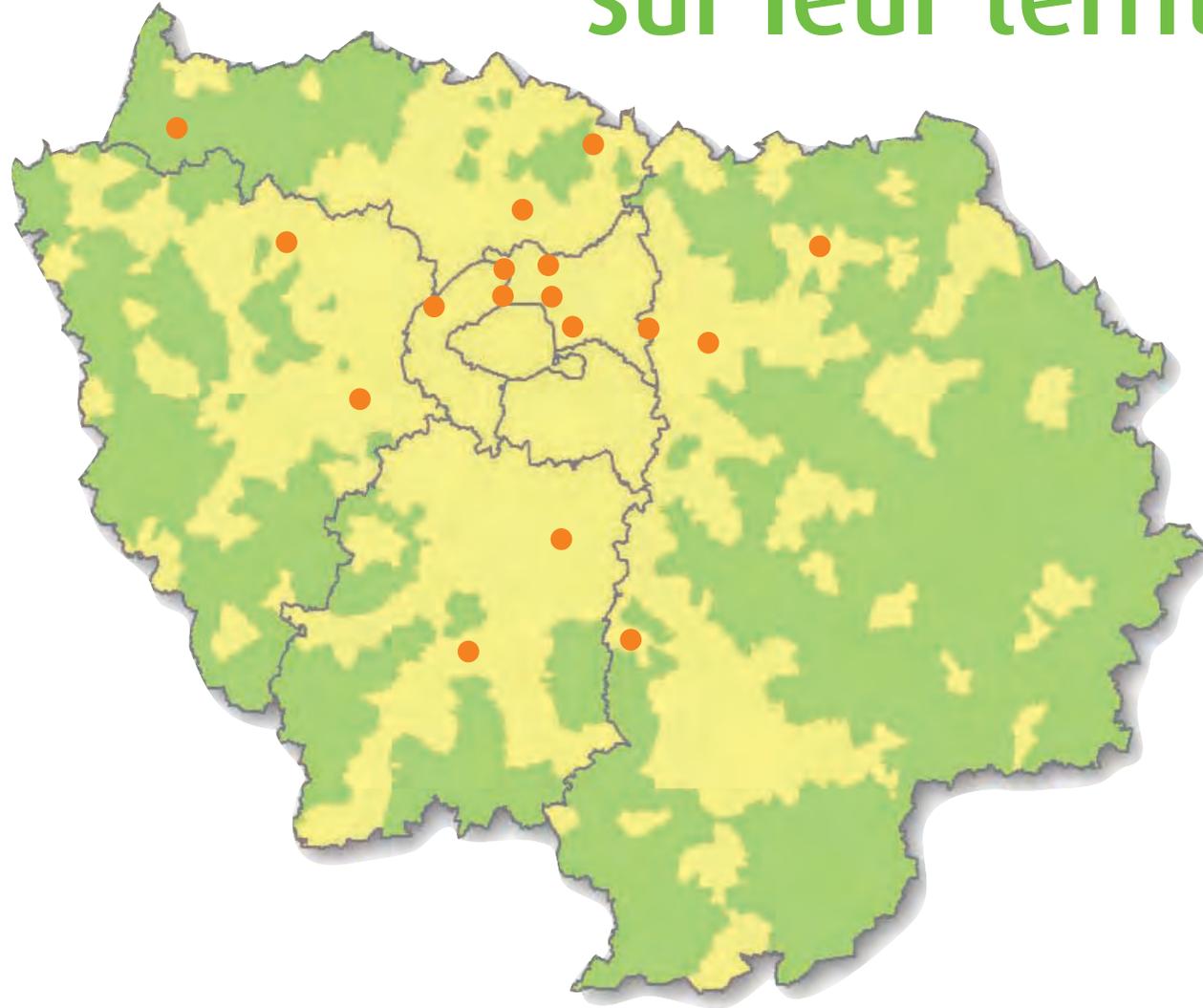


# Éco-quartiers

## Quels effets de levier organisés sur leur territoire ?



Novembre  
2011

**Etude sous la direction de** *Jean-Michel Vincent & Isabelle Deluc-Charles*

**réalisée par** *Anaïs Leflot & Camille Roccaserra*

**Consolidation:** *Thomas Zamansky & Pierre Mourey*

*DRIEA Ile de France - Direction Régionale Interdépartementale de l'Équipement et de l'Aménagement en Ile-de-France*

*AFTRP - Agence Foncière et Technique de la Région Parisienne*

L'objet de ce document est d'identifier les meilleures pratiques en action, pour les partager, donner des idées, éviter de réinventer l'eau tiède ou de tomber dans les fausses bonnes idées, mettre en évidence les possibles. Ni label ni catalogue, il se veut outil de travail, ouvert...un accès facilité aux leviers de transformation durable de nos villes et territoires.

### Pourquoi?

Si l'on prend au sérieux le constat fait par les scientifiques du GIEC, groupement intergouvernemental des experts du climat, alors une conclusion s'impose: il faut "penser carbone", localement, à chaque prise de décision pour pouvoir diviser par 4 nos émissions de gaz à effet de serre. Penser carbone comme on pense en euros apparaît être la première façon d'écarter la menace climatique, en prenant ces décisions à bon escient.

À l'usage, penser carbone change la vision de ce que l'on a à faire, change l'orientation, la prise de décision. S'agissant de l'aménagement et la gestion urbaine une conséquence apparaît ainsi immédiatement: avec un taux de renouvellement de la ville de l'ordre de 1 % par an, d'ici à 20 ans, seuls 20 % de la ville seront bas carbone et d'une façon générale éco-urbaine; l'enjeu majeur de l'action locale ne peut être la ville qui se construit demain mais bien la réinvention écologique de la ville qui est sous nos yeux.

Par conséquent, et cela ne tombe pas sous le sens a priori, l'éco-quartier ne se distingue pas d'une opération d'aménagement classique par ses seules caractéristiques écologiques propres et internes à son périmètre d'aménagement, mais bien par l'effet de levier organisé que de telles caractéristiques permettent d'exercer sur son territoire d'accueil.

Ce qui remet en question la façon de conduire le développement d'un éco-quartier, non pour soi mais pour le territoire qu'il vise à réinventer.

### Penser global

La pénurie annoncée d'énergies fossiles bon marché a des conséquences majeures sur la productivité de nos sociétés développées; celle de minerais, moins connue, sur l'économie du recyclage qui s'annonce ; la vitesse de croissance de la population mondiale, passée de 2 à 7 milliards d'être humain en une vie d'homme, pointe la nature forcément industrielle des solutions à trouver, sans tout miser sur d'hypothétiques progrès techniques.

Ces conséquences sont mineures comparées à celles de la menace climatique. Cette menace n'est pas seulement continue progressive, elle dispose d'un seuil au delà duquel les experts du climat prévoient le déclenchement d'un «épisode

climatique majeur». Le protocole de Kyoto, établi dans les années 90, situe ce franchissement de seuil à l'horizon 2050. L'Agence Internationale de l'Energie qui prend en compte la vitesse de développement de la Chine et de l'Inde des années 2000 le situe à l'horizon 2030. Le seuil est mesuré par la concentration de gaz à effet de serre dans l'atmosphère. Il se situe autour de 450 ppm, (parties par millions). En 2010, nous étions à 390 ppm et faisons croître ce chiffre d'un peu plus de 2 ppm chaque année. Cette dernière mesure n'est pas une prédiction mais un constat. Elle permet de situer la date de basculement dans une situation sans précédent dans l'histoire de l'humanité.

Priorité des priorités, le changement climatique n'est pour autant pas le seul enjeu. Il fait des cinq autres enjeux identifiés lors du Grenelle de l'Environnement des enjeux seconds mais pas secondaires :

- La biodiversité : l'humanité ne survivrait pas 3 ans à la mort des abeilles disait un certain Einstein ;
- Les ressources naturelles : à substituer aux énergies fossiles car avec le soleil et la photosynthèse, elles ont une "espérance de vie" de l'ordre de 5 milliards d'années ;
- L'économie soutenable : ce n'est pas celle de la croissance mesurée par le PIB. Une catastrophe majeure comme Fukushima est comptabilisée comme de la valeur ajoutée dans le PIB japonais ;
- Les nuisances et les risques: les naturels et ceux que nous nous créons ;
- Ce après quoi l'on court partout dans le monde, le développement humain : à savoir la santé, l'éducation et l'emploi.

### Quelle traduction locale des enjeux planétaires?

"Penser global, agir local". A la vitesse à laquelle les traités internationaux se signent et se traduisent en actes, le leitmotiv des années 70 est tous les jours un peu plus d'actualité. On pourrait en ajouter un autre : "si vous pensez que la décision que vous allez prendre tout à l'heure n'a aucune importance, multipliez la par un milliard", c'est à peu près l'effectif de la classe moyenne mondiale.

Par exemple si l'on ne sait pas comment agir sur la mesure de la concentration de gaz à effet de serre, en l'occurrence les parties par millions, on peut agir localement sur les émissions de gaz à effet de serre, les diviser par 4 puisque tel est l'objectif pour la France. On peut réduire la distance domicile-travail, passer de la voiture au vélo ou aux transports en commun, isoler nos bâtiments, les chauffer aux énergies renouvelables par le chauffage urbain optimisé, s'alimenter local avec des produits de saison, ne pas acheter de fraises en hiver venant de l'autre bout du monde en avion - d'une façon générale, investir différemment, adopter des comportements différents.

De la même façon, si l'on ne sait pas créer de la biodiversité, on peut agir sur ses conditions de conservation et de développement, en l'occurrence les biotopes, c'est à dire les milieux où elle va se nicher. Les espaces aménagés sont parfois surprenants. Qui peut penser spontanément qu'une friche de chantier naval est le plus riche biotope d'une commune? Que la gestion dite "différenciée" des espaces verts change les conditions d'accueil de la nature en ville. De même, à défaut de créer du minéral ou de l'énergie fossile, que la photosynthèse permet de créer des éco-matériaux, des éco-énergies ainsi que les filières et l'emploi inhérents. Quant au bien être, s'il n'est pas question de prétendre créer du bonheur, un meilleur accès à l'éducation, à la santé, à l'emploi permet à chacun de vivre sa vie dans les meilleures conditions possibles.

Encore faut-il pouvoir mesurer localement l'impact de ce qu'on fait pour agir à bon escient, affecter les ressources financières et humaines de manière plus pertinente.

C'est pourquoi, en 2008, la DRIEA a piloté une démarche de traduction des enjeux planétaires du développement durable en actions locales à portée de décision. Avec les 8 établissements publics d'aménagement (EPA) franciliens dans un premier temps, puis de façon informelle avec les acteurs de la gouvernance à 5: État, élus, entreprises, associations, syndicats. Appelée "*@d aménagement durable*", la démarche stratégique, outillée, met en regard ces 6 enjeux, et une quinzaine de lignes d'actions et d'indicateurs. Calculés et cartographiés à la commune jusqu'à mi 2010, ces indicateurs ont été testés par 10 communes de la *commission agenda 21 et développement durable* de l'association des maires d'Ile-de-France. Ils ont été portés début 2011 sur les sites internet de la DRIEA, de l'AMIF et d'Ekopolis <sup>(1)</sup>.

(1) DRIEA : [www.driea.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr/](http://www.driea.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr/)  
AMIF : [www.amif.asso.fr](http://www.amif.asso.fr)  
Ekopolis : [centre.de.ressources.francilien.www.ekopolis.fr](http://centre.de.ressources.francilien.www.ekopolis.fr)

Cette traduction locale d'enjeux planétaires, sous forme de lignes d'actions, laisse toute latitude aux acteurs locaux en général et au maire en particulier pour se fixer des objectifs adaptés au territoire, à ses particularités, à ses richesses et à ses potentiels physiques et humains. La nature en ville, le développement par la demande des filières vertes comme le bois ou le chanvre, le traitement de la vulnérabilité des territoires contraints, ou l'accès aux aménités de base de la ville que sont l'éducation, la santé, l'emploi sont autant de lignes d'action concrètes, à portée de décision, susceptibles d'être organisés sur les territoires à partir d'un éco-quartier ou depuis le territoire.

Dans cet esprit, une boîte à outils a été développée en parallèle au calcul des indicateurs pour fournir des idées et des références pour agir.

### Agir local: quels leviers?

Identifier des leviers concrets, mis en œuvre dans des projets, permet de faire un pas de plus dans l'action, de mettre en commun ce que les uns et les autres ont inventé, pour montrer, persuader, étendre, enrichir les actions et leur efficacité. Mettre en place ces leviers, tel est l'objet d'un écoquartier fabriqué pour une réinvention écologique de son territoire d'accueil, de ses territoires d'accueil, en poupées gigognes, aussi loin qu'ils peuvent porter.

De façon implicite ou explicite, un certain nombre d'acteurs, élus ou aménageurs, ont d'ores et déjà entrepris de telles démarches, en utilisant l'éco-quartier comme levier pour agir sur leur territoire. Souvent naissantes à l'échelle de la fabrique de la ville, encore en développement mais suffisamment défrichées voire réalisées, ces démarches sont inégalement connues de ceux qui s'y engagent ou de ceux qui s'y sont engagés mais sont passés à côté d'une idée.

Ainsi, en complément de la démarche initiée en 2010 par le MEDDTL<sup>(2)</sup>, la DRIEA et l'AFTRP se sont entendues pour lancer un tour des réalisations, des projets, des idées; étudiés sous cet angle par deux mastériennes. Elles ont été rejointes par 7 autres EPA franciliens, 7 services territoriaux (DDT et UT) de l'Ile-de-France, 2 SEM et 9 villes sollicités pour expliquer leurs démarches. En tout une trentaine d'actions, à la description validée par les élus qui les portent et 12 effets de leviers, ont été identifiées.

Une conclusion s'impose: faire levier organisé sur le territoire exige de dépasser le périmètre de la ZAC et le montant des honoraires alloués pour la réaliser. A vrai dire, ce dépassement est le premier marqueur de l'éco-quartier, le moyen de faire levier organisé sur le territoire, de réinventer la ville d'aujourd'hui et non celle qui se construit demain, en dépassant les routines professionnelles, les enfermements dans des spécialités, les encerclements par les rôles et les missions, les contrats fermés et les institutions cloisonnantes... Des progrès collectifs restent à accomplir.

