

Nouvelles pratiques des acteurs de l'aménagement

Les acteurs opérationnels de la fabrique de la ville, professionnels à plein temps comme le sont les aménageurs, les promoteurs, les développeurs de filière, les assistants maîtrise d'ouvrage, les services transversaux, sont en capacité de faire émerger les nouveaux services et réalisations nécessaires au changement du métabolisme de la ville.

Changer le regard sur le territoire, en tirer des actions concrètes et efficaces, dynamiser des filières, inventer de nouveaux modes de faire au delà du périmètre d'aménagement, de son bilan et des honoraires associés: la commande publique est remise en question autant que l'offre ou le cahier des charges de telle ou telle prestation.

La question cruciale de la matière grise, de l'ingénierie territoriale, de la maîtrise d'oeuvre urbaine se pose et se repose. Ni maîtrise d'oeuvre, ni maîtrise d'ouvrage, entre commande politique et architecture, la maîtrise d'oeuvre urbaine est un métier renouvelé avec la nouvelle organisation des pouvoirs issue de la décentralisation, avec les enjeux nouveaux du développement durable.

Intelligence territoriale au service des élus, commanditaires, force de proposition et de mise en oeuvre des décisions aux différentes échelles de territoire, la maîtrise d'oeuvre urbaine et les équipes pluridisciplinaires qui la composent sont d'autant plus à même de faire évoluer les pratiques qu'elles sont permanentes et adossées à une volonté politique forte de réinventer la ville et son territoire pour les rendre durables.



Les Docks de Saint-Ouen (93)

Le Site

Les Docks sont situés sur la commune de Saint-Ouen, en bordure de Seine, entre Clichy-sur-Seine et la mairie de Saint-Ouen. Le projet des Docks de Saint-Ouen occupe une centaine d'hectares, soit le quart de la superficie communale, et porte sur la mutation d'un tissu à dominante industrielle. Il comporte de grands établissements stratégiques : une usine d'incinération des déchets SYCTOM, un réseau de chaleur CPCU et une zone ferroviaire. L'objectif urbain est de tourner la ville vers la Seine et de reconquérir le territoire le long des berges.

Enjeux de l'écoquartier

En plein cœur de l'agglomération parisienne, le vaste espace des Docks est en passe de devenir un quartier de ville mixte et durable. Sur ce secteur situé en bord de Seine, la Ville de Saint-Ouen a entrepris de développer un écoquartier de 100 hectares. Soutenu par l'État au titre du développement d'écoquartiers en Ile-de-France, le projet est aussi labellisé «Nouveaux Quartiers Urbains» par la Région.

Le projet vise à développer un quartier de vie exemplaire et innovant en matière de qualité urbaine et environnementale, de diversité fonctionnelle et sociale, de densité et de continuité urbaine.



Docks de St. Ouen, un territoire accessible - (c) Acte là / Séquano Aménagement

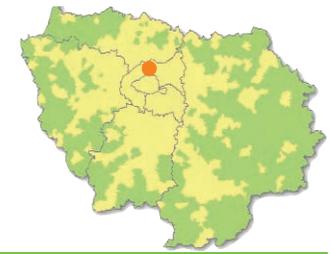
Le programme

Le programme prévoit la réalisation de 878 000 m² de SHON, d'ici 2025, dont 4 000 logements à 40 % de logements sociaux. Le projet prévoit aussi la création de 19 000 m² d'équipements publics, de 311 000 m² d'activités et 66 000 m² de commerces. Le site accueille de grands équipements publics métropolitains. Le projet intègre l'usine de traitement des ordures ménagères du SYCTOM et la centrale de chauffage urbain (CPCU) qui alimente 400 000 équivalents logements, essentiellement à Paris, toutes deux existantes et aménage un parc de 12 hectares en bord de Seine.

Avec près de 10 000 nouveaux habitants (20 % de la population) et 10 000 emplois (30 % du nombre d'emplois de la commune) sur le site, l'impact sur la commune est important.

