

L'écoquartier, projet de ville, projet de territoire

Par leur taille ajoutée à leur ambition de réinventer écologiquement la ville, certains écoquartiers ont un effet de levier et un effet d'entraînement à des échelles de territoire qui dépassent les limites de la commune, pour porter leurs effets sur l'intercommunalité et au delà sur l'économie territoriale, urbaine et rurale.

Organisateurs de réseaux d'acteurs en même temps que développeurs d'éco-entrepreneurs, traitant simultanément les opérations d'aménagement et le territoire dans son ensemble, dans ses composantes fonctionnelles, ce type d'écoquartier relève d'une approche systémique, sur les 3 volets du développement durable, économique, environnemental et social.

À chacun selon son moteur, à chacun selon ses richesses territoriales, ses spécificités, sa localisation en Ile-de-France. Avec des moyens différents, les écoquartiers ci-apès, - on aurait pu en ajouter plusieurs autres-, illustrent ces projets en Ile de France.

Ils visent à changer le métabolisme de la ville et du territoire, sans s'enfermer dans leurs périmètres administratifs, en intégrant les problématiques et le travail des différentes échelles de territoire et de temps qui font l'efficacité de ces projets.

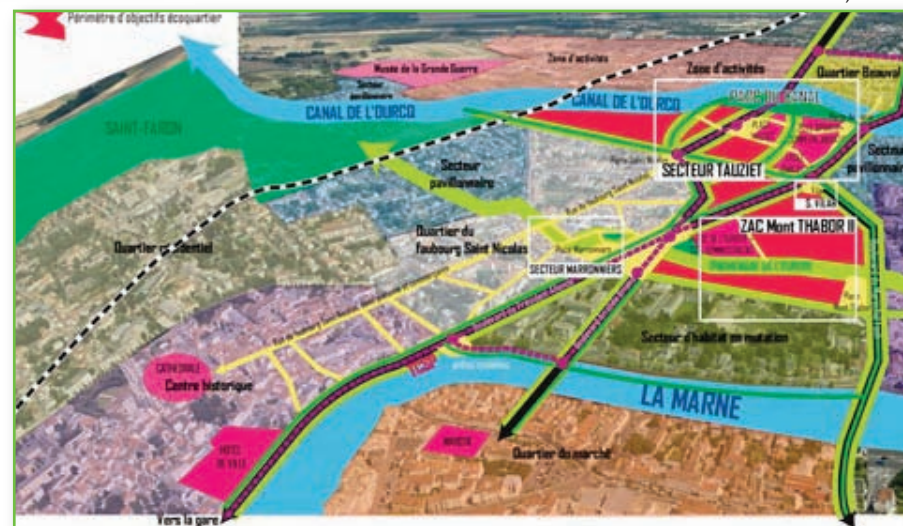
Une stratégie outillée : @d aménagement durable © :
www.driea.ile-de-france.developpement-durable-r-r515.html



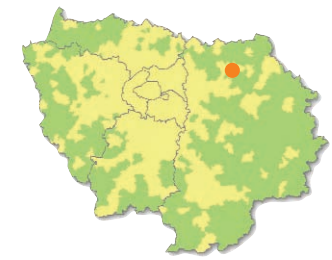


Plan éco-quartier, Meaux

Périmètre des sous-secteurs, Meaux



En savoir plus
<http://www.ville-meaux.fr>



L'écoquartier Foch Roosevelt, Meaux (77)

Le Site

Ce projet se situe au coeur de la ville de Meaux. «Trait d'union» entre les grands quartiers d'habitat social et le centre historique, son périmètre s'étend sur une superficie de 80 ha. Le canal de l'Ourcq borde le site du projet à l'est et le relie au parc de la Prairie St Faron au nord. Sa trame verte est complétée au sud au parc du Pâtis via la réalisation de la promenade de l'Europe.

Le site de l'éco quartier occupe une place charnière dans la ville et constitue, de par son tissu urbain, une périphérie paradoxalement centrale, déstructurée et à faible densité.

Enjeux de l'écoquartier

La création de l'éco quartier répond à un enjeu géographique de réunification de la ville, en résorbant la fracture urbaine existante entre le centre ville/faubourg et les quartiers de la Zone Urbaine Sensible.

Cette position centrale légitime une densification du site en matière d'habitat, profitant de la proximité des commerces, des équipements, et des centralités urbaines.

Le programme

Il est porté par une politique de maîtrise foncière engagée depuis plus d'une dizaine d'années par la ville.