Quels sont les leviers identifiés dans des opérations qui ont dépassé le stade de l'intention initiale? Une douzaine, qui font l'objet des fiches qui suivent. Ni palmarès, ni label, à employer à toutes fins utiles.

(2) Le MEDDTL a piloté et animé en 2010 un atelier sur le thème "L'écoquartier, effet levier sur son territoire" [www.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr](http://www.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr) (site DRIEA)

### Liste des effets de leviers organisés sur le territoire

- 1 Revisiter l'accessibilité à la gare et la densité urbaine de son quartier
- 2 Revisiter les espaces publics pour changer la ville
- 3 Nature en ville : biodiversité et services écologiques
- 4 Tirer par la demande les écofilières et l'emploi
- 5 Le système rural-urbain comme mode de développement : les filières agricoles de proximité
- 6 Réduire les émissions de GES par le chauffage urbain, alimenté en énergies renouvelables et de récupération (EnR&R)
- 7 Répondre aux besoins de la ville en recyclant les friches
- 8 Dépasser les risques pour jouer des atouts du territoire
- 9 Participation et implication des acteurs locaux
- 10 Nouvelles pratiques des acteurs de l'aménagement
- 11 Ecoquartier, projet de ville, projet de territoire
- 12 La construction neuve, levier sur le bâti existant

### Pour une ingénierie concourante

Il ne s'agit pas ici de faire une encyclopédie de l'aménagement et de l'urbanisme, mais de pointer ce qui peut donner des idées. A priori plusieurs leviers sont manquants dans ce tour d'horizon de 6 mois, en Ile-de-France mais aussi, un peu, en dehors; notamment, mais pas seulement ceux qui ressortent d'une lecture systématique d'*@d aménagement durable* et que ce tour n'a pas permis de repérer.

Serait-ce par insuffisance de moyens, de connaissance des actions? Pour tout éco-quartier, la façon de faire compte autant que le résultat lui-même. Si certains leviers ont pu échapper à ce tour, c'est aussi parce que nous sommes dans une phase d'appropriation du concept. Il est réconfortant de se dire qu'en 2007, pas un seul quartier francilien ne méritait le nom d'éco-quartier, ce qui n'est plus le cas aujourd'hui qu'ils s'appellent éco-quartier<sup>(3)</sup>, nouveaux quartiers urbains, ou quartiers durables.

Alors que le tour de France n'a pas été réalisé, celui de l'Ile-de-France mériterait d'être complété. Par ailleurs les exemples identifiés méritent d'être suivis. D'où l'idée de continuer autrement ce recueil de leviers en organisant une ingénierie concourante: matériellement cela signifie que dans le format retenu pour cette production, les collectivités locales et les aménageurs qui ont un levier à décrire puissent le faire directement sur un site internet dédié. Celui de la DRIEA pour commencer, puisque c'est à cet endroit que l'on trouvera ce premier recensement. Il faudra également, sans doute? qu'une entité soit à même de sélectionner les propositions avant leur mise sur site, de préférence dans la gouvernance à 5. A débattre... Un outil n'est rien sans ceux qui ont envie et besoin de l'utiliser, sans la facilité d'usage et la rapidité de prise de connaissance des fiches qu'il présente, sans l'utilité de leur contenu.

### L'élu, la maîtrise d'œuvre urbaine et la gouvernance à 5

La moisson de leviers a quelques caractéristiques: moins de prérogatives, plus de gouvernance à 5, moins de précautions parapluies, plus de tests réversibles dans une démarche faisant jouer l'intelligence et la créativité collective, dans le respect et l'écoute de chacun.

Elle met en évidence l'incontournable portage politique fort et la tout autant nécessaire maîtrise d'œuvre urbaine, force d'invention, de proposition et d'éclairage de la décision politique, de mise en œuvre de ses décisions.

Elle fait apparaître cette gouvernance à 5 dont la nécessité a été mise en évidence lors du Grenelle de l'environnement et que l'on retrouve, inégalement, en action dans ces effets de leviers organisés sur leurs territoires.

Elle remet l'accent sur la construction locale d'une vision partagée, outillée, indispensable à une conduite collective raisonnée et acceptable de la réinvention écologique des villes et des territoires.

Jean-Michel Vincent

### Des outils au service d'une démarche stratégique

- La démarche stratégique outillée @d aménagement durable<sup>®</sup> : [www.driea.ile-de-france.developpement-durable-r-r515.html](http://www.driea.ile-de-france.developpement-durable-r-r515.html)
- L'approche carbone de chacune des 1300 communes d'Ile-de-France : [www.driea.ile-de-france.developpement-durable/l-approche-carbone-de-chaque-commune-r575.html](http://www.driea.ile-de-france.developpement-durable/l-approche-carbone-de-chaque-commune-r575.html)
- Mobiliser les acteurs : la maison carbone : [www.driea.ile-de-france.developpement-durable/mobiliser-les-acteurs-la-maison-r576.html](http://www.driea.ile-de-france.developpement-durable/mobiliser-les-acteurs-la-maison-r576.html)
- La boîte à outils : les fiches d'actions : [www.driea.ile-de-france.developpement-durable/la-boite-a-outils-les-fiches-d-action-r577.html](http://www.driea.ile-de-france.developpement-durable/la-boite-a-outils-les-fiches-d-action-r577.html)

(3) dans le cadre du grand projet 3 du CPER, financé par l'État. Nouveaux quartiers urbains, la démarche est pilotée et financée par le Conseil Régional d'Ile-de-France.

# Sommaire

## I - Revisiter l'accessibilité à la gare et la densité urbaine de son quartier

Clause Bois Badeau, Brétigny-sur-Orge (91) .....	I - 4
SQYES, Saint-Quentin-en-Yvelines (78) .....	I - 5
Quartier de la Gare, Pantin (93).....	I - 7
Focus : Cheminements doux (Strasbourg) .....	I - 8
T-ZEn (Lieuxaint) .....	I - 9

## II - Revisiter les espaces publics pour changer la ville

PRU de la Muette, Garges-lès-Gonesse (95) .....	II - 3
Les Tartres Sud, Saint-Denis, Stains, Pierrefitte (93) .....	II - 4
Focus : l'eau et l'aménagement urbain, Conseil Général Seine-Saint-Denis .....	II - 5

## III - Nature en ville : biodiversité et services écologiques

Écoquartier Louvres, Puiseux-en-France (95) .....	III - 2
Clause Bois Badeau, Brétigny-sur-Orge (91) .....	III - 4
Focus : Maurecourt (78) et Yvelines Seine, Conseil Général des Yvelines .....	III - 6

## IV - Tirer par la demande les écofilères et l'emploi

Filière écoconstruction, Seine Aval (78) .....	IV - 2
Eau Vive, Lieusaint (77) .....	IV - 4
Focus : Projet Cœur Vert Seine Aval (78), Filière chanvre (77), Vert-Saint-Denis (77) et Épinay-sur-Seine (93) .....	IV - 6

## V - Le système rural-urbain comme mode de développement : les filières agricoles de proximité

Sycomore, Bussy-Saint-Georges (77) .....	V - 2
Focus : Communauté d'agglomération de Marne-et-Gondoire (77), Triangle Vert des villes maraîchères du Hurepoix (91) .....	V - 4
Cantines et filières courtes, Vernouillet (78) et Lons-le-Saunier (39) .....	V - 5

## VI - Réduire les émissions de GES par le chauffage urbain, alimenté en énergie renouvelables et de récupération

ZAC Hoche, Nanterre (92) .....	VI - 2
Docks de Ris, Ris-Orangis (91) .....	VI - 3
Focus : Sycomore, Bussy-Saint-Georges (77) .....	VI - 5

## VII - Répondre aux besoins de la ville en recyclant les friches

Ile-Saint-Denis (93) .....	VII - 2
Docks de Ris (91) .....	VII - 4

## VIII - Dépasser les risques pour jouer les atouts du territoire

Écoquartier fluvial, Ile-Saint-Denis (93) .....	VIII - 2
Focus : Docks de Saint-Ouen (93) .....	VIII - 4
Postdam (Allemagne) .....	VIII - 5

## IX - Participation et implication des acteurs locaux

Éco-hameau du Champ foulon, Saint-Cyr-en-Arthies (95) .....	IX - 2
SQYES, Saint-Quentin-en-Yvelines (78) .....	IX - 4
Docks de Ris, Ris-Orangis (91) .....	IX - 6
Focus : Tremblay-sur-Mauldre (78) expérience BIMBY .....	IX - 7
Surélévation des immeubles (Le Vésinet, Ivry-sur-Seine, Vélizy-Villacoublay) .....	IX - 9

## X - Nouvelles pratiques des acteurs de l'aménagement

Docks de Saint-Ouen, Saint-Ouen (93) .....	X - 2
L'Eau Vive, Lieusaint (77) .....	X - 5
Écoquartier fluvial, Ile-Saint-Denis (93) .....	X - 7
Focus : ZAC du Plateau, Ivry-sur-Seine (94) .....	X - 9

## XI - Écoquartier, projet de ville, projet de territoire

Écoquartiers, Meaux (77) .....	XI - 3
Cité Descartes, Champs-sur-Marne (77), Noisy-le-Grand (93) .....	XI - 4
Les Hauts de Montreuil, Montreuil (93) .....	XI - 6

## XII - La construction neuve, levier sur le bâti existant

Grenoble .....	XII - 3
----------------	---------

Remerciements .....	XII - 5
---------------------	---------

# Revisiter l'accessibilité à la gare et la densité urbaine de son quartier

## Chiffres clés

70 % des actifs travaillent hors de leur commune de résidence (INSEE).

En France, les transports routiers des personnes et des marchandises émettent le quart des émissions de gaz à effet de serre et la majorité de ces émissions est le fait de déplacements domicile-travail et de déplacements professionnels.

La menace climatique impose de diviser par 4 nos émissions de GES (MEPLT plan climat).

## L'accessibilité à la gare

Si dans un couple l'un travaille près du domicile, l'autre n'a pas forcément un emploi à proximité. Il est peu probable que les actifs restent toute leur vie professionnelle chez le même employeur, beaucoup souhaitent rester dans le même logement. La voiture, moyen de transport privilégié, est émissif.

Même si l'on prend pour hypothèse que les constructeurs automobiles divisent par deux les émissions de gaz à effet de serre de leurs véhicules, alors il faudra encore diviser par deux la distance des trajets ou les reporter sur les transports bas carbone (marche, vélo, bus, covoiturage) pour diviser par 4 nos émissions. Ceci conduit à une multiplication par deux de la fréquentation des gares franciliennes et par 4 de celles des villes de province <sup>(1)</sup>.

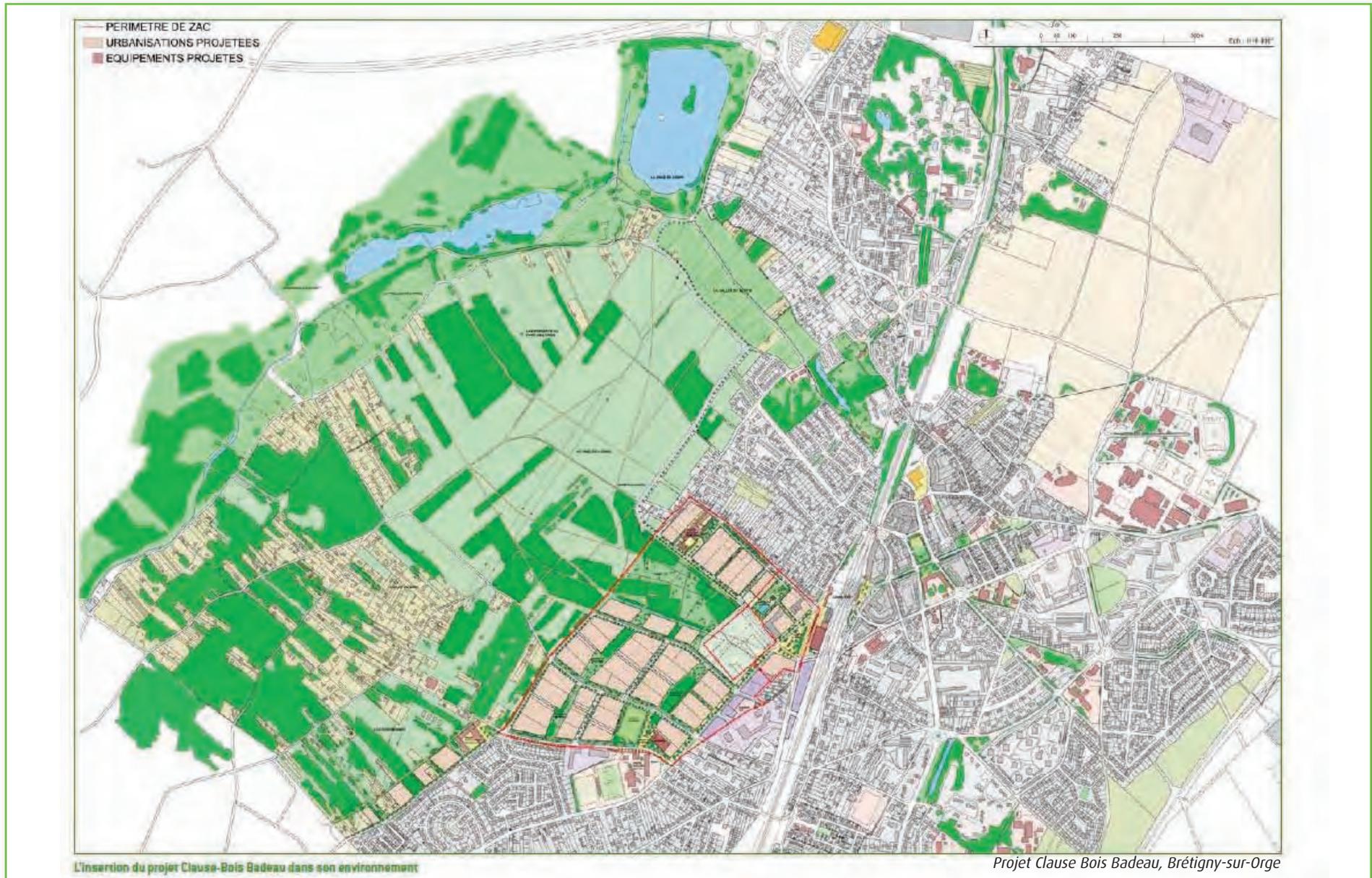
L'accessibilité à la gare est donc stratégique.