Spécificités du projet

- **Le renouvellement urbain de Saint-Ouen** par la reconquête des Docks: Le territoire des Docks a été occupé pendant plus d'un siècle par de vastes emprises industrielles isolées du tissu urbain. Il s'agit aujourd'hui de restituer ce territoire aux habitants et de relier à nouveau le centre-ville au fleuve en se réappropriant ses berges ;
- **La mixité et la diversité** du projet: La mixité va se traduire par une offre de logements, d'activités et d'animations. Sociale, fonctionnelle, générationnelle, la mixité s'inscrit dans les différentes strates de la ville, bureaux et logements pouvant se superposer à des rez-de-chaussée animés accueillant commerces, activités ou équipements collectifs ;
- **Renouer avec le fleuve**: Après avoir longtemps tourné le dos à la Seine, le nouveau quartier des Docks renoue avec le fleuve dans toutes ses composantes : écologique (corridors végétaux), paysagère (parc et promenade en bord de fleuve) et économique ;
- **L'exemplarité environnementale** du futur projet : Le projet urbain des Docks s'inscrit dans la perspective d'un développement durable et solidaire. La qualité environnementale du projet est appréhendée dans toutes ses dimensions (eau, énergie, matériaux, santé, risques, pollutions...) et le sera tout au long de l'opération ;
- **La démarche partenariale**: La démarche partenariale: L'ampleur du projet et de ses objectifs, la présence de grands acteurs institutionnels sur le site, nécessitent la mise en place d'une démarche partenariale forte et ambitieuse : Revues de projets avec les partenaires institutionnels, comités de pilotage avec acteurs du pôle énergie, ateliers de travail avec les promoteurs, atelier de concertation avec les habitants...



Description de l'effet de levier organisé sur le territoire

Un partenariat innovant avec les promoteurs

Séquano Aménagement a mis en place des ateliers de travail commun avec les promoteurs partenaires de la première phase : Eiffage Immobilier, Bouygues Immobilier, Sodéarif, Sedri, Europ-Equipement, Nexity, Cogedim. L'objectif de ces ateliers est de définir une stratégie concertée de commercialisation d'un site aujourd'hui difficile, à fort potentiel urbain. Les opérateurs sociaux seront désignés prochainement pour travailler dans cette même démarche. Chaque promoteur travaille sur un îlot mixte bureaux-logements-activités-commerces. En accord avec l'aménageur et la Ville, les promoteurs ont retenu les architectes coordonnateurs pour ces premiers îlots qui travaillent avec la maîtrise d'œuvre urbaine du projet des Docks pour affiner la programmation et les projets architecturaux.

La prochaine étape consiste à associer à ces ateliers de travail les opérateurs sociaux qui réaliseront les 40 % de logements sociaux, prévus dans le projet. Il s'agit là d'une nouvelle pratique dictée par la programmation mixte des lots. Les chartes rédigées pour les promoteurs et pour les bailleurs sociaux pourront être réutilisées par la ville dans ses autres projets.

Une dynamique d'entraînement des grands acteurs institutionnels.

Le projet des Docks et l'ambition des objectifs de l'écoquartier sont une force de levier pour entraîner la mutation des grands services publics urbains tout en maintenant leur présence sur le territoire. Il s'agit dans un premier temps de rassembler et de partager avec les grands acteurs historiques du site (SYCTOM, CPCU, RFF, SNCF, Ville de Paris) les objectifs de la Ville et de l'aménageur pour le quartier des Docks ; puis de mettre en place des réunions de travail régulières afin de débattre et de décliner des objectifs phasés selon les contraintes de chacun : évolution du mix énergétique de la CPCU, intégration urbaines des installations, mutation du foncier ferroviaire et création à terme d'un pôle énergie du XXI^{ème} siècle...

