

Participation et implication des acteurs locaux

Révisiter le système que la ville et la campagne forment ensemble, cesser de dévorer les terres agricoles et naturelles, densifier ou intensifier la ville, isoler les bâtiments existants, transformer les modes de déplacements, bref changer à ce point le métabolisme de la ville ne se fera pas sans ceux qui y vivent : habitants, entreprises, élus et services.

Sur le chemin de ces changements, les obstacles environnementaux, économiques et sociaux abondent, les mentalités qui se sont forgées à l'énergie fossile abondante et relativement bon marché, les modes de vie et les envies sont heurtés de plein fouet, les contradictions fourmillent dans les rééquilibrages à opérer, d'autant plus que les responsabilités sont réparties : si vous pensez que la décision que vous allez prendre n'a aucune importance, multipliez là par un milliard ; c'est à peu près l'effectif de la classe moyenne mondiale.

Si les changements planétaires semblent hors de portée, une menace lointaine, les actions locales, à portée de décision comptent. Les contradictions peuvent être moins difficilement levées lorsque les acteurs des territoires réfléchissent ensemble, concrètement, sur des décisions à prendre à l'échelle locale. La prise de conscience de notre empreinte écologique sur la planète, ses conséquences, les idées pour agir, la conciliation des intérêts particuliers et de l'intérêt général peuvent se déployer, dans la proximité.

Le maire et les élus locaux, y jouent évidemment un rôle clé.



Champ Foulon : L'éco-hameau de Saint-Cyr-en-Arthies (95)

Le Site

Saint-Cyr-en-Arthies est une commune située dans le département du Val-d'Oise, au sein de Parc naturel régional du Vexin français et à proximité de l'agglomération de Mantes-en-Yvelines. Le commune compte un peu plus de 200 habitants, avec une stabilité de sa population depuis vingt ans.

Enjeux de l'écoquartier

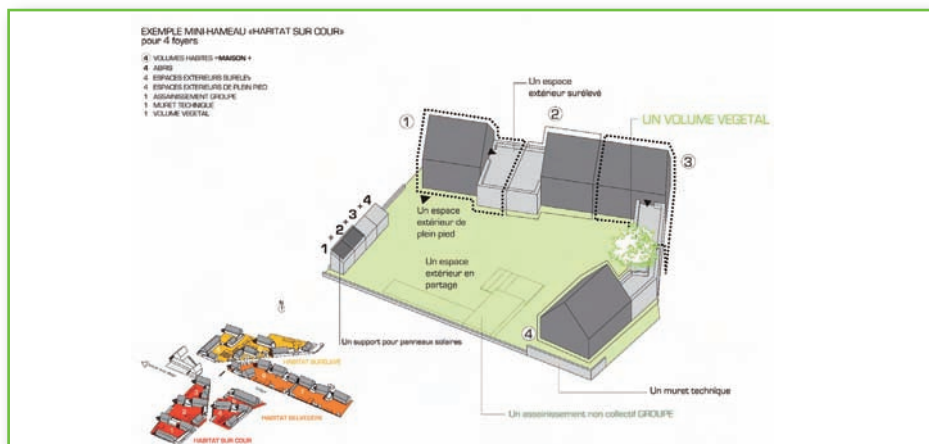
Au cours des dernières décennies, la municipalité s'est rendue propriétaire d'environ 1,5 hectares de terres délaissées en continuité immédiate du cœur du village. L'intérêt de lancer une démarche alternative au lotissement «traditionnel» s'est imposée dès l'élaboration du PLU en 2007. Un voyage d'études dans des opérations à des échelles comparables a convaincu les élus de se lancer dans une démarche d'étude de définition participative, inédite pour le Vexin français, et ce avec le soutien technique et financier du Parc naturel régional. Celui-ci a souhaité faire de cette opération un exemple pour les autres communes de son territoire. Le choix s'est porté sur une démarche mettant en avant la concertation et la dimension participative dans la co-construction du projet au travers de trois temps de réflexion et d'échange répartis sur un an.