## La densité humaine urbaine du quartier de la gare

Le meilleur besoin est celui que l'on n'a pas à satisfaire. L'équilibre habitat-emploi sur un territoire, la densité humaine urbaine de ce territoire, la mixité des fonctions urbaines et la mixité sociale sont autant de facteurs réducteurs de besoins de déplacements routiers à la source. D'autant plus si l'on peut se rendre à la gare à pied ou à vélo: la densité humaine urbaine du quartier de la gare est stratégique.

**Dans le quartier de la gare, chaque mètre carré compte, pour l'éco-mobilité ou pour l'écoquartier.**

(1) Rapport Keller - <http://www.gare-ensemble.fr>





## Clause Bois Badeau – Brétigny sur Orge (91)

### Le Site

Le quartier de Clause Bois Badeau se situe à Brétigny-sur-Orge, en deuxième couronne d'Ile-de-France, au contact de la gare RER C. Le site actuel est une friche agro-industrielle de 42 hectares, qui correspond à l'emprise historique de l'usine et graineterie Clause et de ses jardins d'essais. Îlot dans la trame urbaine, le site est d'un côté coupé du centre ville par la voie ferrée, de l'autre il a une porte d'entrée vers la vallée de l'Orge et l'espace naturel sensible des Joncs Marins.

### Enjeux de l'écoquartier

- Proposer un habitat dense proche de la gare combinant mixités sociale et fonctionnelle ;
- Créer une nouvelle centralité avec des commerces, des équipements publics et des locaux d'activités ;
- Relier le centre ville, la gare et la vallée de l'Orge par des corridors de biodiversité ;
- Favoriser le cheminement doux depuis la gare, jusqu'à l'Orge ;
- Valoriser le patrimoine agricole et industriel du site.

### Le programme

Avec un projet mixte de 2400 logements (initialement 1600) dont plus de 700 logements sociaux, il est l'un des plus grands projets de logements en Ile-de-France. Programmé sur 15 ans, il comprend également l'établissement de 6 000 m<sup>2</sup> de commerces, 15 000 m<sup>2</sup> d'activités et 5 000 m<sup>2</sup> d'équipements.

La première réalisation est le groupe scolaire Aimé Césaire de 15 classes livré en 2012. Une première phase de l'opération sera achevée en 2014 (870 logements, la place de la Gare et ses commerces, le grand parc de 7 ha...). Ce programme pourrait être complété à terme, d'une restructuration des franges et de l'emprise RFF-SNCF du quai de la gare.

### Spécificités du projet

- Un standard de construction durable ambitieux (BBC, approche bioclimatique et réalisation d'un lot de 54 logements sociaux à «énergie 0» par le bailleur social I3F) et évolutif dans un développement de quartier sur 15 ans, la trame des espaces publics et des circulations restant stables ;
- Un réseau de chaleur basse température énergie bois d'une puissance de 5 MW, approvisionné par une filière bois locale. Cette solution permet une réalisation du réseau de chaleur en deux tranches, s'adaptant au rythme de construction des immeubles ;
- Un cahier de prescriptions environnementales contractualisé avec les opérateurs : objectifs environnementaux, bioclimatiques et architecturaux ; prescriptions techniques détaillées ; etc.

- Une charte de gestion des terres organise un stockage des terres issues des travaux et leur réutilisation sur les espaces naturels (jeux de niveau) et les voiries pour limiter les envois en décharge.
- Une valorisation du patrimoine agricole et industriel du site en réhabilitant l'essentiel des anciens bâtiments et en employant une centaine de personnes à des activités de tradition agro-industrielle inaugurées au 19<sup>ème</sup> siècle.

### Description de l'effet de levier organisé sur le territoire

Clause Bois Badeau est un projet de territoire qui se concrétise en un éco quartier. Il permet de **redynamiser la frange ouest de la ville où habite 30 % de la population** alors qu'il ne comprend ni équipement ni commerce. **Les équipements publics sont disposés sciemment en bordure d'éco-quartier, vers la gare**, afin de favoriser la venue de personnes hors de l'éco-quartier et la ville.

**L'accessibilité en transport en communs est étendue et intègre des modes de déplacement doux**: cheminements piéton et vélos favorisés, partage de la voirie, locaux à vélos aux pieds des immeubles collectifs, pistes cyclables de la gare à la vallée de l'Orge, certaines voies limitées à 30 km/h, une seule place de stationnement par logement social et ½ par logement en accession, etc.

Le projet permet également de relier les rives de l'Orge à l'ensemble de la ville.

**L'écoquartier recrée du lien urbain, favorise le développement de l'ouest de la ville (services, activités) et facilite l'accès à la gare.**

### Idées clés de l'effet de levier

- L'amélioration du temps de parcours et de la qualité du cheminement depuis les habitats vers les commerces, la gare, l'autre partie de la ville mais aussi la vallée de l'Orge ;
- Des négociations en cours avec la SNCF et la RFF pour réaménager les quais de gare en même temps que l'écoquartier.

### En savoir plus

Site de l'aménageur, la SORGEM: <http://www.sorgem.fr>

Site de l'écoquartier: [www.ecoquartierbretigny91.com](http://www.ecoquartierbretigny91.com)

## Saint-Quentin-en-Yvelines (78)

### Le Site

Situé à 20 km à l'ouest de Paris, le territoire de Saint-Quentin-en-Yvelines, ancienne ville nouvelle aujourd'hui communauté d'agglomération, occupe une superficie identique à celle de Paris intra-muros (près de 7 000 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'Ecopôle 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 un 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 à cause des empilements successifs de fonctions et de réseaux. Les infrastructures (corridor ferroviaire, A12, RN12, 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'Ecopôle prévoit la construction de 1 500 logements dont 700 logements sociaux, la rénovation/reconstruction de 53 000 m<sup>2</sup> d'immobilier tertiaire, la construction de 40 000 m<sup>2</sup> de tertiaire neuf et de 25 000 m<sup>2</sup> 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; et 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<sup>ème</sup> élan au quartier périphérique de la gare en résorbant les «erreurs» du passé 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'Ecopôle: quartier d'affaires, 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.

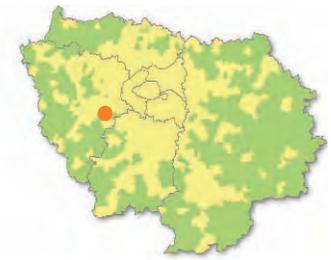
### Description de l'effet de levier organisé sur le territoire

Les opérations menées dans le cadre de l'Ecopôle doivent initier, à différentes échelles de temps, des reconversions de friches urbaines, du renouvellement urbain, la réhabilitation de quartiers existants à moyen terme et une extension urbaine maîtrisée.

La gare est le cœur de l'activité de Saint-Quentin-en-Yvelines et la création de l'Écopôle permet non seulement de **réintégrer ce pôle à la ville** mais également de démultiplier son rayonnement. Les réflexions sur la **mobilité durable** ont pour objet de multiplier les possibilités de déplacement et d'accès à la ville. Un Contrat de mobilité durable en 23 actions a été mis en place dans cette optique: il porte, dans un rayon d'environ 250 m, sur les gares SNCF et routières et leurs abords. Ces actions sont organisées selon trois grands enjeux : la cohérence, l'**harmonisation** du niveau de qualité de service, l'amélioration de l'accessibilité du pôle, en particulier pour les usagers des modes doux. Le projet prévoit en outre de transformer ou requalifier plusieurs voiries: les accès et les abords de la gare, la desserte du futur vélodrome et de la base de loisirs, la RD 10 qui deviendra un boulevard urbain, etc.

La **restructuration des espaces publics** permet de rétablir une **trame urbaine** agréable mais s'attache également au développement de la biodiversité: les Jardins du Parc seront requalifiés, les abords du canal restructurés pour créer une trame bleue entre l'étang de Saint-Quentin et la Vallée de la Bièvre, la trame verte sera renforcée depuis le Parc du Centre jusqu'à la base de loisirs afin de permettre la création d'une coulée verte.

L'éco quartier favorise les **liaisons urbaines entre les différents quartiers et la ville par sa trame d'espaces publics et les nouveaux franchissements des coupures urbaines, par une réflexion d'ensemble sur les déplacements doux, l'accès à la gare et l'implantation des services et des activités.**

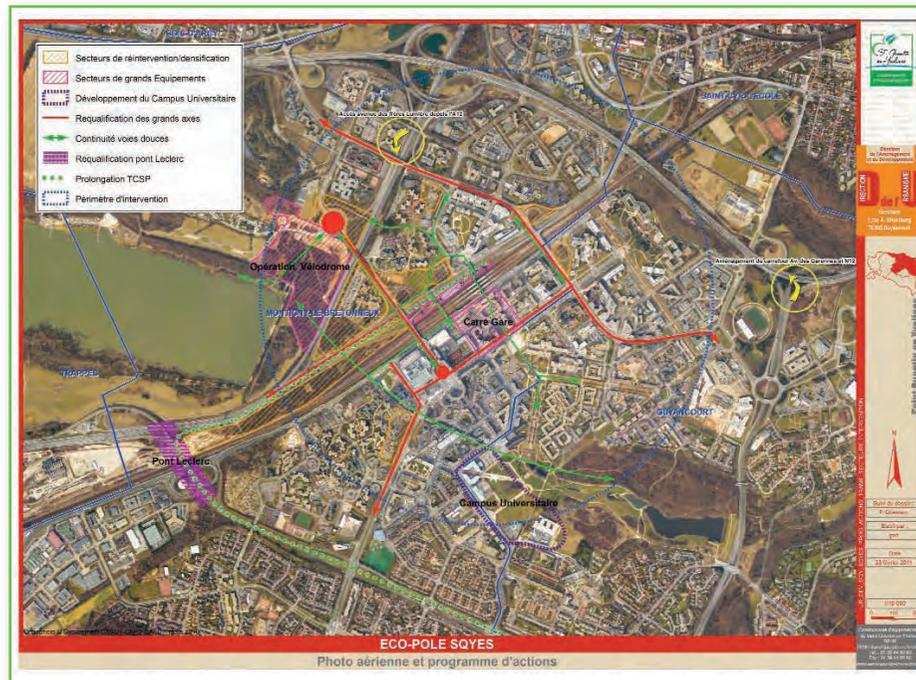


### Idées clés de l'effet de levier

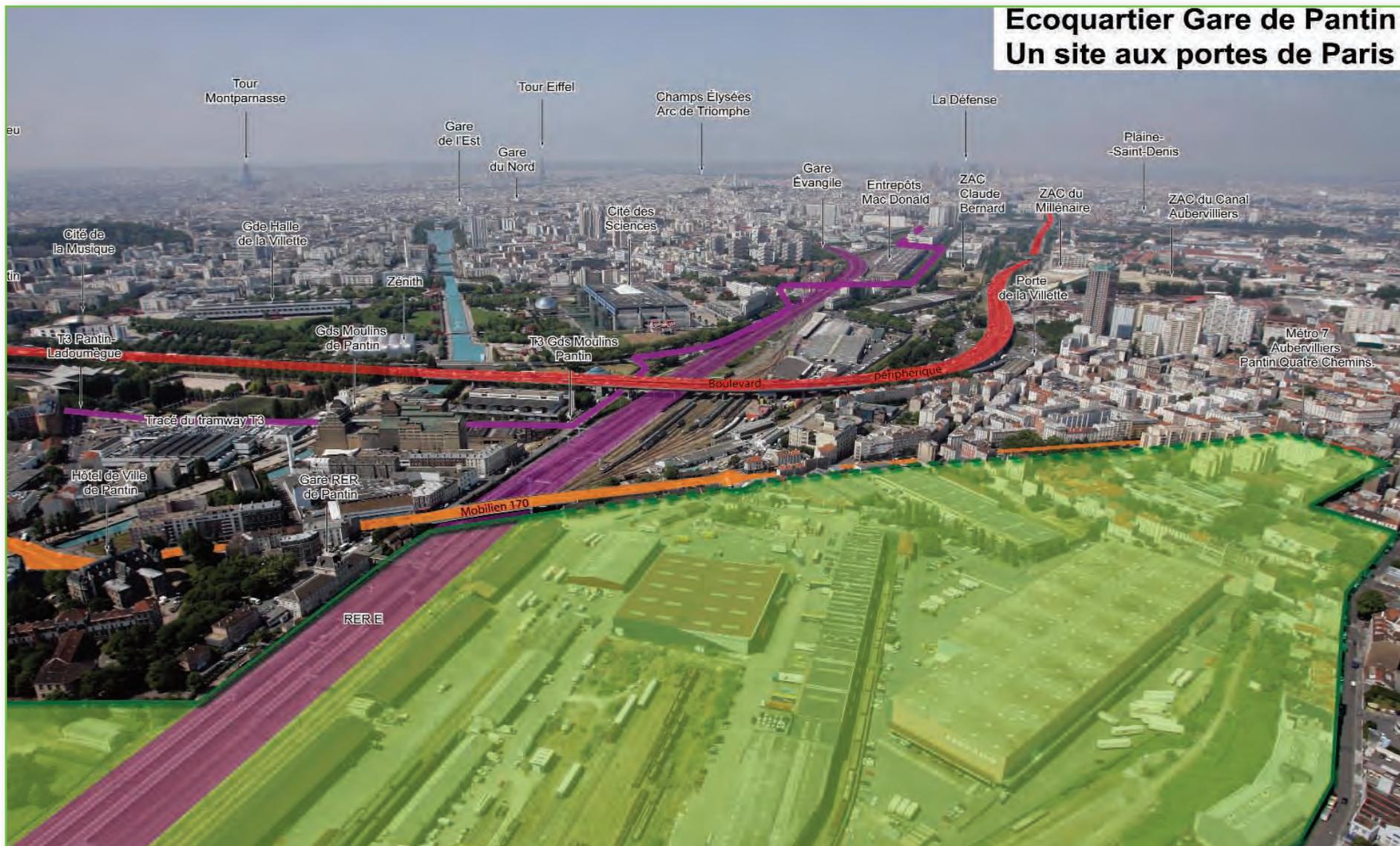
- Une densification du quartier de la gare complétée par la réhabilitation de l'existant ;
- Une approche écosystémique qui se traduit par une attractivité accrue dans des domaines variés: pédagogique, économique, scientifique et paysager ;
- Une double réponse: aux besoins des habitants et à la volonté d'attraction de personnes extérieures au quartier et à la ville.