Un projet concerté avec les habitants

La Ville a souhaité associer les citoyens et les usagers à tous les stades du projet. Pour ce faire, elle a mis en œuvre un dispositif permanent d'information et de consultation des habitants avec : la Maison des Projets, lieu d'exposition et de rencontre permanent, des expositions, des réunions publiques thématiques, des visites du site et des événements festifs (Festival de l'Oh !, Saint-Ouen l'Estivale...), des ateliers de concertation sur le parc, l'aménagement de jardins provisoires qui favorisent l'appropriation du lieu par les habitants, à travers un espace jardinage et des aires de loisirs et de pique-nique, un suivi photographique de l'évolution du territoire. Plus de 2 000 Audoniens ont déjà participé aux rencontres publiques et aux ateliers dans la Maison des Projets. Une charte de développement durable a également été mise en place avec une dizaine d'ateliers thématiques réalisés entre 2008 et 2009 avec les habitants.

Idées clés de l'effet de levier

- Partager les objectifs de l'écoquartier avec les promoteurs et les acteurs institutionnels du site ;
- Gérer de façon concomitante des chantiers ;
- Création de chartes avec les promoteurs et les bailleurs ;
- Associer les habitants et leur permettre une réappropriation des lieux.

«Etre Maire, c'est aussi préparer l'avenir, penser dès aujourd'hui à la vie qui sera celle, demain, de nos enfants et nos petits enfants, et donc changer de culture en terme de développement urbain» **Jacqueline Rouillon, Maire de Saint-Ouen**

«L'écoquartier des Docks est un véritable levier pour entraîner la mutation de ces grands services publics urbains» **Paul Planque, 1er Adjoint à l'urbanisme et aux finances**

En savoir plus

Site internet de l'aménageur : www.sequano.com



L'estivale 2010, lieu d'anticipation du futur parc des Docks-Porcher&Thomas/Séquano Aménagement



Éco-quartier de l'Eau-Vive, Lieusaint



T-Zen



Éco-construction, Lieusaint



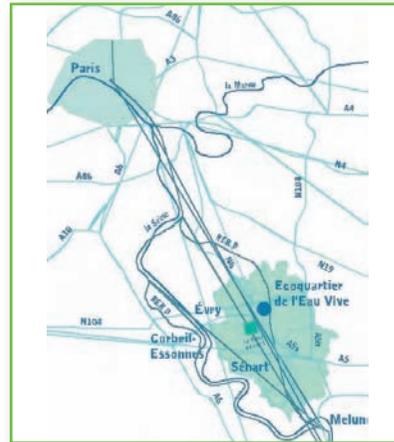
Écoquartier de l'Eau Vive, Lieusaint (77)

Le Site

L'Eau Vive se situe en plein cœur de la ville nouvelle de Sénart-OIN, TIRN Sénart Melun Val de Seine- sur la commune de Lieusaint, à proximité immédiate de la gare de Lieusaint/Moissy-Cramayel (RER D) et du centre historique de Lieusaint. L'opération est desservie depuis juillet 2011, par la ligne à haut niveau de service T Zen 1, offrant ainsi une excellente accessibilité. L'Écoquartier se situe au cœur de territoires porteurs d'enjeux majeurs : le développement du Campus universitaire, des parcs d'activités du Levant (Recherche et Technologie) et de l'Écopôle (Éco-activités).

Enjeux de l'écoquartier

- Répondre aux besoins de la population en matière d'habitat en offrant 80 % de logements collectifs aux typologies variées dans un territoire à dominante de logements individuels ;
- Poursuivre le développement d'un quartier mixte (logements, bureaux, équipements culturels) situé à proximité d'un parc d'activités Hautes technologies et d'une zone accueillant des PME-PMI ;
- Accueillir et développer des filières d'éco-construction.



Le programme

L'écoquartier se situe sur deux zones d'aménagement concerté (ZAC de la Pyramide et ZAC Université-Gare).

L'opération est programmée en deux phases : une à court terme comprenant 1 191 logements et 25 000 m² de bureaux, services et commerces ; une seconde à long terme, avec 800 logements complémentaires.

De nouveaux espaces de vie sont programmés pour le «vivre ensemble» (théâtre, jardins partagés, square, voie verte, plaine de jeux, gymnase, maillage piétons-cycles).

Spécificités du projet

- Le T Zen a contribué à accentuer l'intensité urbaine du projet d'aménagement et de deux autres ZAC qu'il dessert ou dont il est proche ;
- L'investissement multiforme qui vise la création d'une éco-filière (formation, coopération, prototypes de construction...