Le programme

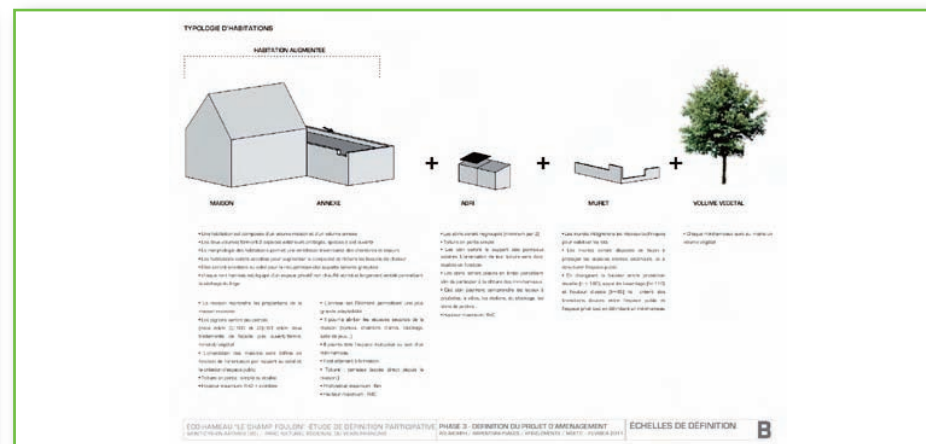
L'étude de définition a porté sur une zone d'environ 2,5 hectares prévoyant espaces et équipements publics. La capacité d'accueil de la commune a dès le début fixé une limite de construction à 15/20 habitations dans un court/moyen terme. Dans un souci de gestion économe de l'espace ouvert à l'urbanisation et de recherche d'une organisation du bâti se rapprochant du village traditionnel, cette première tranche est regroupée sur une petite partie de la zone étudiée avec une densité d'environ 30 logements à l'hectare, semblable à celle du village.

Afin de favoriser une diversité de montages opérationnels et de modes constructifs, l'éco-hameau a été subdivisé en «mini-hameaux» de 700 à 2 300 mètres carrés constituant autant d'unités (présentant un potentiel de 2 à 10 logements chacune) pouvant être réalisées indépendamment les unes des autres. Ainsi un des mini-hameaux est-il prévu pour y réaliser des logements locatifs sociaux et une salle communale, un autre est destiné à une opération d'accession sociale à la propriété, un troisième sera mis à disposition d'une opération d'habitat groupé (coopérative d'habitants, auto-constructeurs par exemple), un autre destiné à une opération de construction-promotion, et d'autres enfin sous une forme plus classique de terrains libres.

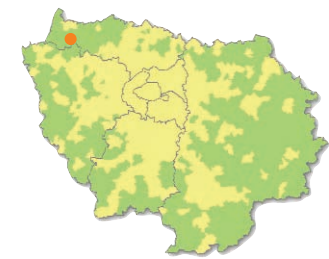
Chaque mini-hameau comportera des espaces et équipements partagés : assainissement par filtres plantés, gestion des eaux pluviales, jardin, abris divers.



Exemple mini hameau



Typologie d'habitation



Spécificités du projet

- Création d'un hameau à gestion collective propre ;
- Projet exemplaire dans le Parc naturel régional du Vexin français ;
- Forte dimension participative.

Description de l'effet de levier organisé sur le territoire

Le principal effet de levier sur le territoire est la conséquence directe de la co-construction du projet avec les habitants riverains et un groupe de personnes extérieures, appelés les «futurs habitants», intéressés par le projet et par la perspective de s'y installer à terme. Ce travail patient a permis l'émergence d'un certain consensus autour des enjeux et des objectifs.

Le projet s'est fait dans un partenariat élargi avec la participation de services de l'État (DDT, SDAP), de l'ADEME, de la Région, du CAUE et d'associations locales.

Le principal souci était d'éviter la fabrication d'un tissu pavillonnaire avec une maison individuelle au milieu d'un jardin. Les débats ont beaucoup porté sur ce qu'était l'«esprit village», son fonctionnement et les anciens habitants comme les nouveaux ont fait émerger des valeurs communes. Les habitants sont arrivés au constat qu'un village était plutôt ramassé, compact avec des usages partagés sur l'espace public et qu'il fallait aller dans cette direction.

Cette démarche a nécessité davantage de temps qu'un projet classique mais elle fait aujourd'hui école. Outre la dimension écologique du projet, certains frais comme l'achat des matériaux ou l'architecte pourront être mutualisés.