### En savoir plus

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



Plans de situation de l'éco-pôle SQYES





## Écoquartier de la Gare, Pantin (93)

### Le Site

La Ville de Pantin, limitrophe de Paris, souhaite développer un projet d'écoquartier de 34 ha (soit 7 % du territoire communal) au cœur du quartier des Quatre-Chemins, autour d'un futur pôle multimodal régional (actuelle gare RER E) et dans le prolongement des grands territoires de projet de Paris Nord Est et RN3-Canal de l'Ourcq. Le site est composé d'entrepôts logistiques et d'activités ferroviaires (sur 20 hectares), de propriétés publiques et de propriétés privées;

### Enjeux de l'écoquartier

Le projet bénéficie d'un positionnement central dans une commune ayant hérité d'une rupture nord-sud urbaine et paysagère, renforcée par des disparités sociales et économiques. Le quartier des Quatre-Chemins, au cœur duquel doit se développer le projet, séparé du Sud de la ville par le faisceau ferré, concentre les populations les plus fragiles et une forte proportion d'habitat indigne. Créer une couture urbaine entre le quartier des Quatre-Chemins et le reste de la ville constitue l'une des premières priorités du projet d'écoquartier.

### Le programme

- 5 ha d'espaces verts publics de pleine terre ;
- 1 550 logements dont 33 % de logements sociaux ;
- 133 000 m<sup>2</sup> SHON d'immobiliers d'activités (tertiaire et secondaire) ;
- 6 500 m<sup>2</sup> SHON de locaux commerciaux de proximité ;
- Des équipements scolaires ;
- 1 600m<sup>2</sup> SHON de locaux sociaux de proximité, incluant la construction d'un établissement d'accueil de la petite enfance ;
- La réhabilitation-extension de la piscine Leclerc.

L'ambition est de produire une ville mixte et durable, avec des bâtiments économes, des solutions énergétiques innovantes, la gestion économe des espaces verts et de l'eau et le traitement de la pollution.

### Spécificités du projet

- Dans un rayon de 500 mètres autour de la gare, création d'un quartier dense où densité et attractivité du cadre de vie se conjuguent ;
- Gare transformée en pôle multimodal avec prolongation du RER E à l'ouest vers la Défense et arrivés du T3, restructuration du réseau de bus et accessibilité aux modes doux ;
- Création de 1 à 2 franchissements du réseau ferré par des passerelles pour amoindrir l'effet de coupure physique entre les quartiers ;

- 5 hectares d'espaces verts soit 20 % du projet avec l'intervention d'un bureau d'étude spécialisé en biodiversité et un second spécialisé en gestion alternative de l'eau ;
- Suivi environnemental du projet par une AMO AEU <sup>(1)</sup> autour de 6 thèmes (énergie, eau, biodiversité, bruit et vibrations, pollution de l'air et déchets).

### Description de l'effet de levier organisé sur le territoire

Il existe un réel enjeu de couture de quartiers de natures très différentes : les quatre-chemins, le centre ville, et les grands moulins de Pantin. L'enjeu est également de retisser des liens sur un territoire très morcelé (faisceau ferré, canal, zone d'activités) et de créer une nouvelle centralité autour de la gare.

Le principal effet de levier est de se saisir d'une opportunité foncière à côté d'une gare pour en faire un écoquartier mixte et un pôle multimodal, tout en poursuivant les efforts de la rénovation urbaine sur le quartier des quatre-chemins pour le raccorder au reste de la ville.

**Le projet d'écoquartier, par son ampleur, prévoit la création d'une nouvelle centralité à proximité de Paris, autour d'un nouveau pôle multimodal, bénéficiant aux quartiers voisins.**

### Idées clés de l'effet de levier

- Création d'un quartier urbain compact autour de la gare avec une grande mixité fonctionnelle et un nouveau pôle de transports multimodal ;
- Création de 1 à 2 franchissements du réseau ferré par des passerelles pour amoindrir l'effet de coupure physique entre les quartiers.

### En savoir plus

[http://www.ville-pantin.fr/zoom\\_sur\\_cinq\\_grands\\_projets.html](http://www.ville-pantin.fr/zoom_sur_cinq_grands_projets.html)

<sup>(1)</sup> Approche environnementale de l'urbanisme (ADEME)

## FOCUS

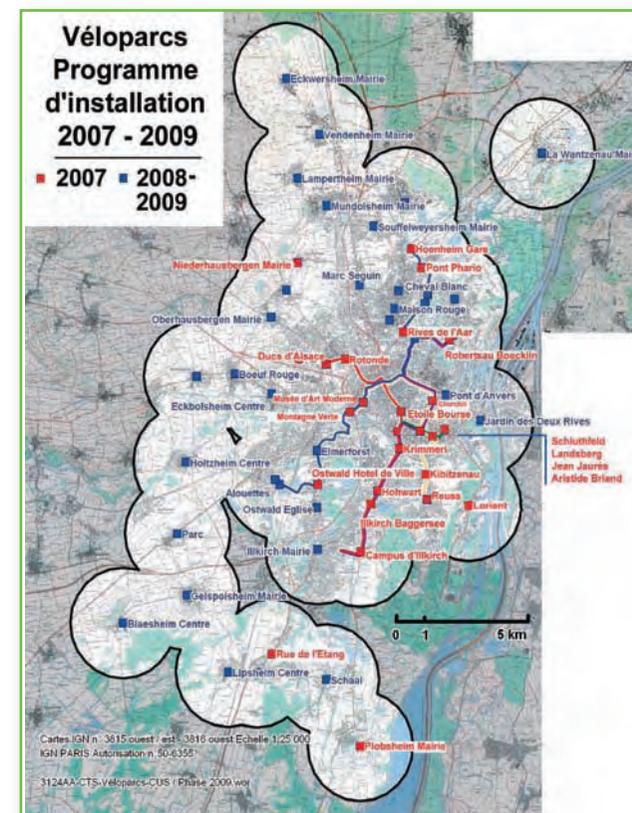
### Strasbourg et la politique en faveur des déplacements doux

Strasbourg fait figure d'exception parmi les grandes villes françaises avec plus de 17 % des déplacements en centre-ville réalisés en vélo. Cette performance est le résultat d'une politique de long terme en faveur des déplacements doux menée depuis 1978 avec le **premier schéma directeur vélo**. La ville compte aujourd'hui 500 kilomètres de pistes cyclables pour 300 000 habitants dont 130 000 cyclistes. Elle en construit 10 kilomètres de plus chaque année. Mais surtout elle compte 18 000 places de stationnement pour vélos dans la ville (22 000 dans l'agglomération) et souhaite en construire davantage. Ces parcs à vélos sécurisés, qui comprennent chacun de 20 à 40 places, sont situés à proximité des principales stations de tramway et de certains arrêts de bus, pour favoriser les combinaisons tram-vélo et bus-vélo. Les véloparcs sont accessibles 24 h/24 et leur accès est réservé aux porteurs de la carte Badgéo (titre de transport de la Compagnie de Transports Strasbourgeois). Pour lutter contre le vol, la ville tente de développer le marquage des vélos en achetant elle-même des machines de marquage, afin de diminuer la facture pour les utilisateurs.

Rédaction DRIEA Ile-de-France



Parc à vélos

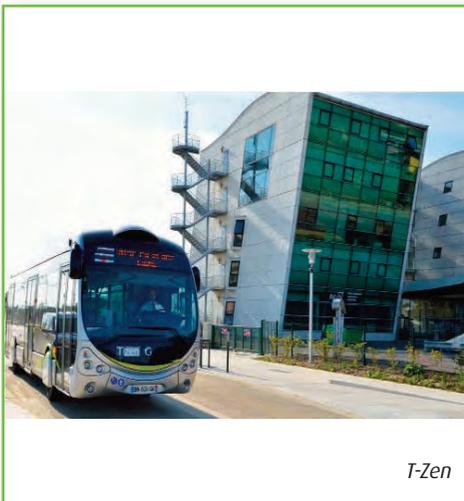


Véloparcs, Strasbourg

## Le T-Zen Sénart-Corbeil (77)

Le Conseil Général de Seine-et-Marne a voté un projet de territoire de densification autour des gares. Dans cette optique, Sénart bénéficie aujourd'hui d'un tram-bus à haut niveau de service, le T-ZEN, qui relie Sénart et Corbeil. La venue du T ZEN est à la fois un véritable levier pour la création de projets urbains plus denses à Sénart, et un facteur d'unification de l'agglomération de Sénart aussi bien que du bassin de vie et d'emploi qui comprend également les agglomérations de Corbeil, Evry et Melun.

Dans une démarche de concertation des habitants, des ateliers de réflexions stratégiques sur l'impact de l'arrivée du T-ZEN et sur sa valorisation ont également été initiés et se poursuivent tout au long de l'élaboration de l'Éco quartier de l'Eau Vive à Lieusaint.



# Revisiter les espaces publics pour changer la ville

**L**es espaces publics de la ville situent les terrains et les constructions privées dans la ville, en font la vocation, la valeur, l'intérêt, l'usage, l'ambiance. Ils permettent que s'établisse un lien social entre ceux qui y vivent qui travaillent ou les visitent.

## Circulations et liens sociaux

Le maillage des rues d'une zone d'activité n'est pas celui d'un quartier urbain. Le différentiel de vitesse des déplacements des piétons et des véhicules admis marque les espaces publics. A 50 km/h un piéton heurté par une voiture a 9 chance sur dix de mourir, à 30 km/h, 7 sur 10 d'en réchapper. Un quartier accessible à la gare en moins de 10 minutes à pied ou en vélo n'est pas le même que celui qui en demande 20.

Plus la compacité du quartier est élevée, plus les places et les espaces verts de proximité, de respiration, sont nécessaires. Ils conditionnent l'envie de rester, mélangent les populations et les usages, enrichissent les liens sociaux.

## Les espaces publics et le bâti

Il y a une correspondance directe entre un espace public vivant, porteur de liens sociaux et d'échanges et le bâti qui le borde; entre les fonctionnalités de ces espaces publics:

- Le boulevard, la rue, l'allée, le passage, l'impasse, la place, la chaussée, le trottoir, la terrasse, le jardin, ouverts jour et nuit ;
- Le square, le parc ou la gare, fermés à certaines heures, et les fonctions du bâti qui le borde, logement, bureaux, activités, commerces, services publics et privés, loisirs et culture.

Un espace public qui est défait par la pauvreté de ses usages, l'insécurité ou l'ambiance qui y règne n'est que la moitié du système composé des pleins et des vides de la ville, des fonctions urbaines qui s'y logent, des flux qui le traversent.

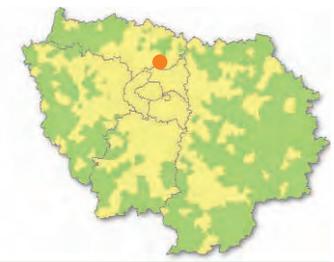
La qualité des espaces publics urbains est à la mesure de l'attractivité de la ville, y compris ce que l'on voit depuis ces espaces, le bâti et le grand paysage et ce que l'on perçoit de son histoire et de sa symbolique

**D'où l'intérêt d'agir sur un espace public: sur le bâti qui le borde, les fonctions qu'abrite ce bâti, les pratiques et les usages du quartier qu'il irrigue, son appropriation collective et son identification à ses lieux, l'attractivité du quartier et de la ville. Les espaces publics de qualité, tenus, sont respectés.**





*Place Nelson Mandela - (c) Éric Morency*



## Le PRU de La Muette, Garges-lès-Gonesse (95)

### Le Site

La ville de Garges-lès-Gonesse est située dans le Val-d'Oise au nord de Paris et est desservie par deux lignes RER, B et D, à proximité des pôles de Roissy et de la plaine Saint-Denis. L'histoire de la ville est marquée par la construction après-guerre d'environ 9 000 logements, multipliant le nombre d'habitants par 8 en 30 ans. Aujourd'hui, la ville compte un peu plus de 80 % de logements en immeubles collectifs, majoritairement des logements sociaux et des copropriétés dégradées ainsi qu'une population très jeune et un taux de chômage très supérieur à la moyenne francilienne.

### Enjeux de l'écoquartier

Dans ce contexte, la ville de Garges-lès-Gonesse était éligible au programme national de rénovation urbaine (PNRU) lancé en 2003. L'aménageur a été désigné en 2005 pour l'opération de rénovation du quartier et pour la restructuration d'une copropriété de 150 logements.

Le quartier de la Muette se caractérisait par un fort enclavement, des tours et des barres de plus de 200 mètres de longueur, des circulations compliquées avec un déficit de voies traversantes et une mauvaise liaison à la gare. La distinction entre espaces publics et espaces privés n'étaient pas faite.

### Le programme

#### État initial :

- 1143 logements collectifs sociaux appartenant aux bailleurs OSICA et I3F ;
- 148 logements collectifs en copropriété en difficulté.

#### Programme :

- Démolition de 686 logements sur 1 291 ;
- Réhabilitation de 605 logements sociaux ;
- Reconstruction de 817 logements.

A terme, le quartier comptera 28 % de logements en accession alors qu'il n'en comptait que 11 % dans le parc initial.