- La concertation entre les acteurs locaux et les acteurs publics qui permet de fortement mobiliser les forces vives
- La mobilisation de la population à travers de nombreuses initiatives fédératrices qui dépassent le cadre de la concertation classique: campagne d'écoute à domicile, ateliers urbains en présence des différents acteurs locaux...

Description de l'effet de levier

Le projet bénéficie d'une démarche de gouvernance originale notamment un système de management de projet piloté par une équipe transversale dans les domaines de l'habitat, de l'urbanisme et de l'économie, accompagnée de différentes assistances à la maîtrise d'ouvrage. Une volonté d'évaluation et d'amélioration de la qualité du projet est par ailleurs sensible dans la démarche puisque l'opération se déroulera en six phases successives permettant à la commune de l'évaluer et d'effectuer des réajustements.

En parallèle à cette initiative, un animateur est cofinancé par l'EPA Sénart, le SAN et la Région pour démarcher les entreprises et les acteurs du développement économique (en lien avec Advancity) en vue de faire émerger des produits économiques liés aux entreprises et à l'habitant sur l'Écopôle -ZAE mitoyenne au projet-

L'arrivée du T ZEN a conduit l'EPA Sénart à organiser des ateliers de réflexions stratégiques sur son impact et sur sa valorisation. Dans le processus de concertation des habitants, une campagne d'écoute à domicile animée par des tandems élus/professionnels a été menée afin de recueillir la vision du projet de 157 Lieusaintais représentatifs de la population locale. Des ateliers urbains composés d'habitants, d'associations, de techniciens, de commerçants ont été constitués pour mener une réflexion sur le fonctionnement du Centre Ville et du quartier.