Idées clés de l'effet de levier

La commune de Saint-Cyr-en-Arthies va pouvoir accueillir de nouveaux habitants dans le respect des formes caractéristiques du Vexin français et des anciennes habitudes de partage des usages et de gestion collective d'un hameau.

«On ne savait pas ce qu'on voulait, mais on savait parfaitement ce dont on ne voulait plus». Martine Pantic, maire de Saint-Cyr-en-Arthies

En savoir plus

Site internet de la commune : www.saint-cyr-en-arthies.fr/

Site internet de l'éco-hameau : www.lechampfoulon.blogspot.com



Éco-hameau de Saint-Cyr-en-Arthies



Saint-Quentin-en-Yvelines Éco-Système (SQYES) (78)

Le Site

Situé à 20 km à l'ouest de Paris sur un plateau, le territoire de Saint-Quentin-en-Yvelines, ancienne ville nouvelle aujourd'hui communauté d'agglomération, occupe une superficie de l'ordre de celle de Paris intra-muros (près de 7000 ha). Intégrée à l'OIN Paris-Saclay, la communauté d'agglomération regroupe 7 communes, 147 000 habitants, 7 500 entreprises et 105 000 emplois et compte 62 % de surfaces naturelles.

Le périmètre de l'Écopôle SQYES (Saint-Quentin-en-Yvelines ÉcoSystème) est à cheval sur deux communes (Montigny-le-Bretonneux et Guyancourt) et couvre une surface d'environ 300 ha sur le centre ville construit autour de la gare. Fortement équipée et desservi par les transports en commun (RER C, SNCF, projet de métro automatique Grand Paris), la gare est le principal pôle de centralité de Saint-Quentin-en-Yvelines mais il est aujourd'hui daté et difficilement lisible du fait des empilements successifs de fonctions et de réseaux et d'infrastructures. Le corridor ferroviaire, l'A12, la RN12, la RD10 créent une importante césure urbaine qui contribue à l'enclavement de certains quartiers, pourtant proches de la gare.

Enjeux de l'écoquartier

- Résorber la césure urbaine créée par les infrastructures ;
- Améliorer le maillage des transports en commun ;
- Affirmer la position du pôle universitaire ;
- Développer des infrastructures de sports et de loisirs ;
- Réintroduire la nature en ville ;
- Maintenir et développer l'attractivité de la ville.

Le programme

Le projet d'Écopôle prévoit la construction de 1 500 logements dont 700 logements sociaux, la rénovation/reconstruction de 53 000 m² d'immobilier tertiaire, la construction de 40 000 m² de tertiaire neuf et de 25 000 m² de commerces supplémentaires. Le projet s'appuie sur plusieurs projets structurants comme la requalification du pôle gare, la construction d'un vélodrome international, la construction d'une faculté de médecine dans l'université de Versailles-Saint-Quentin; d'autres équipements sont prévus comme la création d'une nouvelle gare routière au nord du faisceau ferroviaire ainsi que des stations de véhicules électriques en auto partage.

Spécificités du projet

- Donner un 2^{ème} élan au quartier périphérique de la gare en revenant sur les choix urbains passés et en améliorant l'intermodalité et la multimodalité ;

- Repositionner SQY comme territoire de projet en le réintégrant à Paris-Saclay et développant de nouveaux services urbains ;
- Créer un écosystème durable dans un tissu existant en alliant biodiversité, trames vertes et bleues, circulations douces, performance énergétique du bâti existant et un système économique et urbain ;
- Mettre en synergies les principales fonctionnalités de l'Écopôle: quartier d'affaire, commerces, théâtre, campus universitaire, etc.
- Mise en place d'une opération de programmation d'amélioration thermique et énergétique des bâtiments (OPATB) et de partenariats avec les acteurs locaux pour rénover le bâti existant.

Description de l'effet de levier organisé sur le territoire

L'Écopôle est un projet global de rénovation urbaine qui se fonde sur les nouvelles exigences de la Ville Durable pour renforcer l'attractivité de la ville. Saint-Quentin-en-Yvelines ÉcoSystème (SQYES) se positionne comme territoire d'expérimentation pour les projets de R&D afin d'être à la pointe des innovations en matière de ville et de mobilité durables.