L'intervention sur le tissu urbain existant se fera sous forme de quatre sous secteurs opérationnels : ZAC Mont Thabor II (créée en février 2007); ZAC Vilar Foch; ZAC Marronniers Coulommière; le St Lazare/Tauziet.

Cet aménagement multipolaire est mis en cohérence par un aménagement d'espaces publics à l'échelle de la ville avec notamment la requalification des avenues principales et la création d'un TCSP mais aussi l'introduction de nouveaux équipements de proximité et la confortation des espaces naturels existants.

Deux phases de mise en oeuvre opérationnelle sont prévues. La première étape concerne les ZAC de Mont Thabor,. La seconde concerne les ZAC Vilar-Foch et Marronnier-Coulommière et le sous secteur Saint-Lazare Tauziet.

- Nombre de logements : 1 170 ;
- Logements locatifs sociaux : 300 ;
- Programme de logements : 66 % accession libre, 9 % accession sociale, 25 % locatifs sociaux ;
- Équipements publics : 30 000 m² SHON ;
- Commerces et services : 10 000 m² SHON.

Spécificités du projet

- **Densité et nouvelle urbanité** : inscription de l'éco quartier dans la ville, densification multipolaire des secteurs urbanisés et la restructuration de l'existant, meilleur maillage voirie et qualification d'espaces publics ;
- **Mobilité** : développement des infrastructures à la faveur de l'utilisation des transports collectifs (BHNS) et des modes doux de déplacements (cycles, cheminements piétons) ;
- **Sobriété énergétique et énergies renouvelables** : limitation de la consommation énergétique, recours aux énergies renouvelables, redéploiement du réseau de chaleur alimenté par la géothermie.

Description de l'effet de levier

Le principal effet de levier est la liaison que l'écoquartier va réaliser entre le centre ville de Meaux et le quartier de rénovation urbaine.

Ce choix s'inscrit dans la continuité de 15 années de projets à différents quartiers de la ville : programme ANRU (Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine) sur les quartiers de Beauval, Collinet et Dunant et PNRQAD (Programme National de Requalification des Quartiers Anciens Dégradés) sur le centre-ville.

L'écoquartier est porté comme un projet de ville par la collectivité dans un schéma d'agglomération.

L'écoquartier fait effet de levier à plusieurs niveaux : il permet de rééquilibrer les différentes polarités de la ville, de créer du logement sans extension urbaine, desservi par un TCSP et un chauffage urbain fonctionnant en partie à la géothermie.

Idées clés de l'effet de levier

- Le projet permet d'absorber la majeure partie de la croissance urbaine dans les années à venir. L'écoquartier est un lien entre deux quartiers et peut se prévaloir de renouveler la ville sur elle-même. Il établit une continuité naturelle entre les projets de rénovation urbaine de Beauval-Pierre Collinet et le projet PNRQAD du centre-ville autour de la cathédrale ;
- La création d'un TCSP sur l'avenue Allende matérialise ce lien et facilitera les déplacements en transports en commun des habitants, de la zone d'activités à l'ouest, du centre-ville via le pôle gare vers le PRU, en passant par l'écoquartier ;
- L'écoquartier rend possible l'extension du réseau de chauffage urbain avec la création de nouveaux puits et l'amélioration du mix énergétique, en faisant passer la part de la géothermie à plus 50 %.

«À l'heure où les quartiers Dunant et Beauval changent de visage et où les premières opérations du Plan Marshall/Cœur de Ville se concrétisent, le projet d'éco-quartier, qui s'articule sur les 80 hectares du secteur Foch/Roosevelt, apparaît comme une véritable opportunité pour notre ville de se tourner encore plus résolument et durablement vers l'avenir.»
Jean-François Copé, maire de Meaux

Le Cluster Descartes, Noisy-le-Grand (93), Marne-la-Vallée et Champs-sur-Marne (77)

Le Site

La Cité Descartes est à cheval sur deux communes, Noisy-le-Grand et Champs-sur-Marne, et deux départements, la Seine-Saint-Denis et la Seine-et-Marne. Elle se situe autour de la gare du RER A de Noisy-Champs, au cœur d'un milieu Urbain constitué relativement ancien et au sein d'un environnement paysagé qualitatif. C'est une opération de renouvellement urbain de grande envergure.

La cité Descartes prend place parmi les pôles de compétitivité tels que Saclay, la Défense, Saint-Denis/Pleyel, le Bourget, Roissy-CDG et Orly, pôles majeurs de développement du Grand Paris qui seront reliés par un réseau de transport structurant.

Une gare du métro automatique du Grand Paris Express sera créée sur le territoire de la cité Descartes. La loi du Grand Paris prévoit un Contrat de Développement Territorial à passer entre l'État et les Collectivités.

