

# Imaginons ensemble comment habiter l'îlot de la Pingaudière demain

Restitution de l'atelier  
17 novembre 2018



# Introduction

Le PLU de Bouray-sur-Juine a été approuvé en 2014. Suite à l'enquête publique, l'OAP de la Pingaudière a été supprimée. Aujourd'hui, la municipalité souhaite élaborer un nouveau projet d'intérêt général dans l'îlot de la Pingaudière, en y associant les propriétaires concernés ainsi que l'ensemble des habitants. Ce projet se fera dans le cadre d'une modification du PLU.

Le bureau d'études Le Dez-Legendre a été mandaté par la commune pour la réalisation de l'étude. Le Conseil d'Architecture d'Urbanisme et de l'Environnement de l'Essonne (CAUE 91) participe au groupe de travail et à l'animation de la réunion.

## *Périmètre du projet*

Le périmètre du projet couvre l'ensemble de l'îlot de la Pingaudière, délimité par la rue de la Mairie au nord, la rue de la Pingaudière au sud, la rue des Champs à l'ouest et la Grande rue à l'est. Cet îlot est située au cœur du village et à proximité immédiate des équipements publics (mairie, école).



## *Phases d'études*

La première phase de l'étude a été menée en concertation avec l'ensemble des partenaires (Parc naturel régional du Gâtinais français, Communauté de Communes Entre Juine et Renarde, Direction Départementale des Territoires, Architecte des Bâtiments de France et Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et d'Environnement de l'Essonne). Cette première phase a permis de préciser les invariants du projet.

Lors de la seconde phase d'étude, le maire a souhaité que le bureau d'études rencontre les propriétaires concernés par le périmètre d'étude afin d'entendre leur projet à l'horizon de 5, 10 et 15 ans.

La troisième phase d'étude s'ouvre avec le présent atelier auquel l'ensemble de la population été invité à participer dans le but de réfléchir ensemble au futur souhaitable pour l'îlot de la Pingaudière.

## *Objectifs et déroulement de la matinée*

L'objectif de l'atelier est de réfléchir à comment vivre ensemble dans l'îlot de la Pingaudière à l'horizon 2050, à partir des ambiances, des formes urbaines et modes de vie souhaitables, dans le cadre déterminé par les élus.

La matinée se déroule en deux temps :

- dans un premier temps, une visite de terrain pour connaître le site ;
- Dans un second temps, un travail en atelier sur les intentions de projet.

Le maire précise qu'il ne participera pas ni à la visite de terrain ni au travail en atelier pour laisser les participants s'exprimer librement. Il reviendra pour écouter la restitution à la fin de la matinée.

La réunion s'est tenue samedi 17 novembre 2018 de 9h30 à 12h30 à la salle Vendôme. Elle a réuni une cinquantaine de personnes.

# Questions

Le présent atelier a suscité un certain nombre de questions.

Plusieurs participants s'interrogent sur le nombre de logements *minimum* et *maximum* prévus dans le cadre du projet.

→ Le nombre de 15 logements *minimum* a été déterminé lors de l'élaboration du PLU (règlement de la zone 2AU) afin d'être compatible avec le cadre supra-communal (augmentation de la densité imposée par le SDRIF et la Charte du PNRGF) et selon la volonté politique de la commune.

Une participante demande ce que signifie logement « conventionné ».

→ Le logement conventionné correspond au logement social, c'est-à-dire à des logements dont les loyers sont plafonnés afin d'être accessibles aux ménages les plus modestes.

Plusieurs participants posent la question des accès au secteur de projet. Une participant exprime son inquiétude quant à l'ouverture d'accès depuis la rue de la Pingaudière, en face de l'école, qui générerait des problèmes de sécurité.

→ À ce stade, les accès au secteur de projet ne sont pas déterminés. Dans le PLU actuel, 4 emplacements réservés ont été délimités afin de préserver les possibilités d'accès au cœur d'îlot.