La Communauté d'agglomération développe les liens économiques à travers une maison des entreprises et de l'emploi, des formations pour une main d'oeuvre qualifiée (pour la construction "bio" par exemple), un nouveau mastère «éco-quartier et construction durable» dans leur université, etc. Elle participe également à plusieurs projets de R&D du pôle de compétitivité Advancity et a lancé un appel à manifestation avec l'ADEME sur un BEPOS tous usages.

La mobilité durable est particulièrement au centre des préoccupations de la ville, pôle d'échange multimodal important. Elle a amené à profiter de la présence d'un Technocentre de Renault sur place pour développer un partenariat à travers la création de voitures électriques et de solutions d'auto partage (en lien avec d'autres stations à créer sur l'ensemble du territoire de l'agglomération), destinés à la fois aux habitants et aux salariés. Renault a également aidé la communauté d'agglomération dans le développement d'une centrale de mobilité urbaine qui permettra de coordonner les différentes modalités pour se déplacer à SQY: via le site internet ou un smartphone, le voyageur pourra choisir son moyen de transport et connaître son bilan carbone (Système d'information voyageur intelligent, SIVI).

Une «vélostation» va également être implantée à la gare: près de 30 000 emplois sont situés à une distance de 1 à 4 km de la gare de SQY et le vélo est considéré comme le mode de déplacement le plus compétitif sur des distances de 1 à 4 km. Cette «vélostation» comprendra un parking sécurisé fonctionnant aussi la nuit, de la location de vélo courte ou longue durée (également à assistance électrique) et des services d'entretien/réparation.



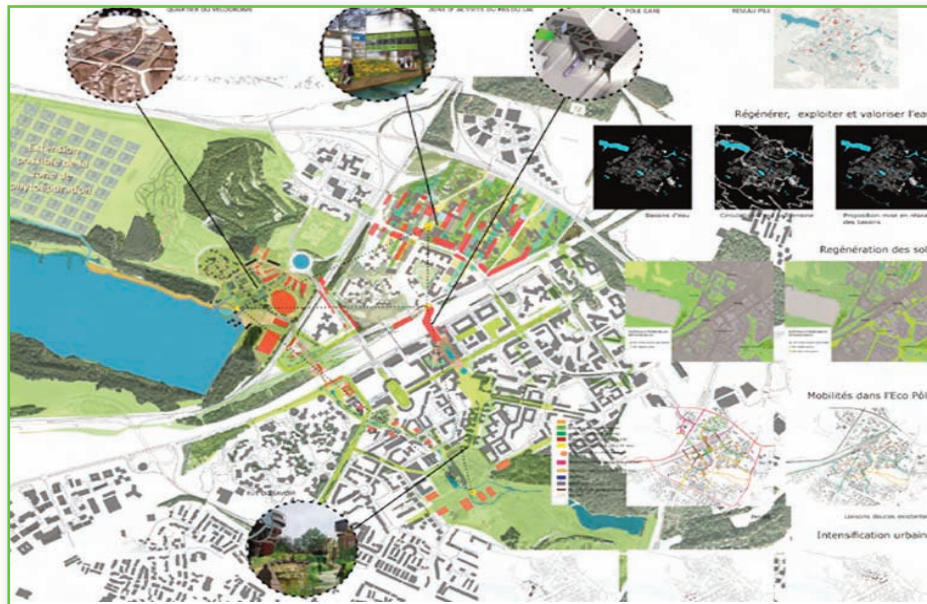
Idées clés de l'effet de levier

- L'approche écosystémique de l'économie de la connaissance qui permet de créer des synergies entre les acteurs (enseignement, entreprise, recherche, formation, etc.)
- Les partenariats pour favoriser la mobilité durable ;
- Les expérimentations concrètes à l'échelle du projet avec un objectif de diffusion large.

En savoir plus

CASQY, Communauté d'Agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines (aménageur en régie depuis la disparition de l'Établissement Public d'Aménagement): <http://www.saint-quentin-en-yvelines.fr/communaute-dagglomeration/connaitre-la-casqy/>

Création de l'Urban Living lab (label européen), engagé par l'université et Fondaterra depuis 2008: <http://www.urbanll.com>. Le label «Urban Living l@b» (Fondation des Territoires de Demain) a été décerné au laboratoire d'usages de la ville.



