

Répondre aux besoins de la ville en recyclant les friches

La ville de la courte distance qui rapproche logements, emplois et services publics et privés, la ville compacte alliant densité humaine urbaine et espaces verts de proximité, la ville accessible, desservie par les transports en commun et ouvrant sur les autres aménités localisées ailleurs, la ville urbaine, agréable à vivre demandent de reconsidérer, de regarder autrement des espaces qui ont été utilisés en d'autres temps pour l'industrie ou le commerce de gros, qui se sont faits rattraper par l'obsolescence industrielle, par la croissance urbaine.

Délaissées, polluées, squattées, sous-utilisées, ces friches n'en sont pas vraiment. Souvent très bien situées, près de l'eau, près d'une gare, près des centres urbains, réhabilitables pourvu qu'on y mette la volonté politique et l'ingénierie urbaine nécessaires, la créativité et la participation des acteurs et habitants locaux.

Riches par leur localisation, leur histoire, leurs occupations anciennes et voisines, les friches peuvent servir leur ville, redevenir des lieux utiles à la ville: réponses aux besoins de ses habitants, couture de quartiers isolés, facteurs de développement d'un territoire plus large que les emprises qu'elles constituent.

En "inversant les polarités", l'aménagement des friches permet aux habitants et aux entreprises de revenir sur des lieux qu'ils contournaient, de profiter d'atouts cachés, gâchés par leur précédente utilisation, de remettre de l'attractivité là où il n'y avait guère d'envie de venir habiter, travailler, se délasser.

Chaque mètre carré ainsi réaménagé est un mètre carré qui n'est pas pris sur l'agriculture, sur les espaces naturels, qui n'est pas aménagé toujours plus loin pour des populations toujours plus contraintes d'allonger leurs trajets domicile-travail. Chaque mètre carré ainsi réaménagé réduit la vulnérabilité énergétique et la menace climatique, améliore le cadre de vie et d'emploi, la robustesse de la ville.

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

Le Site

La commune de l'Ile-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 ;
- Développement de transports en commun et des circulations douces ;
- 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.



Zone des entrepôts- (c) Vianney Prouvost /Plaine Commune

Le programme

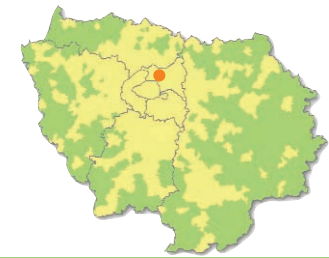
Le projet s'étend sur 22 hectares, dont 13 hectares immédiatement mutables (ZAC). Le programme prévoit (pour la ZAC) la création de 1 000 logements (dont 30 % de logements sociaux contre 68 % aujourd'hui dans le parc existant) qui devraient faire passer la ville de 7 000 à 10 000 habitants. Ainsi que 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.

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

La zone des Entrepôts constitue une rupture forte entre le nord et le sud de l'île. De grands bâtiments en friches depuis les années 90 coupent l'île et lui donnent une image dégradée, à proximité de l'A86 et des lignes à haute tension.

Le projet s'attache à faire le lien avec les quartiers existants (quartier sud et centre ville), limitrophes de la zone des entrepôts, dans une logique "inclusive" :

- Il s'agit d'opérer une couture entre le nouveau quartier (avec une majorité de logements en accession) et le quartier sud existant (95 % de logements sociaux). L'idée est d'agrandir, dans un premier temps, le groupe scolaire existant en bordure de l'éco quartier. Ne pas créer immédiatement de nouvelle école permet aux enfants des deux quartiers de fréquenter les mêmes équipements. Un nouveau groupe scolaire sera construit dans un second temps à la place de l'entrepôt des Galeries Lafayette, permettant également un lien entre le nouveau quartier et le centre ville actuel, les habitants existants et futurs ;
- Une action forte de réhabilitation des patrimoines sociaux (500 logements concernés) est engagée ;
- Un hôtel, une Cité U, une Cité de la Création vont être édifiés au sein du Cluster des industries de la création à Pleyel et de la cité du cinéma Luc Besson: ces sites sont reliés par la nouvelle passerelle-bus ;
- Un pôle nautique doit être installé sur le petit bras de la Seine (le grand bras étant circulé) où se trouve déjà le 1er club d'aviron (d'Île-de-France). A ce titre, une réflexion est en cours sur la mutualisation et la complémentarité des activités nautiques avec le site de Confluence sur St. Denis ;
- Une continuité des trames vertes et bleues est prévue pour relier toute l'île au parc qui se trouve au nord, avec pour objectif à terme de pouvoir effectuer tout le tour de l'île à pied ou en vélo.

Par le recyclage des friches, le projet d'écoquartier contribue au projet de toute la ville et à l'évolution du territoire: paysage, déplacements, désenclavement, offre de logements, équipements scolaires.

En savoir plus

Sur le site de Plaine Commune -

http://www.plainecommune.fr/page/p-449/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-urba>

Idées clés de l'effet de levier

- Le projet est l'occasion d'intervenir sur l'existant (réhabilitation, mixité sociale) ;
- Émergence de nouveaux équipements qui profitent aux quartiers alentours ;
- Passage d'un territoire dégradé et contraint à un espace paysager et d'agrément.