Une participante pose la question de la faisabilité du projet au regard des possibilités d'accès.

→ Lors de l'élaboration du PLU, l'îlot de la Pingaudière a été retenu comme l'un des secteurs pouvant accueillir de nouveaux logements à Bouray-sur-Juine. L'objectif est d'encadrer d'éventuels projets dans les secteurs identifiés, c'est-à-dire de déterminer les conditions dans lesquelles peuvent se réaliser les projets sans que cela n'engage les propriétaires à faire quoi que ce soit. En effet, la question des accès doit être réglée pour permettre l'aménagement du secteur, mais cela n'empêche pas la commune d'ouvrir la réflexion sur l'encadrement du projet.

Une participante demande si l'enquête réalisée auprès des propriétaires de l'îlot de la Pingaudière fera l'objet d'une restitution et s'il y a unanimité pour ou contre le projet parmi les propriétaires enquêtés.

→ Le projet se fera avec les propriétaires qui le souhaiteront, en plusieurs phases. Une Orientation d'Aménagement et de Programmation est une pièce du PLU qui donne et encadre des droits à construire, sans obliger les propriétaires à engager un projet. L'OAP délimite un périmètre de projet global qui pourra être réalisée par phase sur 5 ans, 10 ans, 15 ans,... selon les possibilités et volontés des propriétaires. Être inclus dans le périmètre d'OAP n'engage pas à réaliser un projet sur sa parcelle.

## La visite de terrain

L'objectif de la visite de terrain est connaître et qualifier le site du projet.

Les participants sont répartis en quatre groupes de visite afin d'observer le site depuis quatre points différents : le dernière étage de la mairie et les parcelles B 658, B 395 et B 1618, qui correspondent à des lanières d'accès au cœur d'îlot depuis la rue de la Pingaudière.

Les participants ont observé le site et inscrit les éléments de qualité qu'ils souhaiteraient conserver et les aspects négatifs ou dysfonctionnements auxquels il faudrait prêter attention ou remédier. Ils ont inscrits ces éléments sur des cartons qui ont été classés par thème à l'issue de la visite.



# Restitution de l'ensemble des éléments identifiés par les participants lors de la visite de terrain

## Les éléments de qualité à conserver

conserver la "verdure"  
faire un jardin public  
création d'un parc public  
prévoir un espace central couvert et ouvert (halle?) pour convivialité partagée  
garder un max. de verdure cachet rural à préserver  
préservation de la végétation et des espaces verts  
conserver un maximum de végétal  
sente de M. Sineau verte, arborée, magnifique poumon vert en l'état  
un des poumons de la commune  
calme poumon vert de Bouray endroit de détente et convivialité  
la verdure et surtout le calme  
tranquillité du voisinage  
magnifique jardin une vue magnifique  
site magnifique  
nous voulons garder le lieu comme il est avec arbres, c'est tellement beau la nature  
le cadre et les arbres (variété)  
le paysage change avec les saisons  
conserver les arbres remarquables au maximum, les espaces verts ne sont pas en friche  
arbres remarquables ne pas les détruire  
les arbres leurs variétés  
très beaux arbres  
conserver arbres fruitiers  
garder les arbres  
terrain riche en variétés d'arbres  
sente de M. Sineau verdoyante, zone à champignon, arbres fruitiers  
sente de M. Sineau RAS  
devenir de l'espace des jardins potagers  
avoir un potager  
les terrains sont bien entretenus  
espace non pollué  
terrain bio  
  
conserver le patrimoine bâti et l'image du village  
pas d'immeubles trop haut  
pas de construction plus de R+1  
pas de vis à vis  
  
densification raisonnée nécessaire  
devant l'obligation d'un projet, mieux vaut un parc et 10 maisons plutôt qu'un immeuble  
habitat intergénérationnel  
priorité aux logements en RDC pour les personnes âgées  
OK pour quelques logements pour les anciens, les jeunes en limitant les logements sociaux mais surtout  
en gardant un max d'espaces verts dans le projet  
prévoir formules d'habitat inclusif ouvertes aux personnes avec handicaps