Plans de l'éco-pôle SQYES

Les Docks de Ris, Ris-Orangis (91)

Le Site

L'éco-quartier 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 situé 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).

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

Le développement durable s'appuie sur une participation individuelle et citoyenne qui suppose la mobilisation des habitants dans un esprit de dialogue avec les acteurs du projet différent du seul mode revendicatif. Depuis le début de l'opération en 2001, la mobilisation des habitants s'est exprimée au cours des différentes manifestations d'information et de concertation à Ris-Orangis (91), au sujet de l'éco-quartier des Docks de Ris.

Tout au long du processus de décision, la Ville de Ris-Orangis a associé les Rissois autour d'ateliers thématiques sur des sujets tels que les déplacements ou la qualité environnementale. Des petits-déjeuners bios se sont également tenus le samedi matin avec les élus, les habitants et l'AFTRP. Cette participation se poursuivra tout au long de la réalisation du projet. Prévue à cet effet, «la cabane de chantier» est le lieu d'accueil sur le site permettant d'informer et d'associer la population autour de la maquette du futur quartier.

Le site internet permet lui aussi d'assurer les échanges avec la population. Il sera alimenté tout au long de l'opération permettant un zoom sur l'avancement. A leur arrivée, les nouveaux habitants disposeront d'un livret des usagers qui leur permettra de comprendre au quotidien les bonnes pratiques d'un quartier durable. La gazette d'information "Les Docks en temps réel" complète le dispositif. Diffusée semestriellement aux Rissois, elle permet aux habitants de suivre l'avancement de l'opération.

Idées clés de l'effet de levier

- Concertation forte avec les habitants de la ville ;
- Animation du projet par le biais d'un espace dédié «la cabane de chantier», d'ateliers thématiques, de petits-déjeuners, d'une maquette géante, du journal de Ris et du site internet ;
- Les habitants s'approprient la friche.



Docks et jardins

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



FOCUS

BIMBY, Le Tremblay sur Mauldre (78)

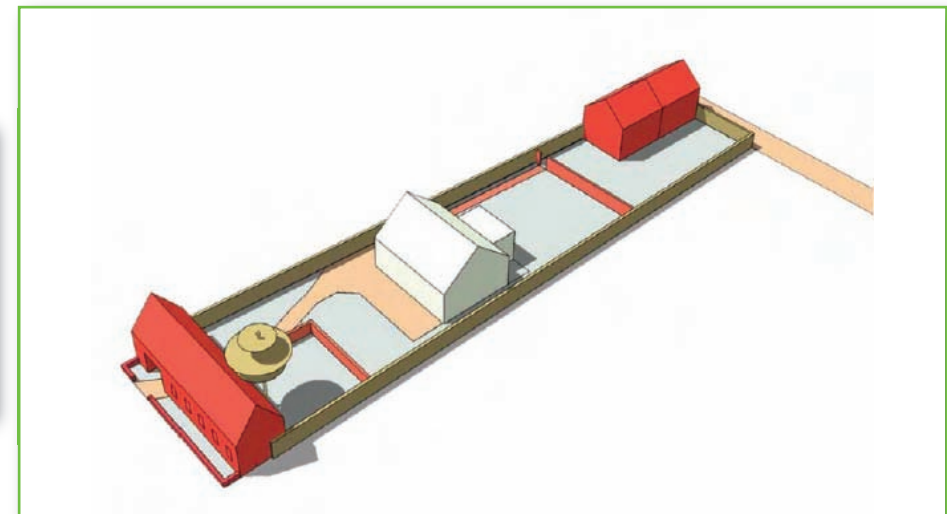
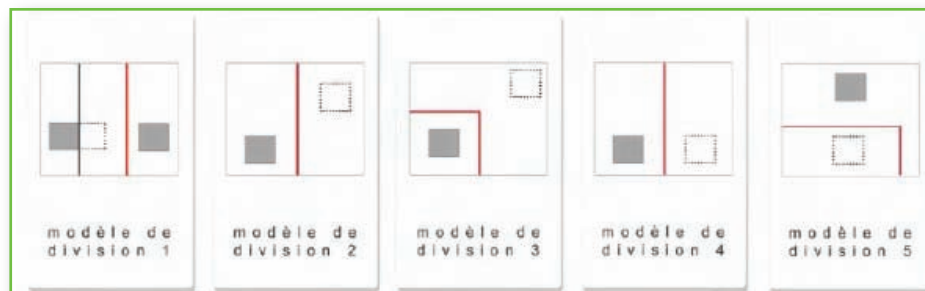
Le projet de recherche BIMBY («Build In My Back Yard») vise à la définition d'une nouvelle filière de production de la ville, capable d'intervenir au sein des tissus pavillonnaires existants, qui représentent la grande majorité des surfaces urbanisées en France.