### Spécificités du projet

- Rééquilibrage entre logements sociaux et logements en accession et diversification du parc ;
- Nouveau maillage de l'espace public, îlots résidentialisés ;
- Concertation et gestion urbaine de proximité importante ;
- Création d'équipements publics : centre social, crèche, gymnase ;
- Premiers labels BBC pour des logements sociaux en Ile-de-France.

### Description de l'effet de levier organisé sur le territoire

La rénovation du quartier de la Muette a été l'occasion de restructurer complètement l'espace public.

Le maillage viaire a été retravaillé et des voiries ont été créées afin de pouvoir traverser le quartier. La Muette est donc mieux raccordée à la ville de Garges-Lès-Gonesse et notamment à la gare RER de Garges-Sarcelles. Les habitants gagnent ainsi un temps précieux dans leurs déplacements quotidiens.

Afin de rendre possible une mutation future, des îlots plus petits ont été dessinés. Les immeubles réhabilités ont été résidentialisés afin de marquer la limite entre l'espace public et l'espace privé.

Par ailleurs, l'aménageur a cherché à conserver au maximum le patrimoine végétal. Enfin la Place Nelson Mandela a été créée et dessert le centre social ainsi que des commerces en rez-de-chaussée. L'appropriation est particulièrement réussie grâce à des voies piétonnes aménagées sur les anciens cheminements constatés au sein du quartier.

D'autres projets dans la ville (Gare, Dame blanche Nord) reprennent les mêmes dimensionnements que les espaces publics du PRU de la Muette.

**Le projet d'écoquartier, par son ampleur, prévoit la création d'une nouvelle centralité à proximité de Paris, autour d'un nouveau pôle multimodal, bénéficiant aux quartiers voisins.**

### Idées clés de l'effet de levier

- Accessibilité à la gare facilitée ;
- Meilleure distinction entre espaces publics et espaces privés ;
- Création d'une place qui répond aux besoins et aux usages des habitants ;
- Renouvellement du cahier des charges des espaces publics sur tout le territoire de la collectivité ;
- Renouvellement de l'image du quartier qui devient attractif pour de nouveaux habitants.

«Alors que les habitants fuyaient le quartier voilà quelques années, aujourd'hui nous croulons sous les demandes. Et lorsque sont commercialisés les programmes de pavillons en accession, tous sont achetés dès le premier jour !» Gérard Bonhomet, adjoint au maire chargé de l'urbanisme.

### En savoir plus

Site de l'aménageur : [www.aftrp.org](http://www.aftrp.org)

Site de la collectivité : [www.garges.net](http://www.garges.net)

## La ZAC des Tartres Sud (93)

### Le Site

Située en Seine-Saint-Denis, la ZAC des Tartres a la particularité de concerner trois communes de la Communauté d'Agglomération de Plaine Commune (Pierrefitte, Saint-Denis et Stains) en Seine-Saint-Denis. D'une superficie de 33 hectares, le site est en lien direct avec deux quartiers en rénovation urbaine (PRU du Clos Saint-Lazare à Stains, PRU Langevin Lavoisier à Pierrefitte), et un grand quartier d'habitat social à Saint-Denis (Allende). Le périmètre de réflexion intègre également un grand équipement d'intérêt national, les Archives Nationales dont le bâtiment est en cours de construction.

Espace agricole en milieu urbain, il est appelé à court terme à être bien desservi par les transports en commun. A proximité du Terminus du métro ligne 13 Saint-Denis Université et de la gare routière RATP, il sera aussi desservi par le Tramway sur la RN1 (mise en service fin 2012), par une ligne de bus en site propre sur une voie départementale (achèvement de l'ensemble du tracé en 2014). Enfin, plus au Nord, une gare de la Tangentielle Nord viendra compléter la desserte en 2014 avec une interconnexion au RER D. Resté non urbanisé, ce site apparaît comme central pour la communauté d'agglomération.

*Vue aérienne actuelle des Tartres*



### Enjeux de l'écoquartier

- Tisser des liens physiques et sociaux avec son environnement proche ;
- Préserver une dimension et une présence végétale forte en cohérence avec les prescriptions du SCOT de Plaine Commune et du SDRIF de 1994. ;
- Développer une offre de logements ainsi que des équipements, des services, des activités économiques et commerciales.

### Le programme

Le projet est prévu sous forme de ZAC avec 22 hectares d'espaces publics et espaces végétalisés et 7 hectares non végétalisés.

Il comprend:

- 1 630 logements dont 1 200 en accession à la propriété, 430 de locatif social, 640 logements spécifiques (logements étudiants, foyers jeunes travailleurs et un EHPAD de 90 lits) soit en tout 40 % de logements sociaux ;
- 36 000 m<sup>2</sup> shon d'équipements, services, activités économiques et commerciales.

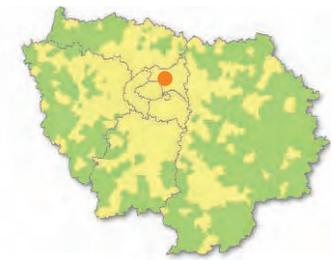
### Spécificités du projet

- Exercer un rôle de couture entre les différents quartiers d'habitat de grands ensembles entourant le site ;
- Accompagner les projets existants : développement de l'Université Paris 8 (équipements sportifs), l'implantation des Archives nationales, les projets de RD28 et du futur pôle gare de la Tangentielle Nord ;
- Conforter les pôles commerciaux de proximité limitrophes en réduisant volontairement la programmation économique et commerciale à l'échelle de la ZAC des Tartres ;
- Conforter l'habitat dans un souci de diversification de l'offre et d'accompagnement des opérations de restructuration lourde du patrimoine ;
- Développer une dimension environnementale et paysagère du secteur dans un réseau d'échanges à l'échelle de Plaine Commune et du Département.

### Description de l'effet de levier organisé sur le territoire

Ce projet présente une volonté d'allier couture urbaine avec préservation d'une trame verte, et donc de maintenir une certaine biodiversité. Le projet est une réponse à la problématique de **densification/forte présence végétale**.

Pour appuyer le caractère paysager nécessaire entre autre à l'intégration du Clos-Saint-Lazare au reste de la ville, et afin de rester en cohérence avec la forte densité des quartiers d'habitat sociaux disposés aux franges, il est proposé de valoriser et d'ouvrir au public l'espace végétalisé situé au cœur de la ZAC des Tartres.



Cette démarche implique d'aménager des espaces appropriables par les habitants et notamment :

- La reconstitution des jardins familiaux et le maintien d'un espace à vocation maraîchère. Ces espaces ne sont pas considérés comme de l'espace public puisque fermés et gérés à terme dans le cadre de structures associatives ;
- la création d'espaces verts en cœur de site, contribuant à l'établissement d'une biodiversité nouvelle, et à la gestion des eaux pluviales. Il s'agira essentiellement ;
- de prairies sportives ouvertes aux pratiques de loisirs de plein air ;
- d'espaces boisés ou de friches vertes, traversables ou non, constitutifs d'un réseau de continuités écologiques et participant à la qualité naturelle du site d'un marais, espace d'agrément et support d'un développement de la biodiversité sur le site.

Le choix d'intégrer au sein d'un même espace les espaces de détente, les terrains de sport, les jardins familiaux permet de créer une cohérence urbaine et d'améliorer l'image du site. L'objectif était de redonner accès aux riverains à cet espace de nature en ville, sans réaliser d'aménagements lourds mais plutôt en travaillant en concertation avec la population. La démarche principale a consisté à prendre en compte les usages des habitants actuels avec des ateliers et une pédagogie spécifique. Ce secteur vert va être ouvert et rendu à la population des quartiers alentours en parallèle des projets de rénovation urbaine.

**Le projet d'écoquartier propose une approche originale de la nature en ville dans la première couronne, contribue au désenclavement des quartiers voisins, favorisant leur accès aux pôles de transport et aux nouveaux espaces publics et équipements.**

#### Idées clés de l'effet de levier

- Maillage de l'espace: espaces verts et agricoles supports de lien social et physique entre les différents quartiers d'habitations riverains.
- Requalification des grands ensembles et développement de l'attractivité du territoire par les transports publics, desserte en transports en commun et des équipements métropolitains

#### En savoir plus

Site internet du porteur de projet : [www.plainecommune.fr](http://www.plainecommune.fr)

#### FOCUS

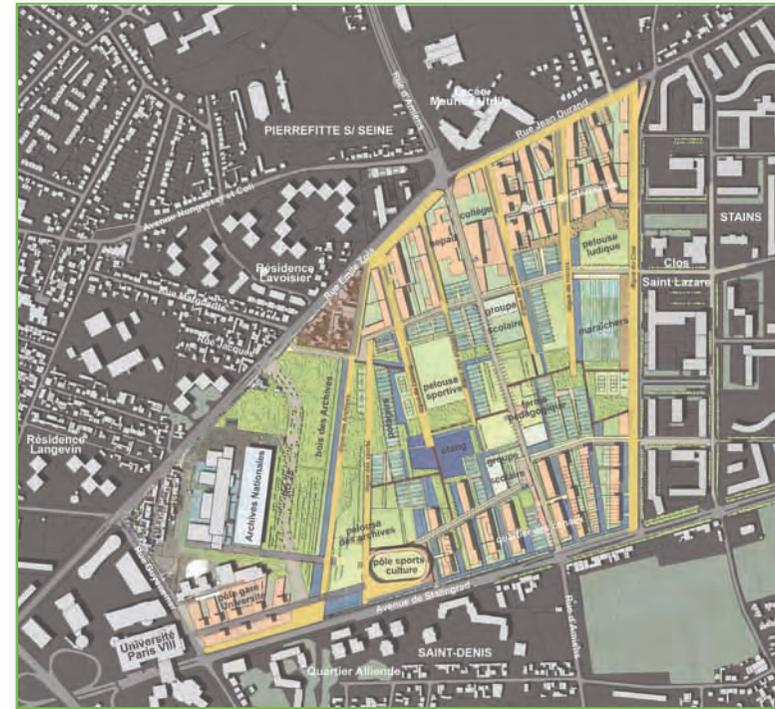
#### Gestion de l'eau et aménagement en Seine-Saint-Denis

Une grande partie du territoire de la Seine-Saint-Denis est une plaine, soumise au risque d'inondation. C'est pourquoi le Département s'est engagé depuis une dizaine d'années dans une démarche de prévention des risques et d'utilisation de l'eau pour améliorer le cadre de vie de ses habitants. L'Agenda 21, lancé en 2008 et le Plan Climat Energie adopté en 2010 renforcent cet engagement.

Le Département travaille à faire réapparaître les rivières mais également à mettre en place des aménagements urbains et paysagers qui donnent une place urbaine à l'eau. Ces nouveaux aménagements permettent de maîtriser les ruissellements en favorisant les techniques alternatives novatrices. On peut notamment voir ces réalisations concrètes à Aulnay-sous-Bois, au parc Faure, à la Cité Saussaie à Saint-Denis mais également à l'Île-Saint-Denis, Saint-Ouen, Villetaneuse ou encore Stains.

Ces principes seront également très présents dans deux nouveaux écoquartiers : l'écoquartier fluvial de l'Île-Saint-Denis et Les Tartres Sud à la croisée de Pierrefitte, Stains et Saint-Denis.

Contact : Observatoire de l'hydrologie urbaine - Direction de l'Eau et de l'Assainissement - Conseil général de la Seine-Saint-Denis - Tél. : 01 43 93 65 12



ZAC des Tartres Sud

# Nature en ville

## Biodiversité et services écologiques

**S**elon les spécialistes du Muséum National d'Histoire Naturelle il y a matière à distinguer la biodiversité remarquable, -réglementée et donc réputée sous contrôle-, de la biodiversité dite ordinaire qui l'est beaucoup moins.

L'espèce dominante que nous sommes est très concentrée en ville; elle a tendance à oublier qu'elle dépend de la biodiversité dont elle est une composante.

Si l'on ne peut pas créer de biodiversité, on peut favoriser sa conservation et le développement de ses constituants en agissant sur les milieux dans lesquels elle vit et se reproduit: les biotopes et les corridors écologiques qui les lient et qui lient la ville et la campagne proche.

L'Ile-de-France recense 82 modes d'occupations des sols dans la région: 25 ont un potentiel de biodiversité, les espaces verts bien sûr mais aussi les voies ferrées ou les friches... Du beige clair au vert foncé, chacun de ces types de biotope peut être noté de 0 à 4 et représenté sur une carte. Les corridors écologiques locaux peuvent alors être tracés par un écologue en quelques heures et les décisions d'enquête sur la biodiversité, d'aménagement ou de gestion urbaine prises en conséquence.

Ici la friche du chantier naval se révèle être le biotope le plus riche de la commune, là une réflexion "ville et campagne", "éco-quartier et agriculture", va augmenter le potentiel de biodiversité...

Et souvent, en raisonnant "paysage", agrément d'utilisation et agriculture de proximité, connaissance et respect réciproque des activités des uns et des autres, gestion différenciée des espaces verts...on change l'approche, la conception, la réalisation et la gestion; on profite des atouts du territoire, on le rend plus attractif, plus agréable à vivre.

## Ecoquartier de Louvres et Puiseux-en-France (95)

### Le Site

Proche de l'aéroport Roissy Charles de Gaulle, ce projet, à cheval sur les communes de Louvres et Puiseux-en-France, constitue le principal pôle de développement urbain de l'Est du Val-d'Oise. Situées dans une plaine céréalière, dans la ceinture verte d'Ile-de-France, les communes possèdent un patrimoine naturel important : corridors écologiques, fonds de vallée, Parc Naturel Régional de l'Oise à proximité, vallons et cours d'eau.

Le projet pourrait générer une nouvelle dynamique susceptible de modifier en profondeur l'image et le statut des deux communes concernées, dont la population est amenée à presque doubler.