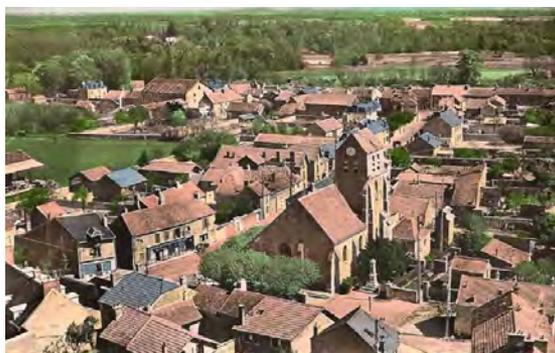
## Les aspects négatifs ou dysfonctionnements auxquels il faudrait prêter attention ou remédier

voirie inadaptée  
difficultés d'accès  
problème de circulation rue de la Pingaudière  
circulation des nouveaux véhicules rue saturée!  
sachant la circulation actuelle négative dans Bouray... Comment concevoir 1 ou X accès à ce nouveau projet  
Il serait très dangereux d'envisager des accès vers la grande rue  
les accès piétons ou véhicules par la grande rue seront dangereux  
éventuellement servitude de voirie souterraine!  
attention aux accès des secours  
  
pas d'accès jusqu'aux maisons pour les voitures : comment transporter les courses?...  
pas d'accès routier désiré si constructions = camions voitures toute la journée car pas de commerce de proximité = voiture ...  
  
accès devant l'école  
sortie dangereuse pour l'école  
sente de M.Sineau face à l'école, si route = danger  
pas de pollution en face de l'école  
  
contre l'urbanisation à tout prix  
nous sommes en secteur rural et ce n'est pas une solution non plus d'augmenter systématiquement la population... restons modestes  
  
pourquoi détruire avec des constructions, cela n'a pas de sens  
Arrêter de bétonner  
plus de logements = plus de pollution (garder ce poumon vert)  
pas de bâtiment sinon trop de circulation  
peu favorable aux urbanisations intensives dans des espaces entretenus  
avant de densifier penser aux accès routiers, aux stationnements, aux bonnes évacuations des eaux usées et pluviales  
  
pourquoi une telle réflexion si proche de la fin du mandat ->attendre la prochaine équipe municipale  
financement par nos impôts (droit de préemption)

# L'évolution historique de Bouray-sur-Juine et de l'îlot de la Pingaudière

De retour en salle, les ateliers ont été introduits par une brève présentation de l'évolution historique des formes urbaines à Bouray-sur-Juine et dans l'îlot de la Pingaudière, en tant que résultante des évolutions sociétales.

## Hier...



Au XIX<sup>ème</sup> siècle, l'habitat est dense. Il se concentre le long des voies dans une logique d'économie des ressources foncières et énergétiques en lien avec la société agricole. Le cœur d'îlot de la Pingaudière est agricole.

## Aujourd'hui



À partir de la deuxième moitié du XX<sup>ème</sup> siècle, l'habitat pavillonnaire se développe dans une société caractérisée par la recherche du bon air et des déplacements automobiles peu chers. Des premiers pavillons sont construits le long de la rue de la Pingaudière. Ensuite, des constructions se sont implantées en drapeau dans le cœur d'îlot.

## Et demain (2050) ?

### *Éléments de cadrage issus du PLU*

- un quartier à vocation résidentielle dans un « poumon vert »
- un programme de 15 logements minimum (avec des petits logements et des logements conventionnés)

### *Éléments de cadrage issus du groupe de travail*

- une traversée de l'îlot à pieds ;
- pas d'équipement public bâti (qui pourrait générer de la circulation automobile).

# « Comment vivre ensemble dans l'îlot de la Pingaudière en 2050 ? »

## Les ateliers

Il est demandé à chaque groupe de produire un panneau illustrant les ambiances et les modes de vie souhaitables dans l'îlot de la Pingaudière à l'horizon 2050.