Sélectionné en 2009 par l'Agence Nationale de la Recherche dans le cadre de son appel à projets «Villes Durables», le projet BIMBY a un budget global de 3,1 millions d'euros sur 3 ans.

L'hypothèse centrale du projet BIMBY est la suivante : c'est la capacité des acteurs de l'urbain (habitants, techniciens, élus) à mobiliser le foncier des tissus pavillonnaires existants qui permettra de financer le renouvellement et la densification progressive de ces quartiers. On observe en effet que dans de nombreux cas, l'intérêt des individus (notamment à diviser un terrain pour valoriser son bien sur le marché immobilier) peut aller dans le sens des intérêts de la collectivité (à proposer une offre diversifiée de logements individuels sur son territoire sans engendrer d'étalement urbain). **Ainsi, en France, si un propriétaire sur 100 décidait chaque année de diviser son terrain pour en faire un terrain à bâtir, c'est 190 000 logements qui pourraient être produits par la filière Bimby, soit l'équivalent de la production actuelle de maisons individuelles, sans étalement urbain.**

En décembre 2010, au Tremblay-sur-Mauldre (78), commune rurale aisée de 970 habitants, une nouvelle approche pour la création de nouvelles parcelles est donc expérimentée. Ce petit village situé à une demi-heure de Paris a profité du changement de son POS (Plan d'Occupation des Sols) en PLU (Plan Local d'Urbanisme), pour expérimenter les méthodes de BIMBY.

[...]



[...]
Une heure d'entretien avec un architecte a été offerte aux foyers volontaires un samedi, avec comme moyen technique, un ordinateur pour une modélisation 3D et une règle du jeu : «proposer vos projets sur votre parcelle sans les limitations des règlements actuels». En réalisant un entretien au cas par cas, le médiateur, ouvre des pistes, conseille et fait réagir. On constate alors qu'après l'entretien certaines familles sont tentées par la division de leur parcelle et sa cession, en vue d'une densification pour diverses raisons, principalement financières.
Un premier plan général de la commune a été réalisé avec tous les projets proposés et en ne conservant que les projets « de densification en zone déjà urbanisée », la commune pourrait largement satisfaire ces besoins en logements pour les trente prochaines années.
La participation des foyers offre alors un diagnostic fin des aspirations des habitants et démontre qu'il est possible de mettre en place un urbanisme participatif qui offre à la commune de réelles opportunités de densification, jusqu'alors impossible sans la concertation avec les habitants.
Le projet BIMBY pourrait devenir un outil de densification pour les maires en accompagnement de leurs projets d'urbanisation. Il serait ainsi possible d'utiliser la méthode Bimby pour densifier les quartiers autour d'un écoquartier et créer une nouvelle offre de logements.
La programmation pourrait être réinterrogée tout comme la localisation de la ZAC, si celle-ci se trouve en extension urbaine. Il s'agit de prendre en compte la capacité des tissus urbains constitués à muter et à créer du logement, sans étalement urbain. Enfin, on pourrait imaginer que ces retombées financières pour les habitants soient allouées en partie pour la rénovation thermique de leurs logements. Certains équipements, créés pour l'écoquartier, bénéficieraient aussi de l'accroissement de leur clientèle pour les commerces ou de leurs bénéficiaires pour les services et équipements publics.

En savoir plus : <http://bimby>.



