



Limiter l'artificialisation des sols DES EXEMPLES FRANCILIENS À SUIVRE

LE MESNIL-SAINT-DENIS (78) - QUARTIER SULLY

**CALIBRER AU MIEUX LE BESOIN,
POUR PLUS DE
SOBRIÉTÉ FONCIÈRE**



LA VILLE

Type de tissu >
Rural - pavillonnaire
Nombre d'habitants >
6 831 en 2020
Densité > 763 hab/km²



Voir la vidéo
sur le site
internet
DRIEAT

Le quartier Sully en bref

Contexte	Renouvellement
Surface	4,9 ha
Nombre d'habitants	510
Nombre de logements	175
Densités	10 408 hab/km ² et 35,7 logements/ha
Calendrier	Début des travaux : 2018 Achèvement : 2022
Maîtrise d'ouvrage	Ville et Icade Promotion
Équipe de Maîtrise d'œuvre	Synthèse Architecture (pour les logements)
Procédure	Permis de construire

Les densités indiquées sont calculées à partir des surfaces des périmètres fournis par les porteurs de projet et ne révèlent pas une densité à l'ilot.

175
logements collectifs
construits
**Labellisation
ÉCOQUARTIER**

QUESTIONS ILLUSTRÉES :

Quelles ambitions/enjeux
de sobriété foncière ont
guidé le projet ?

*Renvoi grille synthétique
ligne n° 1*



Nous avons à disposition une friche urbaine au milieu de la forêt. L'idée a donc été de réhabiliter l'endroit pour construire ce nouveau quartier, plutôt que de nous étendre sur les espaces naturels. »

Christophe BUHOT, Maire du Mesnil-Saint-Denis

CHANGEMENT DE PARADIGME DANS LE MODE DE PRODUCTION DE LOGEMENTS

Le quartier Sully est une résidence de logements collectifs située sur une **ancienne friche** entre un boisement et un quartier pavillonnaire, sur la commune du Mesnil-Saint-Denis. La conception du projet porte une **attention particulière à l'intégration des bâtiments dans leur environnement**. Un travail a été mené avec le Parc Naturel Régional de la Haute Vallée de Chevreuse sur la **morphologie du bâti et les matériaux et couleurs utilisés**. Le quartier permet ainsi de répondre aux besoins de logements, notamment sociaux, de la commune tout en préservant les espaces naturels.



Quartier Sully - Source : Le Mesnil-Saint-Denis

La commune du Mesnil-Saint-Denis s'est développée à travers la construction d'habitat pavillonnaire autour du bourg et du village historique. En 1965, c'est même le premier quartier construit en France par le promoteur étasunien Levitt and Sons, avec 500 maisons baptisées « les résidences du château ».



Publicité pour ces habitations et le mode de vie qu'elles représentent. Source : Rêve pavillonnaire, les dessous d'un modèle (2019)

La construction de logements collectifs est donc une nouveauté majeure pour la ville. Celle-ci est le résultat de la prise en compte des besoins de logement. En effet, outre les obligations de produire des logements sociaux, il devient de plus en plus **nécessaire de proposer un parcours résidentiel complet** au sein d'une même commune, afin de s'adapter à tous les modes de vie.

Ce projet a donc été pour la municipalité un **tournant important dans la manière de faire la ville**. La démarche de labellisation écoquartier a permis la **montée en compétence des services techniques, et une meilleure connaissance des enjeux** de l'aménagement durable, qui pourront être mis à profit pour les projets à venir.

Pour ce nouveau quartier, la ville a pu **tirer parti d'une opportunité sur son territoire**. En bordure du quartier des Résidences du Château, se trouve un ancien sanatorium qui a fermé en 2009. Le choix a été fait de **réhabiliter** cet espace pour répondre aux besoins en logement de la ville, **au lieu de s'étendre sur des espaces naturels**. Cette volonté de limiter l'artificialisation des sols dans ce contexte et de proposer une opération dense et mixte résulte d'un dialogue étroit entre les élus et les services de l'État et d'un volontarisme de la part de la Ville.

Le bâtiment existant était massif et constituait une barrière visuelle, à laquelle s'ajoutait une haie compacte en bordure de site. Les nouveaux bâtiments ont été **conçus pour favoriser les vues vers le bois Châtelain** situé au sud de la parcelle, et le **reconnecter visuellement à la ville**.

Les arbres de la haie compacte sont presque les seuls qui ont été abattus sur le site, la grande majorité des individus ayant été conservés. Le plan masse du projet a en effet été conçu dans un souci de **préservation de la végétation**, et pour **favoriser l'infiltration des eaux pluviales**.

Intérêt pour le ZAN

La politique de Zéro Artificialisation Nette nécessite de **remettre en question les modèles d'aménagement classiques**. Pour accompagner ces changements, **l'ambition et l'innovation sont indispensables**. Une volonté politique forte permet de mettre en œuvre cette transition vers un modèle d'aménagement plus durable.



Plan de masse – Source : Le Mesnil-Saint-Denis

RÉPLICABILITÉ ET LIMITES

Pour mettre en œuvre le Zéro Artificialisation Nette sur tous les projets, il est nécessaire de **connaître les opportunités dont dispose le territoire**. Que ce soit en division parcellaire, démolition-reconstruction, réhabilitation, surélévation, ou utilisation de dents creuses, les modes de densification sont nombreux et peuvent s'adapter à tous les contextes.

Le projet de l'écoquartier Sully est vertueux, car l'implantation n'implique pas l'artificialisation d'un terrain totalement naturel, ni la création de nouvelles routes. Cependant, l'emprise des bâtiments et des parkings a pour conséquence de diminuer la surface de pleine terre du site et la biodiversité qui y est liée.

Sources

Candidature Écoquartier – Quartier labellisé « EcoQuartier en chantier » en 2020

Rêve pavillonnaire, les dessous d'un modèle : <https://www.youtube.com/watch?v=IOFTLPPjta4>

(10min30 – 12min30)

Quartier les résidences du château : <https://www.lemesnilsaintdenis.fr/quartiers>

Interview de Christophe BUHOT (Maire du Mesnil-Saint-Denis), Stéphane WURTZ (architecte) et Pascal EGEE (Adjoint à la transition écologique et énergétique, Le Mesnil-Saint-Denis) du 15 juin 2022.