Un jeu d'images et une liste de mots sont proposés aux participants pour nourrir la réflexion.

### Les mots

Calme	Partagé	Animé	Bien desservi
Piéton	Propre	Dense	Potagé
Vert	Coloré	Aéré	Vivant
Arboré	Ouvert	Traversant	Ensoleillé
Enclos	Tranquille	Urbain	Automobile
Nourricier	Sécurisé	Rural	Collectif
Écologique	Commun	Solaire	Éco-responsable
Intime	Minéral	Mixte	En impasse
Enclavé	Dégagé	Diversifié	Énergie positive
Pratique	Moderne	Résidentiel	Fleuri



Présentation par les participants des panneaux réalisés

# Les images



# Les images



# Restitutions orales par les participants

## Groupe 1

Le groupe souhaite conserver ce qui existe déjà à Bouray-sur-Juine (vergers, potagers, poules, jardins partagés ou pas, fleurs).

Le groupe ne souhaite pas de nouveaux logements et pas de nouvelles constructions dans l'îlot de la Pingaudière.

Le groupe souhaite que le projet ne comprenne aucune contrainte pour les propriétaires qui refusent de céder leur bien et que le droit de préemption urbain ne soit pas exercé par la commune.

D'après le groupe, le projet comprend plusieurs problèmes :

- les accès avec la dangerosité impliquée par l'aménagement d'une nouvelle voie et l'arrivée de nouveaux véhicules devant l'école, rue de la Pingaudière ;
- les transports alors que le projet prévoit une urbanisation sans emplois locaux et des infrastructures déjà saturées ;
- la conservation de l'identité de Bouray, le risque de devenir un village dortoir.

Le groupe exprime des inquiétudes quant à la destination des logements conventionnés pour les jeunes et les personnes âgées de Bouray-sur-Juine alors que qu'ils ne seront pas gérés par la commune.

Plusieurs participants du groupe sont favorables à la création d'habitat intergénérationnel, permettant la cohabitation dans un même ensemble bâti de jeunes couples avec ou sans enfants et de personnes âgées, afin de créer de la mixité et de la solidarité intergénérationnelle, à défaut de mixité sociale.