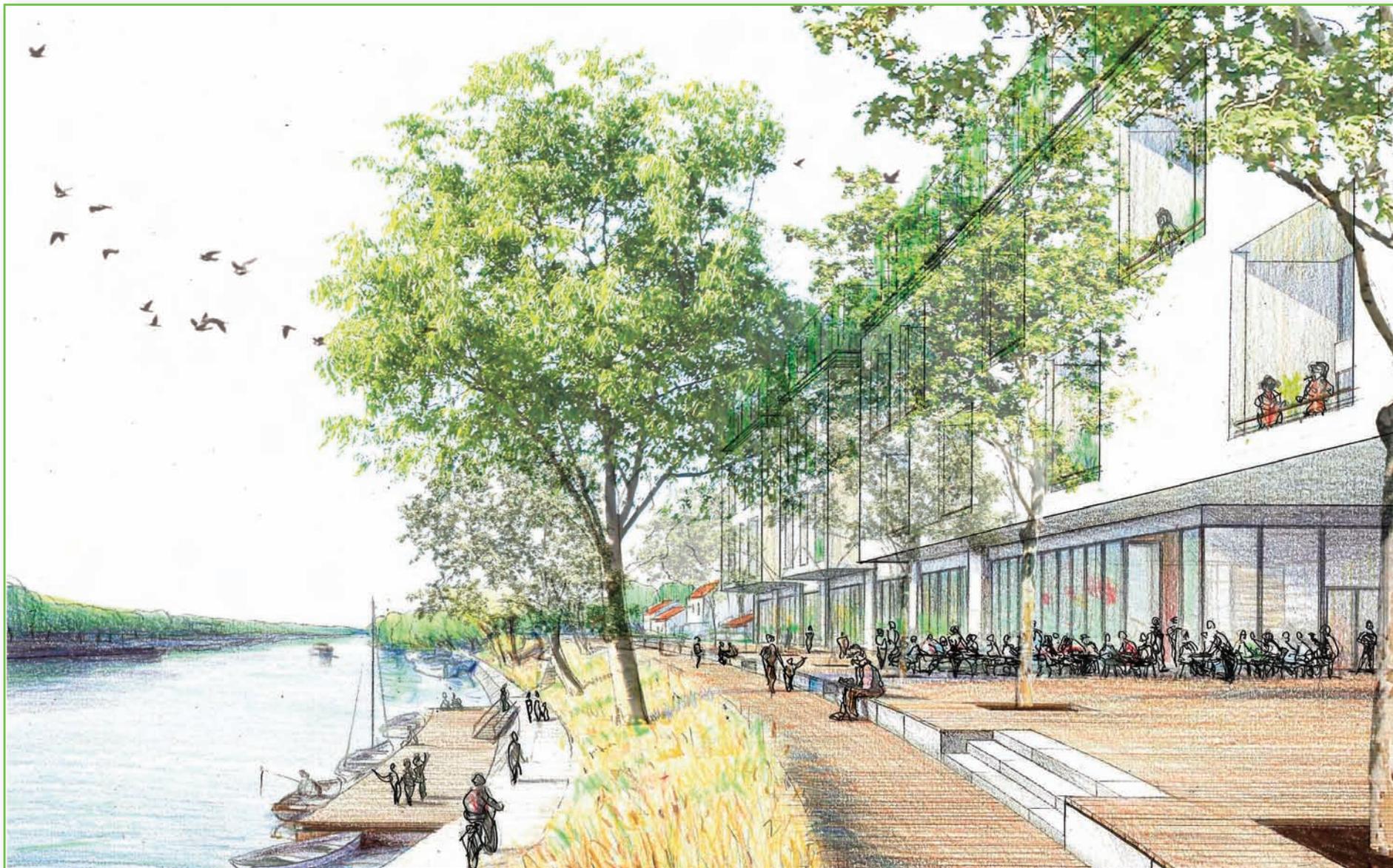
Idées clés de l'effet de levier

- L'amélioration continue du projet permise par la collaboration entre les différents acteurs locaux ;
- Les démarches pro actives pour attirer des acteurs qui dynamiseront la filière éco-construction, sur un territoire où les projets de construction sont particulièrement ambitieux ;
- Les ateliers stratégiques pour s'assurer de l'adhésion des différents acteurs, partenaires et habitants face à l'ampleur du projet.

En savoir plus

Site internet de l'aménageur l'EPA Sénart: <http://www.epa-senart.fr/>

Site internet de Advancity : <http://www.advancity.eu>



Les berges du paquebot (c) Philippon Kalt



Éco-quartier fluvial de l'île Saint-Denis (93)

Le Site

La commune de l'île-Saint-Denis s'étend sur une île fluviale en forme de croissant allongé de 7 km de long sur une largeur oscillant entre 120 m et 250 m, entre deux bras de la Seine. La Ville s'est développée en séquences urbaines autour des ponts et dans les intervalles (le parc / les équipements / la zone industrielle).

Le site du projet est situé en partie sud de l'île, sur les emprises des anciens entrepôts des grands magasins parisiens (Galeries Lafayette et Printemps), aujourd'hui désaffectés.

Il profite ainsi de près de deux kilomètres de berges de Seine sur ses deux rives mais il est traversé en son milieu par un pont autoroutier (A86) et par une ligne à haute tension et se trouve en zone inondable