Enjeux de l'écoquartier

La cité Descartes est le cœur du «cluster Ville durable» qui a pour ambition de devenir un pôle mondial de référence de la construction, de la maintenance et des services de la ville durable. Son objectif est de permettre la création de liens entre les laboratoires de recherches, les universités et les grandes écoles, les entreprises et les services publics. La Cité Descartes a un effet de levier potentiel par la connexion aux grands réseaux mondiaux d'échanges ainsi que les opportunités de fertilisation croisée.

Le cluster s'articule autour de la Cité Descartes, lieu de l'excellence scientifique et technique des écotechnologies, des pôles d'éco-activités et tertiaires ainsi que des pôles de compétitivité Advancity, ville et mobilité durables et Cap Digital dédié aux contenus numériques. Le cluster, dont la Cité Descartes est le centre, rayonne en prenant appui sur cinq pôles locaux: Neuilly-sur-Marne, Chelles, Torcy, /Bry, Villiers /Champigny et Noisy-le-Grand/Champs sur Marne.

Le programme

La cité Descartes couvre 1 500 hectares dont 500 hectares boisés. La zone est à dominante universitaire avec l'Université de Marne-la-Vallée, le regroupement de nombreuses écoles (ENPC, IFU, Ecole d'Architecture, ESSIE...) ainsi que les laboratoires du Pôle Scientifique et Technique du MEDDTL. Il s'agit d'une architecture bâtie en milieu de parcelle avec très peu d'animation urbaine. Il y a donc un potentiel de densification.

Le projet des Ateliers Lion dessine une capacité de plus de 1 500 000m² SHON sur un site qui accueille aujourd'hui 15 000 étudiants et plus de 2 000 chercheurs.

L'équipe des Ateliers Lion a réalisé une première esquisse d'un plan «Guide» d'ensemble à l'échelle du Cœur du «cluster» élargi et accompagnera EPAMARNE et les collectivités locales à la définition d'un projet Urbain ambitieux. Le projet se veut également un laboratoire de l'urbanisme durable proposant ainsi, une Architecture et des formes Urbaines innovantes au service de la production de quartiers «zéro carbone».

Les principales caractéristiques des propositions de plan-guide sont : le tandem infrastructure-nature, le désenclavement des quartiers, ne pas sanctuariser la forêt mais au contraire la régénérer pour créer des puits de carbone et enfin travailler à une réduction importante de l'empreinte écologique des aménagements futurs.

Le projet s'organise autour de «repères urbains» structurés le long d'un transport en commun en site propre (TCSP) nord-sud. Suivant cet axe, des équipements majeurs seront implantés dont une gare multimodale à Noisy-Champs, signal urbain fort, qui constituera un pôle multimodal majeur pour l'Est parisien. La création d'un lien fort nord-sud serait accentuée par la réalisation d'un équipement structurant construit en couverture de l'autoroute A4. Suivant l'axe est-ouest, un bus à haut niveau de service (BHNS) pourrait prendre place sur l'A4.

L'ambition d'un projet «Ville/Nature» permet de prendre en compte des développements urbains conséquents en synergie avec les composantes naturelles du territoire. L'idée d'une «nature intense» se concrétise par la mise en réseau de tous les bois et l'extension des zones humides qui permettent de collecter et filtrer les eaux pluviales et constituent une source de biodiversité. Plusieurs actions peuvent permettre de diversifier les sources d'énergie et réduire les besoins énergétiques : la constitution d'un réseau de chaleur basé sur la filière bois locale, l'utilisation de la géothermie, la réutilisation des déchets de biomasse, l'installation de panneaux photovoltaïques, etc.

Spécificités du projet

- La cité Descartes vitrine de la ville durable ;
- Le cluster Descartes organisateur d'un réseau d'entreprises, d'universités, de grandes écoles et lieu de réflexion autour des thèmes de la ville durable ;
- Le tissu économique, rénové ;
- L'échelle pluri-départementale du projet.



Description de l'effet de levier organisé sur le territoire

Le principal effet de levier est de niveau métropolitain. La Cité Descartes permet, par les investissements et les aménagements qui y sont réalisés, de conforter les polarités économiques à l'est de l'Île-de-France.

Les effets de levier sont ici de grande ampleur et à différentes échelles du territoire. Le cœur du cluster sera complètement renouvelé mais ces aménagements vont de pair avec des interventions prévues sur les différentes polarités du cluster : Neuilly-sur-Marne, Bry-Champigny-Villiers, Torcy, Noisy-Champs, Chelles-Vaires qui ne font pas toutes partie du périmètre d'intervention de l'EPA Marne.