# Restitutions orales par les participants

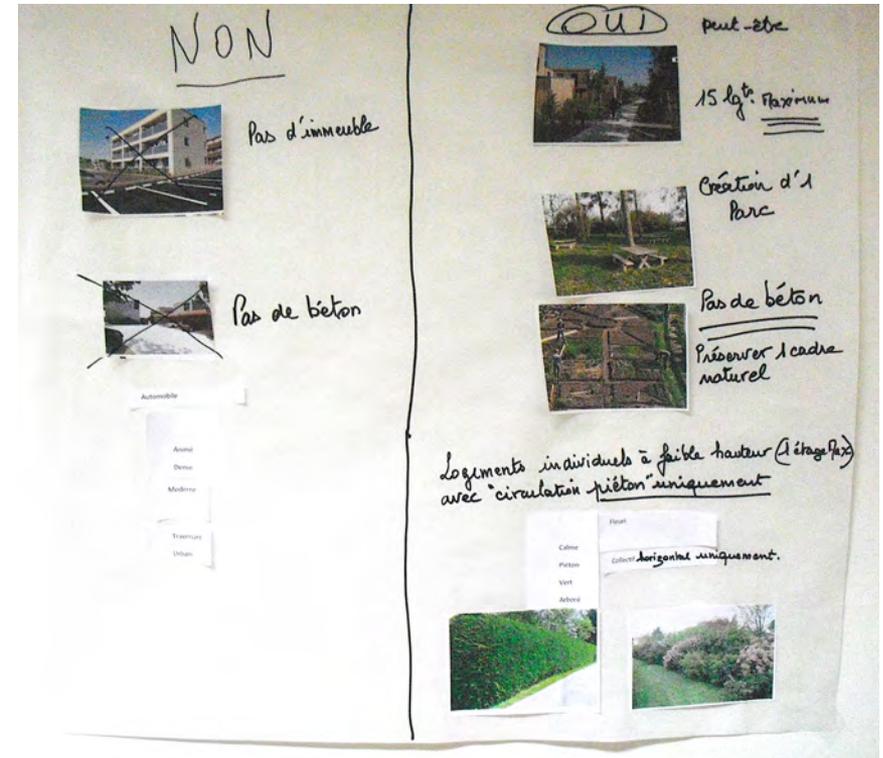
## Groupe 3

Le groupe souhaite que le programme comprenne 15 logements *maximum* et la création d'un parc public.

L'aménagement du secteur de projet préserve le cadre naturel, vert, arboré et fleuri, sans béton.

Les logements sont individuels, avec une faible hauteur (RDC + 1 étage maximum). En cas de logements collectifs, ils sont de forme horizontale.

Les circulations sont uniquement piétonnes.



# Restitutions orales par les participants

## Groupe 4

Le groupe est parti du constat que les grands jardins sont plus difficiles à entretenir pour les personnes âgées. Le projet propose l'aménagement d'une ferme pédagogique qui permette d'initier les enfants au travail de la terre, en lien avec l'école. Les jardins exercent une place centrale dans le projet.

Afin de réduire les nuisances automobiles dans le village (embouteillages, stationnement), le projet propose de réfléchir à des solutions de transport alternatives à la voiture qui permettent d'être relié à la gare facilement.

Les logements prennent la forme de maisons individuelles familiales et éco-responsables, plutôt que des immeubles. Le groupe imagine du logement solidaire où le voisinage est invité à l'entraide.



# Restitutions orales par les participants

## Groupe 5

Le groupe souhaite garder la ruralité et éviter de bétonner.

Si toutefois le projet doit se faire, il faut garder de l'espace vert au maximum et du bien-être pour les habitants. Les logements doivent s'adresser prioritairement aux anciens et aux jeunes.





## Propositions issues des présentations par les participants des panneaux (classées par thème)

garder la ruralité et ne pas bétonner

cadre naturel, vert, fleuri

garder de l'espace vert au maximum et du bien-être pour les habitants

les jardins gardent une place centrale dans le projet

conserver les vergers, potagers, jardins partagés ou pas, poulaillers

aménagement de jardins partagés

potagers partagés pour les enfants

un parc public

ferme pédagogique en relation avec l'école

accueillir des animaux (poules, abeilles, chauve-souris)

15 logements maximum

pas de nouveaux logements et pas de nouvelles constructions

logements individuels R+1 max et logements collectifs horizontaux

maisons individuelles basses, en harmonie avec le tissu existant du village

pas d'immeubles, s'il y a des constructions logements individuels et jardins

les logements conventionnés pour les jeunes et personnes âgées de la commune

pour la mixité générationnelle

logements en priorité pour les anciens et pour les jeunes

logements solidaires avec de l'entraide des voisins

maisons familiales et éco-responsables plutôt que des immeubles

risque du village dortoir

animé

limiter la place de l'automobile

réduire les nuisances automobiles

pose la question de la sécurité

accès dangereux

circulations uniquement piétonnes

piste cyclable

petites voies d'accès, allées arborées, stationnements raisonnés

solutions alternatives pour relier à la gare (vélo, bus)

## Mots les plus choisis sur les panneaux (taille d'affichage selon la récurrence)



Images les plus choisies sur les panneaux (classées par récurrence)

4



3



2



1



## Conclusion

Le maire indique qu'il a entendu les demandes des participants concernant la préservation du caractère rural de la commune et la création de logements intergénérationnels qui vont dans le sens des projets engagés par la municipalité, ainsi que le refus des immeubles et des constructions de grande hauteur.

Le maire ajoute que le travail réalisé ce matin fera l'objet d'une restitution.

Le maire remercie l'ensemble des participants