Enjeux de l'écoquartier fluvial

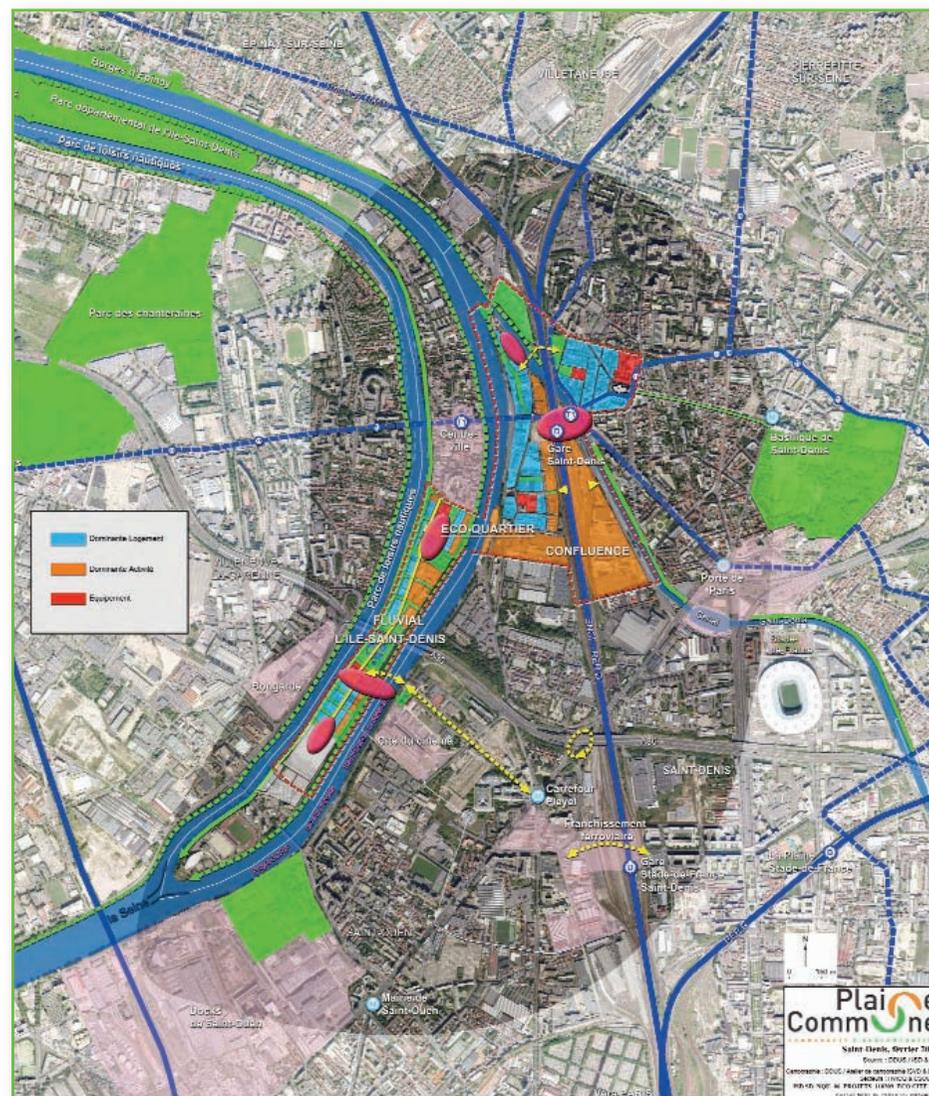
- Tisser une unité de la ville, aujourd'hui coupée en deux par le site des entrepôts;
- Repenser le rapport de la ville à la Seine et à l'eau en général (usages possibles de la Seine et gestion des eaux pluviales - Tour de l'Île à pied, soigner la biodiversité, etc) ;
- Réduction et gestion des risques naturels, technologiques et des nuisances ;
- Éco-mobilité avec des circulations douces transports en commun ;
- Rétablir une mixité sociale et fonctionnelle ;
- Choisir des filières peu énergivores pour le chauffage et l'eau chaude sanitaire ;
- Développer la trame verte et bleue, valoriser les paysages et patrimoines.

Le programme

Le projet s'étend sur 22 hectares, dont 13 hectares immédiatement mutables (ZAC). Le programme prévoit (pour la ZAC) la création de 1 000 logements (dont 30 % de logements sociaux contre 68 % aujourd'hui dans le parc existant) qui devraient faire passer la ville de 7 000 à 10 000 habitants. Ainsi que 55 000 m² shon de locaux d'activités économiques (30 % bureaux, 25 % activités, 15 % commerce, 30 % équipements privés et services) et de 7 600 m² shon d'équipements publics, en vue d'accueillir 1 000 emplois.

Est également prévu pour 2014-2015 la création d'une passerelle piétons-cycles-TCSP reliant le site au futur pôle de transports de Pleyel (gare TGV, métro du "Grand Paris", extension ligne 14...), via la Cité du Cinéma.

La phase opérationnelle du projet débutera mi 2012.