### Enjeux de l'écoquartier

- Assurer l'insertion urbaine et paysagère du bâti en prenant en compte des préoccupations environnementales et agricoles : réduction du périmètre de l'opération pour préserver des terres agricoles de grande qualité, dépollution des sols, trame verte, phasage de l'urbanisation du fait de la proximité d'une ligne THT 400 000 Volts à déplacer...
- Proposer une offre de logements non exposée aux bruits engendrés par l'aéroport puisque les deux communes sont hors du Plan d'Exposition au Bruit ;
- Répondre aux besoins en logement générés par le pôle d'emplois de Roissy et aux besoins endogènes des deux villes (décohabitation).
- Développer une centralité urbaine autour de la gare de Louvres à l'échelle des deux communes et créer des centralités secondaires à l'échelle des quartiers de Frais Lieux à Louvres et du Bois du Coudray à Puiseux-en-France en favorisant la mixité fonctionnelle ;
- Repenser l'ensemble de l'agglomération et servir de levier pour une rénovation ou une réorganisation générale du secteur: hiérarchisation des voiries, relocalisation de la zone d'activités, franchissement d'une ligne SNCF, réaménagement du pôle gare de Louvres, etc.
- Créer par une opération de restructuration et d'extension urbaine autour d'une gare RER, un pôle qui fasse lien entre différentes entités urbaines constituées.

### Le programme

Ce projet urbain de 82 hectares est localisé sur 3 secteurs, au nord des voies ferrées (RER D, Fret Paris-Lille) :

- Le secteur quartier Gare (11,5 ha) à Louvres ;
- Le secteur Frais-Lieux / Pommiers (47 ha) à Louvres ;
- Le secteur du Bois du Coudray / Derrière-les-bois (24 ha) à Puiseux-en-France.

D'ici à 2027, le projet prévoit la construction de 3 300 logements sur ces trois secteurs (soit une augmentation de 58 % de la population) ainsi que 20 000m<sup>2</sup> de commerces et 7 000m<sup>2</sup> de locaux tertiaires. Il s'accompagne de la création de 555 logements diffus dans le tissu existant au Sud de la ville de Louvres et à Puiseux-en-France. La livraison des premiers logements est prévue dès 2015 sur le quartier gare de Louvres.

### Spécificités du projet

- Rééquilibrer la part des logements sociaux dans les deux communes ;
- Répondre au problème de pollution aux cyanures d'une partie des sols et de la nappe du quartier gare. Ce site a été sélectionné comme site pilote par l'ADEME, dans le cadre de son contrat d'objectifs 2007-2010, pour la réflexion sur les friches industrielles et la reconstitution de la ville sur elle-même ;
- Lancement d'un appel à idées pour la conservation d'un élément patrimonial: un silo à grains en structure béton qui fait partie intégrante de l'identité de Louvres ;
- Objectif «zéro rejet» d'eaux pluviales dans le réseau actuel, en dehors des zones polluées aux cyanures qui ne permettront pas d'infiltration dans les sols ;
- Privilégier les déplacements en vélo dans la ville entre les principales centralités, et favoriser leur insertion à une échelle plus large dans le cadre du schéma de déplacement des circulations douces d'Ile-de-France ;
- Mise en place d'un blog dédié à l'écoquartier, en prolongement des ateliers et des réunions publiques ;
- Prise en compte des objectifs de la démarche @d aménagement durable.



Plan de masse de l'éco-quartier



### Description de l'effet de levier organisé sur le territoire

L'un des objectifs du projet est de développer la biodiversité au sein d'une plaine céréalière, en introduisant des continuités biologiques de la ceinture forestière du Parc Naturel Régional, aux ripisylves du Rhin et de Croult, au sein des deux communes. L'étude faune/flore a été réalisée par un écologue dont l'atout majeur a été de procéder à un diagnostic sur un périmètre plus large que le périmètre de ZAC. Cette étude qui s'est déroulée en amont du projet d'aménagement a donné lieu à plusieurs préconisations de l'écologue. Elles ont notamment porté sur la réalisation de bandes filtrantes pour permettre une meilleure expression de la biodiversité à l'échelle de l'Écoquartier, d'un espace boisé continu de 1 hectare sur le parc de Frais-Lieux pour encourager les processus naturels de croissance et de renouvellement des peuplements, de boisements implantés en bandes ou dans les cœurs d'ilots à hauteur de 30 % des surfaces du projet.

Le phasage des plantations, selon les opportunités foncières, sera également un outil de gestion différencié des espaces nouvellement créés. La collaboration entre l'aménageur et la communauté de communes Roissy Porte de France a été très étroite : les prescriptions de l'écologue ont également porté sur une zone plus large que celle de la ZAC. Ces prescriptions pourraient être intégrées aux plans de gestion des espaces boisés sur les communes de Louvres et de Puiseux-en-France. A terme, l'ingénierie mise en place sur la ZAC pourrait favoriser un changement dans les pratiques des communes et une prise en compte accrue de la biodiversité sur ce territoire.

**Le projet d'écoquartier permet de reconsidérer le rapport espace urbanisé-espace rural au coeur de la ceinture verte francilienne: densité, limite, développement, gestion écologique.**

### Idées clés de l'effet de levier

L'écoquartier pourrait initier une évolution des pratiques des 2 collectivités engagées dans le projet : en particulier une meilleure connaissance de la biodiversité et la mise en place sur les territoires communaux des prescriptions portant sur la biodiversité et les espaces verts de la ZAC.

**Hervé Dupont, Directeur général de l'EPA Plaine de France :** «*L'éco-quartier n'est pas seulement une question d'habitat. Sa dimension écologique, la concertation et l'efficacité économique sont des exigences permanentes. Pour l'EPA Plaine de France, l'enjeu est d'encourager cette nouvelle démarche durable et responsable, sans se contenter d'une approche architecturale.*»

### En savoir plus

Site internet de l'aménageur : [www.plainedefrance.fr](http://www.plainedefrance.fr)

Site internet du projet : [www.ecoquartier-louvres-puiseux.fr](http://www.ecoquartier-louvres-puiseux.fr)



La zone d'étude biodiversité dépasse le périmètre de la ZAC

## Clause Bois Badeau – Bretigny-sur-Orge (91)

### Le Site

Le quartier de Clause Bois Badeau se situe à Brétigny-sur-Orge, en deuxième couronne d'Ile-de-France, au contact de la gare RER C. Le site actuel est une friche agro-industrielle de 42 hectares, qui correspond à l'emprise historique de l'usine et graineterie Clause et de ses jardins d'essais. Îlot dans la trame urbaine, le site est d'un côté coupé du centre ville par la voie ferrée, de l'autre il a une porte d'entrée vers la vallée de l'Orge et l'espace naturel sensible des Joncs Marins.

### Enjeux de l'écoquartier

- Proposer un habitat dense proche de la gare combinant mixité sociale et fonctionnelle ;
- Créer une nouvelle centralité avec des commerces, des équipements publics et des locaux d'activités ;
- Relier le centre ville, la gare et la vallée de l'Orge par des corridors de biodiversité;
- Favoriser le cheminement doux depuis la gare, jusqu'à l'Orge ;
- Valoriser le patrimoine agricole et industriel du site.

### Le programme

Avec un projet mixte de 2400 logements (initialement 1600) dont plus de 700 logements sociaux, il est l'un des plus grands projets de logements en Ile-de-France. Programmé sur 15 ans, il comprend également l'établissement de 6 000 m<sup>2</sup> de commerces, 15 000m<sup>2</sup> d'activités et 5 000 m<sup>2</sup> d'équipements.

La première réalisation est le groupe scolaire Aimé Césaire de 15 classes livré en 2012. Une première phase de l'opération sera achevée en 2014 (870 logements, la place de la Gare et ses commerces, le grand parc de 7 ha...). Ce programme pourrait être complété à terme, d'une restructuration des franges et de l'emprise RFF-SNCF du quai de la gare.

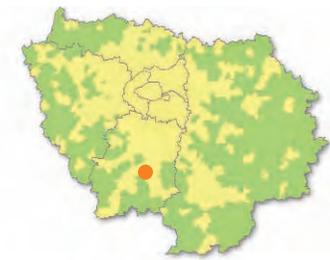
### Spécificités du projet

- Un standard de construction durable ambitieux (BBC, approche bioclimatique et réalisation d'un lot de 54 logements sociaux à «énergie 0» par le bailleur social I3F) et évolutif dans un développement de quartier sur 15 ans, la trame des espaces publics et des circulations restant stables ;
- Un réseau de chaleur basse température énergie bois d'une puissance de 5 MW, approvisionné par une filière bois locale. Cette solution permet une réalisation du réseau de chaleur en deux tranches, s'adaptant au rythme de construction des immeubles ;

- Un cahier de prescriptions environnementales contractualisé avec les opérateurs : objectifs environnementaux, bioclimatiques et architecturaux; prescriptions techniques détaillées ; etc.
- Une charte de gestion des terres organise un stockage des terres issues des travaux et leur réutilisation sur les espaces naturels (jeux de niveau) et les voiries pour limiter les envois en décharge ;
- Une valorisation du patrimoine agricole et industriel du site en réhabilitant l'essentiel des anciens bâtiments et en employant une centaine de personnes à des activités de tradition agro-industrielle inaugurées au 19<sup>ème</sup> siècle.



Projet de Clause Bois Badeau



### Description de l'effet de levier organisé sur le territoire

Le projet urbain laisse une large place à la nature dans la ville. Il comprend 50 % d'espaces publics sur les 42 ha (dont un parc de 7 ha, 3ha de maillage de jardins de traverse, ilots organisés en 'villa' avec parcs au centre) permettant d'établir des continuités écologiques jusqu'à la vallée de l'Orge, une gestion alternative des eaux pluviales à ciel ouvert et de rendre acceptable une forte densité.

Un travail est également mené avec l'agence des espaces verts et des eaux de la région pour transformer l'espace naturel sensible en zone praticable (activité maraîchère, circuits courts,...) et assurer une continuité avec l'Orge.

Clause Bois Badeau est également l'un des rares projets pour lequel a été fait un diagnostic complet de la faune et de la flore dès la phase amont de l'opération (par l'OGE), une boîte à outils de la biodiversité a été mise à disposition des concepteurs. En terme d'organisation, un AMO DD et un écologue ont été consultés en phase de programmation et conservés tout le long du projet, pour définir le projet avec le paysagiste (parc urbain, prairie de fauche, conservation de la friche existante) et former les services de l'agglomération et de la ville pour diffuser les pratiques aux autres parcs (gestion différenciée, déchets verts utilisés sur site...)

**L'écoquartier permet la réalisation d'une trame verte et urbaine sur l'ensemble du territoire ainsi que la diffusion de la gestion écologique sur l'ensemble des espaces communaux**

### Idées clés de l'effet de levier

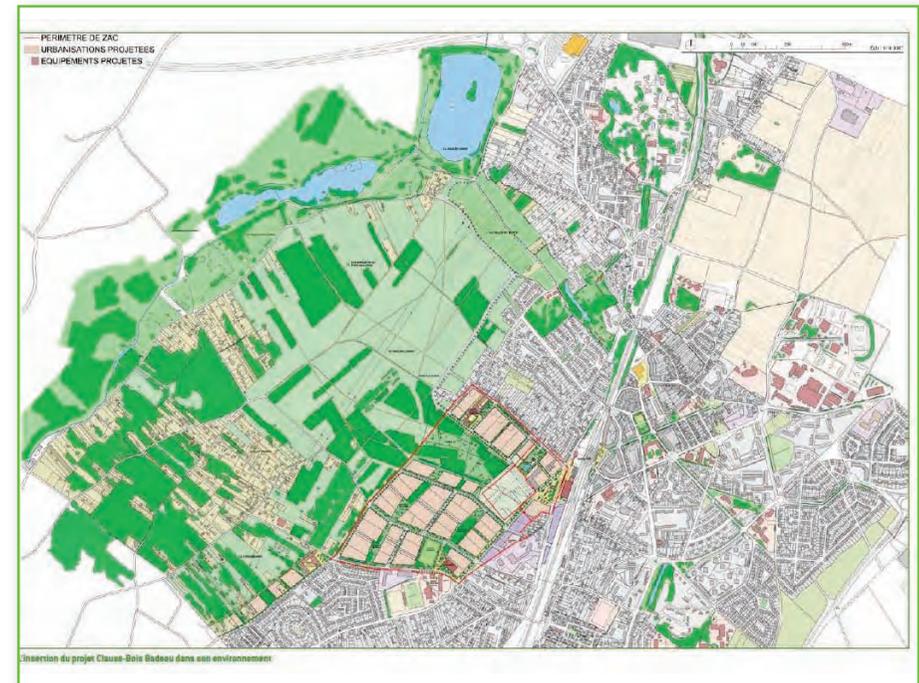
- La boîte à outils de la biodiversité qui apporte aux concepteurs une aide à l'insertion des enjeux biologiques dans le projet de parc. Pour chaque milieu, les caractéristiques des principales espèces cibles sont définies (typologies de milieux, faciès, tailles limites), les modalités de gestion sont définies pour optimiser la qualité biologique du site et les usages compatibles avec ces typologies
- La possibilité de créer un parc naturel de l'orge, urbain et d'intérêt public ;
- La formation des services à la gestion différenciée et des déchets verts.

### En savoir plus

Site de l'aménageur : la Sorgem <http://www.sorgem.fr/>

site de l'Office de Génie Ecologique <http://www.oge.fr/>

Site de l'éco-quartier : <http://www.ecoquartierbretigny91.com>



Plan de Clause Bois Badeau

## FOCUS

### Aménagement des berges de Maurecourt (78)

Située dans les Yvelines, au confluent de la Seine et de l'Oise, la ville de Maurecourt a entrepris le réaménagement du secteur sud de ses berges, lieu actuellement occupé par une friche industrielle (ancien chantier naval). Paradoxe, la nature ayant repris ses droits durant ces 20 dernières années, cette friche industrielle non traitée chimiquement est devenue un réservoir de biodiversité. La commune souhaite ouvrir ses berges au public (1,5 km) et boucler ainsi la ceinture verte entre les aménagements réalisés à Cergy-Pontoise et les rives de la Seine. Cette volonté s'inscrit dans le plan vert régional d'Ile-de-France (1995).

L'objectif est d'améliorer la connaissance de la biodiversité et de favoriser l'ouverture des berges au public tout en maintenant la biodiversité locale.