Les effets levier sont donc triples : une requalification et une densification de la Cité Descartes à proximité d'une gare «multimodale», des interventions de rénovation urbaine sur les polarités élargies du cluster et une action économique sur l'emploi, la promotion des écofilières et la création du premier cluster de la ville durable.

Idées clés de l'effet levier

- Inscription dans un territoire large avec des projets au cœur et dans les différentes polarités autour de la Cité ;
- L'investissement massif pour la création d'emplois tournés vers la "Recherche Développements" ;
- Une rénovation urbaine du parc de logements ambitieuse, offrant ainsi au plus grand nombre un parcours résidentiel diversifié, performant et accessible à tous.

En savoir plus

tout lien internet qui décrit plus précisément le projet (aménageur, mairie...)

www.epa-marnelavallee.fr



Plan de la Cité Descartes



Projet place de la gare

Les Hauts de Montreuil (93)

Le Site

Situé en très proche couronne, le projet des Hauts de Montreuil est en grande partie lié au prolongement du tramway T1 permettant de reconquérir l'espace aujourd'hui occupé par une infrastructure urbaine qui ne sera pas achevée, l'autoroute A186, qui sépare le site du reste de la ville. Le projet se déploie sur un plateau connu pour ses Murs à pêches, témoin de l'histoire horticole de la ville. Composé d'une mosaïque d'habitations, de zones d'activités et d'espaces de friches et délaissés, il est isolé sur le plan de la desserte en transports en commun.

L'ensemble du projet se décline en quatre sous-secteurs entre le Nord et l'Est de la commune, limitrophes avec Fontenay-sous-Bois, Rosny-sous-Bois, Noisy-le-Sec et Romainville.

Le périmètre de réflexion du projet couvre ainsi un périmètre très étendu, correspondant à près de 200 hectares, qui inclut à la fois les espaces bâtis existants dont la mutation est anticipée et les espaces à construire le long du tramway ou sur des friches urbaines.

Enjeux de l'écoquartier

- Relier le Bas-Montreuil et le Haut-Montreuil et recréer des cheminements piétonniers;
- Assurer une mixité des fonctions et le rapprochement des lieux d'habitation des lieux de travail, développer les centres de vie de quartier (services, commerces, équipements) ;
- Réussir une mise en œuvre participative et partenariale qui permettent de mettre en synergie les initiatives et d'aller vers un quartier doté d'une cohésion sociale forte ;
- Créer une nouvelle centralité, voire un nouveau pôle de développement métropolitain, dans le cadre du projet de la communauté d'agglomération Est-Ensemble ;
- Créer des logements tout en limitant l'étalement urbain et en améliorant les performances énergétiques des bâtiments ;
- Valoriser le patrimoine existant et particulièrement le paysage des Murs à pêches et la cité industrielle verticale Mozinor.

Le programme

Il prévoit à terme 3 000 logements dont 35 à 40 % de logements sociaux, 250 000 m² d'activités et 75 000 m² d'équipements.

Spécificités du projet

- La mise en valeur des éléments patrimoniaux, particulièrement la cité industrielle verticale Mozinor et les Murs à pêches

- La démarche de concertation mise en place depuis 2010, avec notamment l'appui de l'association "arpenteurs" et la création de "La Fabrique", un espace d'information et de dialogue permanent créée en 2011.
- Le Parc des Beaumont, situé à proximité immédiate du secteur de projet, fait partie du réseau multi-sites du site Natura 2000 de Seine-Saint-Denis.
- La création d'un axe reliant les Hauts de Montreuil à la banlieue et à la ville-centre grâce au T1 et au M11 et la transformation du barreau d'autoroute A186 qui permet de rendre un morceau de ville au territoire.

Description de l'effet de levier organisé sur le territoire

L'échelle du projet des Hauts-Montreuil est particulièrement large puisqu'elle concerne un cinquième du territoire communal.

Il se détache de l'espace purement opérationnel: si le périmètre du territoire est de 200 ha, les deux ou trois ZAC qui seront constituées à terme ne représenteront chacune que 10 ha environ. Il s'agit donc de nombreuses opérations isolées, d'opérations immobilières, d'animation culturelle du site,... qui doivent être coordonnées. Le PLU de Montreuil prend ainsi en compte de nombreux éléments du projet avec par exemple un périmètre de sursis à statuer le long du T1 afin de permettre de futurs projets.