Situation de l'éco-quartier fluvial - (c) Plaine Commune

Spécificités du projet

- Les bâtiments industriels intéressants d'un point de vue architectural, situés dans les 22 hectares de la zone des entrepôts mais hors ZAC, ont été inscrits au "Plan Patrimoine" du PLU pour être conservés et valorisés dans le projet d'ensemble ;
- Un vaste projet de réhabilitation thermique des patrimoines sociaux existants a été engagé en partenariat avec les bailleurs: 494 logements sociaux sont en cours de réhabilitation pour améliorer leurs performances énergétiques et réduire les charges des occupants ;
- Un «quartier sans voiture» : création de parkings silos mutualisés ("centrales de mobilités"), désolidarisation logements/parkings pour inciter à réduire l'usage de la voiture, 0,6 places de stationnement par logement, etc. Le cœur du quartier est piétonnier, les liaisons de berge à berge facilitent les parcours et se raccordent sur les espaces de promenade en bord d'eau ;
- Réaménagement total de la berge du Petit bras de Seine avec des micros-vallons permettant de recréer des espaces de forte biodiversité, les accès au fleuve et une promenade continue nord/sud. Création d'un parc de plus de 2 ha, incluant une programmation de jardins familiaux et prise en charge de 100 % des pluviales (microvallons, noues, etc.) pour ne pas générer d'apport supplémentaire aux réseaux.
- Mixité verticale très intégrée (commerces / bureaux, activités / logements) et réflexion sur les parcours résidentiels.

Description de l'effet de levier organisé sur le territoire

Une nouvelle approche dans la manière de concevoir les projets a émergé avec à l'écoquartier fluvial : Plaine Commune s'est appuyée sur un groupement de **compétences appelé «ensemblier»**. Habituellement, les études préalables sont menées indépendamment les unes des autres ou confiées en mandat à une SEM. Dans le cas du site de l'Ile-Saint-Denis, Plaine Commune a engagé conjointement 4 études thématiques orchestrées par l'ensemblier. Un groupe "projet", composé de différents représentants techniques, constitue l'instance d'élaboration du projet et de formulation des propositions à soumettre à la validation des instances de concertation et d'un comité de pilotage (acteurs et financeurs du projet, institutions publiques, partenaires locaux).

Sont également en projet l'organisation d'un «club des éco-entrepreneurs» regroupant les acteurs économiques implantés sur le territoire et intéressés au développement de filières écologiques et une «revue annuelle du projet» qui associe des personnalités extérieures «compétentes» (ADEME, CERTU, Universitaires...) susceptibles de porter un regard critique sur le projet et ses marges de progressions possibles.

A travers l'organisation de séminaires thématiques, le pilotage des études en amont s'est construit avec les principaux acteurs du projet (maîtrise d'ouvrage, promoteurs, architectes) afin de permettre d'assurer le regroupement des différents enjeux et questionnements: gestion de l'eau et voies de déplacements par exemple ont été envisagées comme un tout à travers les études techniques, la maîtrise d'ouvrage en tant que futur gestionnaire a pu appréhender les implications des choix en termes de gestion et de pratiques, etc. Chaque étude a également fait l'objet d'un retour auprès des habitants et des interventions d'acteurs tout comme un accompagnement des futurs résidents est également à l'étude.

Ce mode de fonctionnement a pu notamment être mis en place grâce à la qualité et la diversité des compétences de l'administration de la Communauté d'agglomération, Plaine Commune.

Idées clés de l'effet de levier

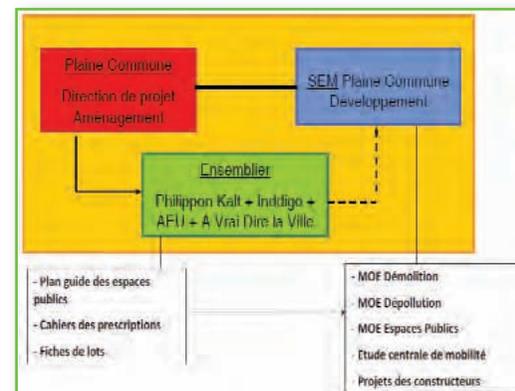
- Une **volonté de reproduire ce type de fonctionnement sur d'autres projets** ;
- Le **triptyque** 'Plaine Commune / Elus / Opérateurs pour une démarche intégrée.