La ville de Maurecourt a fait réaliser un diagnostic écologique par le BET Biotope et une analyse du paysage a été réalisée grâce au CAUE 78. Le PLU a été mis en cohérence avec ces documents portant sur les espaces naturels et agricoles de la ville.

Afin de concrétiser le projet, deux espaces naturels sensibles ont été créés en 2009 dont un de 13 ha sur les berges. Grâce aux partenariats avec la Région, le département, l'AEV et la SAFER, la commune a acquis les terrains des berges et du chantier naval pour préserver un corridor écologique.

Les travaux de renaturation des berges ont débuté. Cette première étape permettra à terme de préserver un couloir écologique entre l'Oise et le massif forestier de l'Hautil dans le grand paysage sensible de la confluence. La première action consistera à déplacer les deux terrains de football situés en zone inondable, ce qui permettra dans un premier temps de redonner de la capacité à la zone d'expansion des crues et de créer une zone humide à la place de l'ancien terrain.

### Yvelines Seine (78)

Le Conseil Général des Yvelines devrait s'engager - dans le cadre d'un plan qui sera voté en janvier 2012 - avec le Programme «Yvelines Seine», à établir un plan d'action visant à développer la vallée de Seine et plus largement les métropolitains.

Ainsi, une action a été labellisée au titre de l'appel à projets de la Région " Initiatives Métropolitaines". Il s'agit de promouvoir l'implantation d'installations artistiques révélant le Grand Paysage de la Seine.

L'initiative s'appuie sur un travail artistique sous formes d'oeuvres numériques et interactives, basé sur l'atlas des paysages. L'oeuvre présentée sous forme d'une application smartphone interagira avec le paysage observé (par le biais de flashcodes présents dans l'atlas) ou avec le paysage vécu (par géolocalisation). Faisant appel aux nouvelles technologies, le projet interroge avec le regard de l'artiste le paysage dans sa configuration passée, présente et à venir.

Sous le modèle de la procédure du 1% artistique, une commande publique sera passée à un artiste pour réaliser une oeuvre éphémère et in situ proposant à la population, riveraine et métropolitaine un point de vue artistique sur un aménagement du territoire en devenir. L'oeuvre mettrait en scène le spectateur dans ce paysage.

Ce programme est également enrichi par l'Établissement Public d'Aménagement Mantes Seine Aval par le biais du plan d'action «Seine Park» depuis 2009, dont l'objectif est d'impulser de la maîtrise d'ouvrage pour valoriser les espaces ouverts associés à la Seine par le projet. Il s'agit de redonner de l'attractivité au territoire pour en faire un maillon de l'axe Paris - Rouen - Le Havre dans le cadre du Grand Paris.

Au travers du territoire, des collectivités relayent ces projets tout au long de la Seine, participant aux continuités écologiques et à la réappropriation des bords de Seine par les habitants des tissus urbains constitués.

Ainsi le Parc départemental de la Boucle de Montesson (20 ha) se compose de deux espaces paysagers : le domaine de la Borde, un jardin de 2,2 ha planté de nombreuses espèces d'arbres et de plantes vivaces et une Maison du Parc, lieu d'exposition et outil pédagogique pour les groupes scolaires et l'étang de l'Épinoche comportant une importante roselière qui héberge plusieurs dizaines d'espèces d'oiseaux (dont certaines sont protégées), des aires d'observation, de pêche et de jeux. Mais aussi 3 km de berges ont été réhabilités à Triel sur Seine, Maurecourt, Andrézy et Médan. Il y a surtout le projet de parc à Carrières-sous-Poissy qui permet de valoriser 113 ha en bords de Seine.

Mise en scène des paysages et continuités écologiques, réappropriation d'espaces ouverts mais aussi production émergente d'éco-matériaux ou d'éco-énergies, constituent autant d'ingrédients d'un système rural-urbain cohérent qui se reconstruit, dans le plaisir de la ville et de la campagne, au croisement d'enjeux économiques sociaux et environnementaux partagés, inscrits sur le territoire.

Rédaction DRIEA Ile-de-France



Direction régionale et interdépartementale de l'Équipement  
et de l'Aménagement d'Ile-de-France  
21/23 rue Miollis - 750732 PARIS cedex 15  
Tél. 01 40 61 80 80  
Fax 01 40 61 88 77



# Tirer par la demande les écofilières et l'emploi

À raison de 1 % de renouvellement de la ville par an, l'enjeu majeur à 20 ans n'est pas la construction neuve mais bien la réinvention écologique de la ville qui est sous nos yeux. Changer le métabolisme de la ville et de la campagne qui l'entoure amène plus largement à accompagner le déclin de l'économie qui a recours à l'énergie fossile et promouvoir celle de «l'économie soutenable» et le développement des emplois qui va de paire.

Il s'agit de créer les conditions de développement des éco-activités, des éco-entreprises sans passer à côté de l'effort massif d'information et de formation nécessaires.

Concrètement, tirer l'utilisation d'éco-matériaux par la demande crée le marché, le développe, au fur et à mesure que dans la construction neuve comme dans la rénovation, les donneurs d'ordre prescrivent l'utilisation de ces éco-matériaux.

Il en est de même des éco-énergies pour le chauffage comme pour les déplacements de personnes ou de marchandises.

Il va de soi que prescrire l'emploi du bois-construction pour la structure des bâtiments neufs ou la laine de chanvre pour l'isolation du bâti ancien, le bois énergie ou les végétaux à fort pouvoir calorifique pour alimenter les chaudières de chauffage urbain, le myscanthus ou l'amidon végétal pour fabriquer des plastiques a quelques conséquences: il n'est pas impossible que le bois commence par venir en camion de Pologne ou du nord de l'Europe tandis que la forêt française n'est exploitée qu'au tiers de ses capacités.

Mais il se trouve des agriculteurs franciliens pour faire pousser du chanvre et en assurer la première transformation, des inter professions comme Francil bois pour faire émerger de nouveau la filière bois, des collectivités territoriales pour faire de l'émergence de filières leur projet de territoire, économique et social, des élus et des aménageurs pour prescrire ces éco-matériaux.

## Le Pôle Éco-Construction et Efficacité Energétique Seine-Aval (78)

### Le Site

Seine Aval est un territoire stratégique situé entre Paris – La Défense et la Normandie. Il s'étend de Conflans-Sainte-Honorine, Achères et Poissy jusqu'aux Portes de l'Île-de-France en passant par Seine Mauldre/Les Mureaux, les 2 Rives de Seine et le Mantois.

L'OIN (Opération d'Intérêt National) Seine Aval a pour double objectif d'améliorer l'attractivité résidentielle et économique de ce territoire, qui compte 51 communes, 5 intercommunalités, 14 000 entreprises et 370 000 habitants.

Deux éco quartiers sont localisés chacun à l'une des extrémités de ce territoire. L'une très marquée par l'épandage des eaux usées de Paris et d'Île-de-France, depuis Haussmann, l'autre à l'Ouest à l'abri de l'urbanisation francilienne dans une boucle de Seine à dominante agricole et boisée.

Ce territoire entre le Havre et Rouen d'une part et Paris de l'autre a connu une industrialisation puis une désindustrialisation forcée, laissant des entreprises non délocalisables, à commencer par celles du BTP.

### Enjeux des éco quartiers pour la filière éco-construction

Avec un objectif porté par l'Opération d'Intérêt National de construire 2 500 logements neufs par an pendant une vingtaine d'années et des opérations de rénovation urbaine d'ampleur nationale, Seine-aval est un territoire dans lequel la demande, organisée, peut tirer l'offre, au carrefour des marchés franciliens, de l'axe fluvio-maritime Paris – Rouen - Le Havre et du Canal Seine Europe.

Pour les acteurs de l'éco-construction et de l'efficacité énergétique, ce territoire est stratégique.

De fait le réseau de professionnels de l'éco-construction s'est structuré autour :

- D'un **Comité de Sélection** (Ademe, FFB, Capeb, CAUE, CCI, CMA, Epamsa) à même d'identifier sur la base d'un cahier des charges contraignant les «vrais» professionnels de l'éco-construction ;
- D'«**outils**» (Agence Éco-Construction Seine-Aval à Chanteloup-les-Vignes avec Matériauthèque, Espace Conseils, Centre de Formation aux Nouvelles Techniques du Bâtiment ; mais aussi Club de l'Efficacité Energétique Seine-Aval aux Mureaux etc) ;
- D'**événements** (Forum annuel Seine-Aval de la Formation et des Métiers de l'ÉcoConstruction, présentation du bilan carbone territorial Seine-Aval : une 1<sup>ère</sup> à cette échelle et avec cette précision) à même d'accompagner les professionnels du secteur dans le développement de leur notoriété, de leurs compétences professionnelles et de leur réseau d'affaires.

Au final, l'ensemble de ces actions poussées en parallèle par les évolutions réglementaires induites par le Grenelle 2, les changements de mentalité et l'impératif de réduction des consommations énergétiques des bâtiments doit permettre le développement d'emplois en Seine-Aval.

Fort d'une tradition d'extraction et de fabrication de matériaux qui se caractérise par la présence de plus de 1 700 entreprises du BTP, dont de nombreux leaders mondiaux parmi lesquels Italcementi – Ciments Calcia, Lafarge ou encore Terreal et d'infrastructures portuaires en plein développement. Seine-Aval est logiquement un lieu d'accueil privilégié pour les entreprises en quête d'une implantation au cœur du marché francilien. Partant de là et de la nécessité pour les acteurs du bâtiment d'avoir une vision globale du bâtiment, préalable nécessaire à la construction – réhabilitation de bâtiments économes en énergie, confortables et sains, une offre d'immobilier dédié à l'ensemble des acteurs de la filière est en cours d'élaboration sur plus de 9 000m<sup>2</sup> à Carrières sous Poissy : la «Fabrique 21».

A ce jour, le Pôle Éco-Construction et Efficacité Energétique Seine-Aval est le seul réseau d'acteurs franciliens spécialisés qui accompagnent le développement des professionnels et conseillent collectivités et particuliers. A ce titre, Seine-Aval fait partie du Réseau Inter Clusters du Plan Bâtiment Grenelle.

### L'organisation de l'effet de levier

A partir de l'organisation de la demande, il s'agit plus précisément de :

- **Encourager la mise en réseau des entreprises**, par l'organisation d'événements "Speed Dating" de l'éco-construction réunissant près d'une centaine de professionnels, petits déjeuners mensuels des membres du réseau, accompagnement à la création d'un groupement d'entreprises autour du principe constructif bois etc) ;
- **Accompagner la montée en compétences des entreprises** par l'organisation de cycles de conférence, de formation (l'isolation naturelle, la conduite de chantier BBC ou Passif, comment gagner un marché public, les problématiques d'assurance en matière d'éco-matériaux et d'ouvrages éco construits...), de voyages d'étude ou de cycles de visites de chantiers exemplaires présentés par des professionnels;
- **Donner de la visibilité aux entreprises du pôle** (Charte d'engagement, site internet, émission de radio «les vrais pros de l'habitat durable», stands mutualisés sur des salons professionnels ex : Bâtir Écologique etc).



A cet effet, l'Agence Éco-Construction Seine Aval, initiative de la CA2RS (Communauté d'Agglomération des 2 Rives de Seine) est le véritable "guichet unique" de la filière. Elle regroupe :

- **Un centre de Formation Continue** pour les professionnels du bâtiment ou les personnes souhaitant se reconverter ;
- **Un espace Matériauthèque** pour découvrir les procédés constructifs, les éco-matériaux etc ;
- **Un espace Conseils** gratuit pour renseigner et accompagner tout porteur de projet en matière d'éco construction.

Toujours sur le territoire de la CA2RS, plus exactement à Carrière-sous-Poissy et sur 2 ha, la «Fabrique 21» a vocation à regrouper sur un même lieu les professionnels de la chaîne des métiers de l'habitat durable :



Matériauthèque

- **Une cour des matériaux** avec un espace de négoce et de vente d'éco-matériaux et d'éco-solutions ;
- **Une halle d'exposition** permettant d'accueillir des animations, des démonstrations mensuelles réalisées par les producteurs et les fabricants de produits, des salons professionnels thématiques ;
- **Les Allées des professionnels:** autour de la cour des matériaux et de la halle d'expositions, des locaux d'activités dédiés aux professionnels du bâtiment et de la construction sont programmés ;
- **Des bureaux** pour les BET et les sociétés d'architectes qui souhaitent s'orienter vers l'éco construction ;
- **Le carrefour Conseils et Innovation,** centre de ressource public dédié à la filière et comprenant : une agence de développement en charge de la veille technologique et commerciale, un centre de formation, un espace conseil à l'habitat durable pour les particuliers et les collectivités locales.

Complémentaire aux initiatives de la CA2RS le Club de l'Efficacité Energétique Seine Aval aux Mureaux a pour objectif de favoriser la réalisation de projets exemplaires (par exemple la construction du Pôle éducatif Molière de plus de 3 500 m<sup>2</sup> à énergie positive) et organise tous les ans un Colloque réunissant près de 400 professionnels – experts sur le thème du bâtiment et des réseaux intelligents. Toujours sur ce thème et d'un point de vue très pratique une Plateforme Technique et de Formation est en cours d'élaboration.

#### Description de l'effet de levier organisé sur le territoire

Organisé par l'EPAMSA (Etablissement Public d'Aménagement du Mantois Seine-Aval), un animateur filière travaille spécialement sur l'organisation du Pôle. Il s'agit d'organiser le référencement des professionnels, leur montée en compétences, le développement de leurs activités, de leurs réseaux (prescripteurs, donneurs d'ordre, partenaires etc) et de leur notoriété tout en contribuant à faire de Seine-Aval le territoire de l'éco construction en Ile-de-France. Afin de «booster» la demande, l'EPAMSA en tant qu'organisme ayant notamment pour responsabilité d'assurer la conduite de projet de l'OIN, s'est engagé non seulement sur la construction de 2 500 logements annuels mais aussi à augmenter le pourcentage de bois dans les constructions neuves dont il assure la maîtrise d'ouvrage.