Le projet des Hauts-de-Montreuil s'inscrit donc dans une démarche d'ouverture et de réflexion qui dépasse largement l'échelle communale: une stratégie intercommunale est d'ailleurs en cours d'élaboration (les 91 conseillers communautaires vont élaborer un projet de territoire pendant 2 ans sur l'aménagement des friches industrielles, la création de nouvelles modalités de transports en commun, etc.) et le projet a vocation à être travaillé en étroite collaboration avec la communauté d'agglomération «Est Ensemble», au sein d'un réseau d'écoquartiers en cours de constitution.

L'écoquartier s'inscrit dans la volonté d'intégrer les différents secteurs de projet aux quartiers existants : la programmation prend en compte les équipements existants et les besoins actuels et futurs, pour les valoriser ou ne pas les doubler afin de créer des interactions entre les quartiers et la mutualisation des équipements interquartiers. A titre d'exemple, un chantier pour une piscine écologique est en cours et une réhabilitation du Théâtre des Roches permet de réaffirmer le rôle de cet équipement culturel existant dans les projets futurs des Hauts de Montreuil.



Les équipements et activités prévus seront implantés prioritairement à proximité des stations de transports et des places publiques pour favoriser des lieux de vie ouverts, au carrefour entre la ville existante et les nouvelles constructions. L'avenue le long du tramway permet de renouer le lien entre les Hauts et le Bas Montreuil, avec des espaces publics entièrement remis à niveau.

Pour accompagner cette volonté de proposer un projet cohérent et adaptable, un plan guide évolutif a été réalisé sur l'ensemble des Hauts de Montreuil et un conseil scientifique est en train d'être mis en place.

Les Hauts de Montreuil se veulent une zone d'application de dispositifs reproductibles à l'échelle du territoire, pour prolonger et renforcer les exigences environnementales déjà expérimentées dans le diffus et dans les autres opérations d'urbanisme en cours. Un document guide a été élaboré afin de donner une référence et des objectifs communs à tous les acteurs (bailleurs, promoteurs...) qui seront amenés à travailler dans le périmètre du projet.

Le PLU élaboré en même temps que les débuts du projet, a permis d'intégrer de nombreux éléments qui commencent déjà à s'appliquer dans le diffus sur d'autres projets urbains. Objet d'un portage politique fort, le projet se développe dans une ville attractive, ce qui incite les promoteurs en particulier et les acteurs de la construction en général à jouer le jeu.

Idées clés de l'effet de levier

- La taille du projet permet un effet d'entraînement sur le territoire ;
- Une organisation des acteurs à l'échelle intercommunale ;
- Un projet liant et évolutif ;
- Des règles durables intégrées aux documents d'urbanisme.

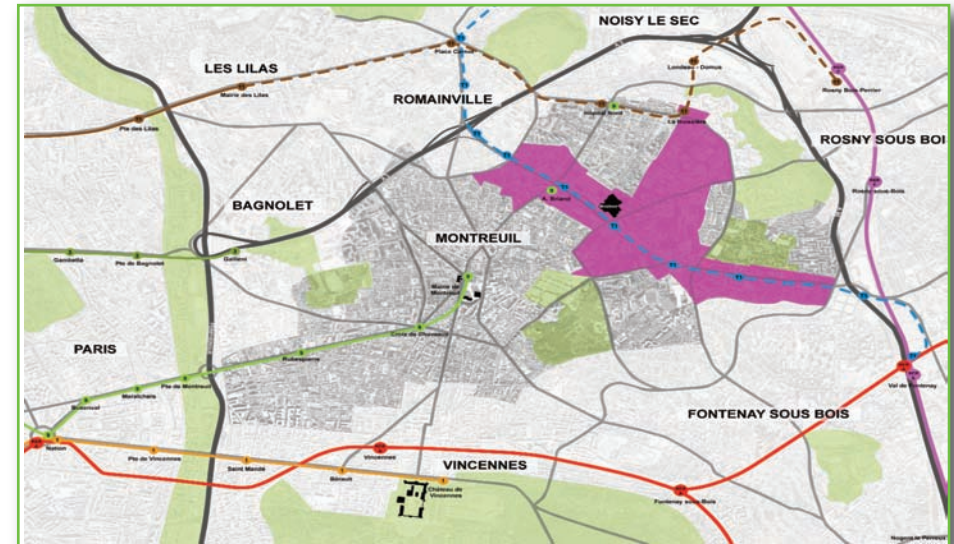
En savoir plus

Pages du projet sur le site de la Ville de Montreuil

<http://www.montreuil.fr/grands-projets/les-hauts-de-montreuil/>

Site/blog de la Fabrique

<http://lafabrique.montreuil.fr/>



Site des Hauts-de-Montreuil