En savoir plus

Sur le site de Plaine Commune - http://www.plainecommune.fr/page/p449/art_id-
Sur le site de la Région Ile-de-France (appel à projet NQU)

<http://www.iledefrance.fr/lactualite/logement/ville/presentation-sur-sites-de-deux-nouveaux-quartiers-urbains/>

Philippon Kalt: <http://www.ponka.fr>



Ensemblier

FOCUS

Démarche Haute Qualité Artistique et Culturelle autour du chantier, Ivry-sur-Seine, ZAC du plateau

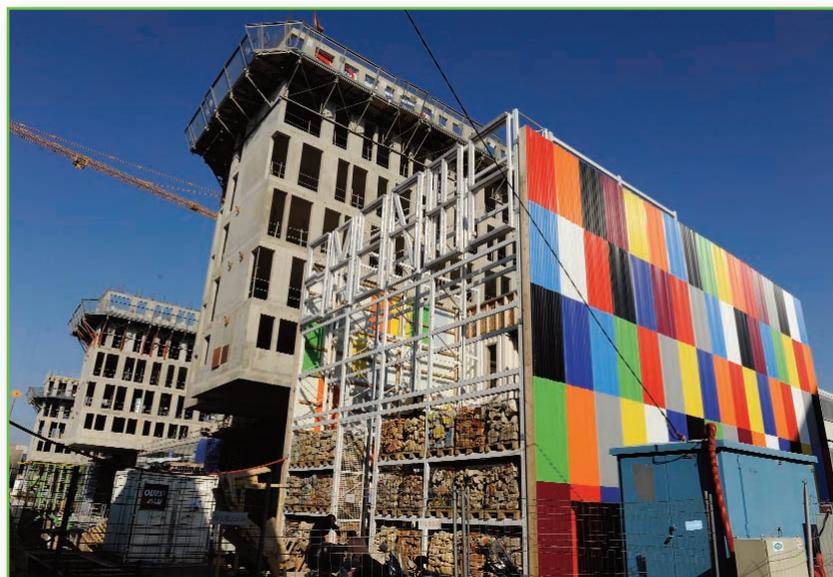
Une démarche de Haute Qualité Artistique et Culturelle (HQAC) a investi Ivry-sur-Seine (94) avec la création d'une architecture expérimentale temporaire installée sur le chantier de la ZAC du Plateau, faisant office de belvédère pour le public mais permettant également la tenue de plusieurs réunions publiques et ateliers de travail.

Stefan Shankland est à l'initiative du projet TRANS305 et dirige actuellement ce programme d'accompagnement artistique et culturel des mutations urbaines du quartier de la ZAC du Plateau qui a initié la démarche HQAC.

Les chantiers urbains sont souvent considérés comme une nuisance, une zone à mettre entre parenthèses, que l'on réintègrera dans la vie de la cité une fois les travaux achevés. Pourtant, un chantier urbain présente aussi un formidable potentiel plastique, culturel et social, généralement inexploité. Parce qu'il dérange et fascine, attire l'attention, provoque et mobilise, il favorise l'interaction entre les divers acteurs de la ville en train de se faire : habitants, usagers, élus, urbanistes, architectes, artistes, aménageurs, promoteurs, entreprises du BTP...

La démarche HQAC (Haute Qualité Artistique et culturelle), qui s'inspire des objectifs du développement durable et de la démarche HQE (Haute Qualité Environnementale) est un nouvel outil qui permet de se saisir des potentialités artistiques, culturelles et sociales inhérentes au chantier urbain. La HQAC propose un cadre légal, économique et institutionnel, facilitant l'apport de l'art et de la culture aux dynamiques du renouvellement urbain

En savoir plus : www.Trans305.org
Rédaction DRIEA Ile-de-France



Démarche HQAC