Avant



Après Bimby

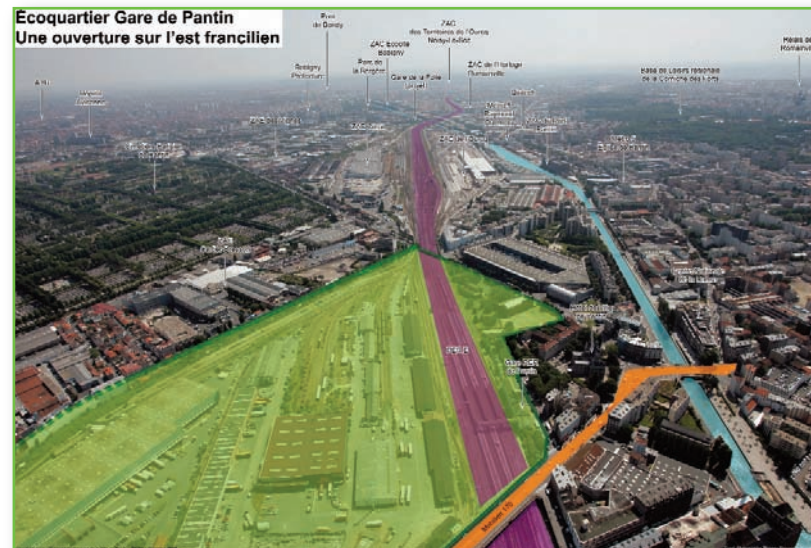
Démarche de concertation autour du projet, menée par la ville de Pantin (93)

La démarche participative a été établie très en amont alors que la collectivité n'avait pas encore de projet urbain défini. Cette démarche s'est concrétisée au travers d'ateliers thématiques ouverts à tous les pantinois : sur la densité avec une maquette à construire mais aussi sur l'espace public et le parc avec des formations sur l'environnement. A d'autres moments, les «rencontres de l'écoquartier» établissent des points d'avancement réguliers sur les études en cours et le projet. Ces ateliers ont donné lieu à 90 propositions sur tous les thèmes de l'écoquartier dont une soixantaine ont été retenues par les élus et figurent dans le cahier des charges du pré-concours de maîtrise d'œuvre urbaine.

Lors d'une deuxième phase, les habitants auront accès à de nouvelles formations ainsi qu'à des activités : concours photographique, travail sonore, etc.

La municipalité cherche à mobiliser le plus d'habitants avec des rencontres auprès des entreprises, les commerçants et les associations mais également des jeunes de la ville.

En parallèle, la collectivité s'organise pour mettre en réseau les entreprises locales, attirer de nouvelles entreprises et proposer des formations autour de l'écoconstruction. Ce travail se fait en partenariat avec la maison de l'emploi. La ville envisage également la création d'une pépinière d'entreprise à proximité de l'écoquartier.



Le Vésinet, immeuble surélevé par densification verticale

La surélévation des immeubles

Comment équilibrer emplois et logements dans les villes où le foncier est rare et cher?

Comment permettre à une copropriété de financer les travaux de rénovation thermique de son bâtiment?

Des expériences de surélévation de quelques étages des immeubles sont menées à Genève et plus récemment à Ivry-sur-Seine, Vélizy-Villacoublay et au Vésinet. Les extensions sont souvent réalisées en structure bois, matériau léger, afin que la structure de l'immeuble supporte ce nouveau poids et répondent aux exigences de performances énergétiques.

A Vélizy-Villacoublay, deux immeubles d'une résidence construite dans les années 70, gérée par la Société d'Économie Mixte Immobilière de Vélizy-Villacoublay, vont gagner 2 étages, 71 logements et la création d'un parking enterré sur 5 niveaux dont une partie sera publique à disposition de la ville de Vélizy-Villacoublay. Les nouveaux logements, en structure bois plus isolant, répondront aux normes BBC.

Le projet vise à augmenter l'offre résidentielle par de la densification verticale tout en permettant la mise aux normes d'accessibilité des logements existants aux personnes à mobilité réduite.

Solution pour densifier certains quartiers d'habitat collectif ou de type faubourgs, situés à proximité des centres-villes et des transports en commun, utiliser le produit de cession pour mener à bien les travaux de réhabilitation thermique, équilibrer l'offre de logements, construire des parcours résidentiels et s'assurer de ne pas perdre de population par le vieillissement ou la décohabitation, mieux utiliser services publics et privés, la surélévation mérite examen par les copropriétaires comme par les élus des territoires.