La grève et le parvis des boulistes (c) Philippon Kalt



Parvis des ateliers (c) Philippon Kalt

Les Docks – RIS-Orangis (91)

Le Site

L'écoquartier des Docks de Ris à Ris-Orangis (91) est située sur les terrains de l'ancien Service des Alcools, de ses entrepôts et de son lac attenant. Cette friche industrielle de 18 hectares est située à proximité immédiate de la gare du RER D de Ris-Orangis, le long de la Seine. Propriété de l'État jusqu'à la fin des années 80, ces installations étaient destinées à recevoir, stocker et expédier les alcools d'État. L'abandon des anciens espaces industriels de ce quartier du Bas de la Ville offre pour la Commune de Ris-Orangis et la communauté urbaine d'Évry l'opportunité d'engager sur ce secteur une opération de renouvellement urbain durable.

Enjeux de l'écoquartier

- Établir un territoire équilibré, respectueux des patrimoines naturels et bâtis ;
- Gérer et valoriser les ressources naturelles ;
- Limiter l'étalement urbain ;
- Promouvoir la qualité environnementale des bâtiments (QEB).

Vue aérienne Docks de Ris



Le programme

85 500 m² SHON, soit :

- 835 logements dont 20 % de logements sociaux et 10 % en accession à prix maîtrisé ;
- Une résidence service ;
- 11 000 m² dédiés aux activités économiques et commerciales ;
- 8 500 m² d'équipements à vocation collective.

Spécificités du projet

- Accroître et diversifier l'offre de logements et favoriser le parcours résidentiel ;
- Créer un éco-quartier à partir des potentialités du site et redonner accès aux berges de la Seine et au lac.
- Mettre en œuvre de projets de valorisation et de préservation des espaces naturels et du patrimoine existant.

Description de l'effet de levier organisé sur le territoire

L'effet de levier est ici multiple. Tout d'abord, les Docks de Ris ont été pensés depuis les études menées en 2001 comme un quartier durable. L'aménageur s'est entouré dès l'origine d'un AMO spécialisé en aménagement et en construction durables. Celui-ci a d'ailleurs réalisé une Approche Environnementale de l'Urbanisme (ADEME), installé un Système de Management Environnemental, élaboré une charte de Développement durable et un Cahier des Prescriptions Environnementales. Grâce à cette ingénierie, les objectifs de l'écoquartier se sont fondés sur un diagnostic partagé et les atouts de la friche: patrimoine industriel, proximité de la Seine et de la gare RER, protection et ouverture au public du lac, activité culturelle et artistique.

En effet, l'un des points forts du projet est d'avoir conservé et renforcé une activité culturelle et artistique à dimension départementale qui existait sur le site au travers du Centre Autonome d'Expérimentation Sociale (CAES).

Ainsi, l'écoquartier prévoit la construction d'un équipement culturel de plus de 8 000 m² au sein des anciens bâtis industriels: la malterie et le silo. Il est prévu des locaux pour les ateliers d'artistes, des résidences locatives temporaires sur la base d'un projet culturel, un lieu d'animation (café/restaurant), des ateliers associatifs et des locaux d'exposition.

La programmation a ensuite été menée pour répondre aux besoins des Rissois et diversifier le parc de logements en rendant possible un véritable parcours résidentiel.



Tous les logements seront labellisés BBC. Les besoins de chaleur (chauffage et eau chaude sanitaire) du quartier sont couverts à 60 % par des énergies renouvelables par l'utilisation des ressources géothermiques et l'installation d'une chaufferie bois. Enfin, le plan de masse est particulièrement innovant sur le traitement des limites entre espaces publics et espaces privés. Le projet fait rentrer la nature dans la ville avec 40 % de surfaces perméables en pleine terre. Le parti pris d'aménagement a été de tirer les espaces verts du lac vers la ville et la gare grâce à un système de terrasses et de coulisses-jardins. Des "traverses" orientées vers le Seine, complètent la trame des espaces publics. La structure naturelle est donc rendue très présente avec des vues ménagées entre les îlots.

Les formes urbaines compactes, environ 100 logements à l'hectare permettent de dégager de l'espace public. Ce dernier est organisé pour entrainer les futurs habitants à limiter l'utilisation de leur véhicule.

Le recyclage des friches permet le développement des bords de Seine tout en mettant en valeur le patrimoine industriel du site et les projets culturels d'envergure intercommunale qu'il héberge.

Idées clés de l'effet de levier

- Répondre aux besoins de logements ;
- Création de formes urbaines compactes permettant une forte présence végétale et de larges espaces publics ;
- Accessibilité redonnée au fleuve et au lac pour les habitants de Ris ;
- Création d'un équipement culturel sur la base des activités existantes supra-communales ;
- Conservation de la mémoire des lieux avec la réhabilitation du patrimoine industriel en logements et en commerces.

En savoir plus

Site de l'aménageur : www.aftrp.org

Site de l'écoquartier : www.lesdocksderis.fr

Site de la collectivité : www.mairie-ris-orangis.fr



Perspective Projet - (c) Nexity/François Leclercq



Halles - (c) Nexity/François Leclercq