#### Idées clés de l'effet de levier

- La demande tirée par les constructions en Seine-Aval ;
- Création d'une éco-filière en Seine-Aval dédiée à l'éco-construction ;
- Structuration d'un réseau de professionnels ;
- Formations et conseils dispensés via l'Agence ;
- Animation du réseau avec des forums et autres rendez-vous.

**Philippe Serandour, animateur du Pôle Éco-Construction et Efficacité Energétique à l'EPAMSA :** «*Nous disposons, avec l'Agence Éco-Construction Seine-Aval, d'un «outil unique en France» pour reprendre les termes de Chantal Jouanno (Secrétaire d'État chargée de l'Ecologie) qui l'a inaugurée en Juin 2009. Nous mettons en place tout un ensemble de services aux entreprises de Seine Aval qui se positionnent ou souhaitent se positionner sur l'éco construction et l'efficacité énergétique du bâtiment. Il s'agit de permettre à nos entreprises de monter en puissance en développant leurs compétences, leur réseau, leur notoriété et au final leur part de marché, et de créer par ailleurs des conditions d'accueil optimales pour les entreprises désireuses de rejoindre notre territoire.*»

#### En savoir plus

Le site du projet : [www.ecoconstruction-seineaval.com](http://www.ecoconstruction-seineaval.com)

## Éco-quartier de l'eau vive - Lieussaint (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 Lieussaint, à proximité immédiate de la gare de Lieussaint/Moissy-Cramayel (RER D) et du centre historique de Lieussaint. 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'Ecopôle (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

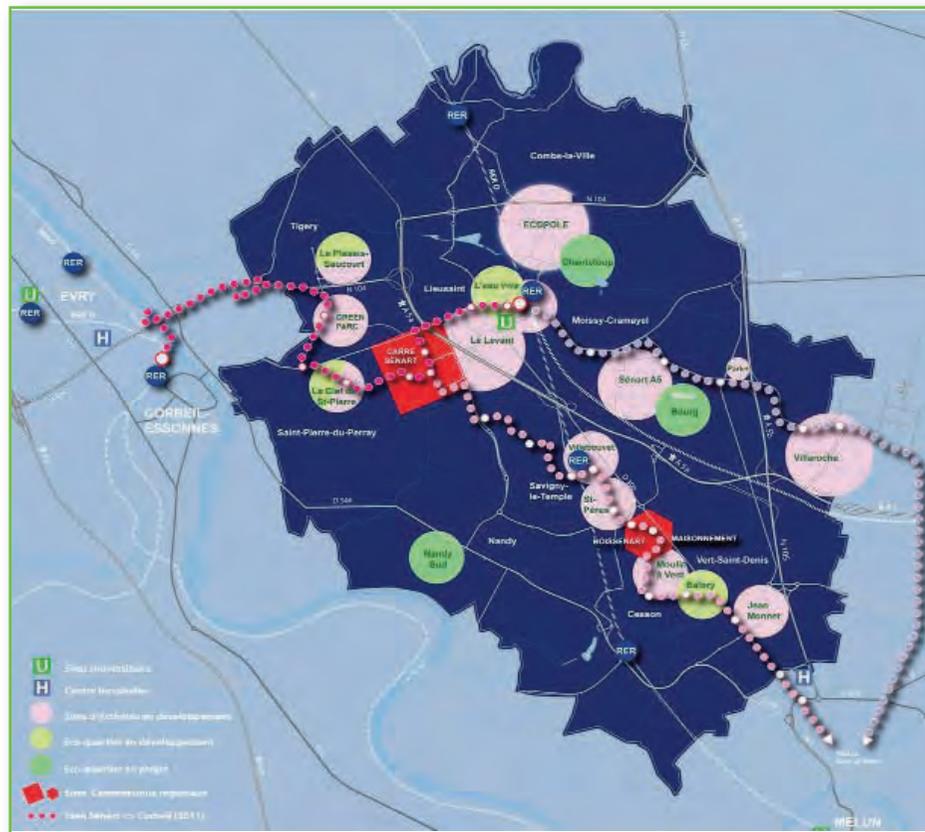
L'écoquartier se situe sur deux zones d'aménagement concerté (ZAC de la Pyramide et ZAC Université-Gare). L'opération est programmée en deux phases : une à court terme comprenant 1 191 logements et 25 000 m<sup>2</sup> de bureaux, services et commerces ; une seconde à long terme, avec 800 logements complémentaires. 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 desquels 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...



Éco-construction Lieussaint



Developpement éco-quartiers et sites d'activité

### Description de l'effet de levier organisé sur le territoire

L'Eau Vive, l'Université et l'Écopôle trouvent leur lien sur le développement d'éco-activités et d'éco-filières :

- au niveau économique et institutionnel, l'ensemble des acteurs locaux est mobilisé sur la question de la performance énergétique et de l'éco-habitat (Maison de l'Emploi et de la Formation de Sénart, Université, Club des éco-activités de Sénart...);
- l'Université de Sénart vient de développer une filière de formation liée à l'éco-construction ;
- l'EPA Sénart associé à l'Agence Seine-et-Marne Développement a lancé une étude de positionnement économique sur les filières des éco-activités et la stratégie de développement de l'Écopôle, nouvelle zone d'activités dont la commercialisation est engagée.

L'Eau Vive est une opération d'auto-construction écologique, exemplaire et ouverte à tous

- portée par la Maison de l'Emploi et de la Formation de Sénart ;
- soutenue par des partenaires engagés (commune, EPA Sénart, FSM...)
- la coopérative « la manufacture Innove » réalise une opération d'habitat groupé écologique de 12 maisons bois BBC et une maison commune.

### Idées clés de l'effet de levier

- Le partenariat État/SAN/EPA pour accroître les moyens à disposition et le développement de l'éco-filière, par la demande ;
- La création d'une maison de l'emploi et de la formation ;
- L'intégration d'habitants dans la démarche d'éco-construction ;
- La création de formations spécifiques pour porter le développement de l'éco-filière ;
- Le captage de partenaires, y compris agricoles (filière chanvre).

### En savoir plus

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

## FOCUS

### Projet Cœur Vert en Seine Aval

La Communauté d'agglomération des 2 Rives de Seine (CA2RS) souhaitant préserver un poumon vert de 150 ha situé au cœur de la Boucle de Chanteloup-les-Vignes, des expérimentations agricoles non alimentaires sont actuellement en cours. L'objectif est de développer **une nouvelle agriculture fondée sur les agromatériaux et les cultures à des fins énergétiques**.

Le territoire de la Communauté d'agglomération est marqué par un espace foncier agricole important qui ne fait plus l'objet d'exploitation depuis une interdiction des cultures maraîchères passées et ce en raison de la pollution des sols en métaux lourds (Cadmium, Chrome, Cuivre, Mercure, Nickel, Plomb...) issue des pratiques haussmanniennes d'épandage de la Ville de Paris.

Dans le cadre de sa compétence économique, la Communauté d'agglomération soutient des expérimentations d'applications agricoles non alimentaires ayant des débouchés économiques tels que les agro-matériaux ou les cultures à des fins énergétiques (énergies propres : électricité, chaleur, énergie mécanique, etc..).

Actuellement, la Communauté d'Agglomération a lancé un test agronomique à grande échelle de plantation de Miscanthus sur 15 ha ainsi qu'une étude foncière agricole permettant d'identifier 150 à 200 ha de foncier susceptible d'être réaffectés à l'activité agricole.

**Le miscanthus** (herbe à éléphant) est une plante pérenne qui produit pendant 15 à 20 ans. C'est une plante rustique qui a un fort pouvoir de développement sous différentes conditions. Dans un premier temps, on peut retenir les éléments suivants :

- Bonne tolérance aux sols pollués en métaux ;
- Pas de phytoaccumulation des métaux dans la matière aérienne, qui reste propre et peut être valorisée ;
- Production de 15 à 20 tonnes par hectare de matière sèche par an dès la 3ème année, soit 3 fois celle du blé - Besoin en eaux modérés, de l'ordre de 272 m<sup>3</sup>/t MS ;
- Très peu d'intrants chimiques : désherbage léger les 2 premières années uniquement, puis plus d'intrant nécessaire ;
- Plante stérile non invasive.

De part sa très forte productivité de biomasse, le miscanthus est une plante qui présente un fort potentiel de développement économique à l'échelle locale. De nombreuses entreprises se montrent intéressées pour travailler avec cette matière première avec comme vocation principale **la valorisation industrielle des agro-ressources** et leur transformation en bioproduits : **valorisation énergétique de la biomasse et nouveaux matériaux bétons et plastiques, murs antibruits, résines végétales, peintures végétales, blocs à base lignocellulosique, biomatériaux et biopolymères**.

### Les logements préfabriqués en ossature bois du lotissement des marches de Bréviande au Vert-Saint-Denis (77)

A Vert Saint Denis, commune d'un peu plus de 7000 habitants en Seine et Marne, la Ville développe un programme d'habitat innovant avec le bailleur social FSM. En effet, 55 habitations en location sociale et 20 en accession sociale sont construites en ossature bois selon un procédé tridimensionnel développé par la société Habitat d'Avenir en partenariat avec Benneteau Habitat et l'architecte François Pelegrin. La fabrication est assurée par Benneteau Habitat, dont le métier est de concevoir et fabriquer des habitations individuelles et collectives, modulaires, industrialisées, à ossature bois et aux hautes performances énergétiques. Elles sont conçues pour intégrer un habitat groupé selon le principe de maisons de villes mitoyennes et un habitat intermédiaire avec une maison superposée à une autre. En complément, un travail fin de paysagement du site a été conduit par la société Trait Vert.

Avec des performances énergétiques de 30 % supérieures à la réglementation (RT 2005), le programme bénéficie du label BBC Effinergie (Bâtiment Basse Consommation) et répond déjà aux objectifs ambitieux de la RT 2012 du Grenelle de l'environnement.

Ce type de procédé permet de garantir un chantier propre, avec très peu de nuisances sonores pour les riverains du chantier et surtout très rapide (9 mois). Le processus permet également de répondre à la demande de la commune : offrir au plus vite des logements spacieux, avec une bonne maîtrise énergétique (BBC) pour ses habitants aux revenus moyens.

### La filière bois, l'école d'Epinais-sur-Seine (93)

La ville d'Epinais-sur-Seine a lancé depuis plusieurs années un vaste projet de rénovation urbaine de son centre ville. Ce projet comprenait la démolition de l'école La Venelle, une école maternelle située sous dalle dans un quartier où l'urbanisation est très dense. La reconstruction de cette école avant le démarrage du projet de rénovation s'est donc imposée à la ville qui s'est employée à trouver un terrain constructible.

Le nouveau terrain a été choisi à quelques centaines de mètres du centre ville, dans la continuité d'un groupe scolaire existant sur une parcelle encore préservée, beaucoup plus aérée et boisée.

Un projet ambitieux d'une école en structure bois alliant esthétique, fonctionnalité et intégration dans le site a été sélectionné lors d'un concours.

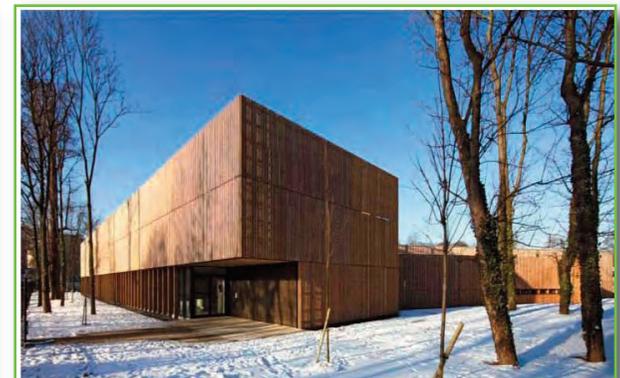
Cette notion d'intégration au site est apparue décisive dans le choix du jury puisque une structure béton plus traditionnelle apparaissait en décalage avec un environnement aussi boisé.

La perte d'un tel espace boisé en centre ville a évidemment dû être pris en compte par la collectivité dans le cadre du PLU et il a été prévu de replanter deux arbres pour chaque arbre enlevé. Les plantations ont commencé lors de la reconstruction et se sont poursuivies en 2010 par la réalisation d'un projet d'aménagement paysager et de restauration de la cour.

En termes d'investissement, le coût total de construction est de 6 millions d'euros, pour une opération de 6.8 millions d'euros. Ce qui reste un coût sensiblement identique à celui d'une école maternelle de 6 classes.

La consommation baisse d'environ 30% et avec un prix du gaz deux fois moins cher que l'électricité l'école a un coût global (investissement et fonctionnement) optimal. Par ailleurs, son usage est apprécié. Les enseignants, les parents et les enfants sont ravis d'évoluer dans un bâtiment atypique et chaleureux. Les riverains quant à eux sont satisfaits d'une école qui embellit leur quartier et qui a permis, avec la réalisation des deux rues, de relier le centre ville avec le quartier de la Chevrette.

*Tiré de la présentation conférence «bois et cité» décembre 2009.*



# Le système rural urbain comme mode de développement

## *Les filières agricoles de proximité*

La coupure ville-campagne traditionnelle s'est accentuée avec l'explosion urbaine au XX<sup>ème</sup> siècle et plus encore ces 50 dernières années. L'étalement urbain s'est fait par consommation d'espaces agricoles. En France, la surface dite urbanisée croît au détriment de la surface agricole et beaucoup plus vite que la population n'augmente: la surface d'un département tous les 10 ans est ainsi consommée.

À ce phénomène bien connu, s'ajoute le fait que les émissions de gaz à effet de serre produites par l'alimentation sont responsables d'un tiers de nos émissions nationales: de l'agriculture aux déchets de cuisine en passant par l'agro-alimentaire, le transport, la distribution et la cuisson.

Le développement durable conduit à revisiter l'urbain, le rural et le système qu'ils forment ensemble.

Dans ce système, la boucle locale alimentaire est un levier d'évolution vers des territoires bas-carbone.

Encore faut-il être d'accord sur ce que l'on entend par "local". Pour les céréales, la boucle peut être infra-régionale en Ile-de-France alors que l'approvisionnement en fruits et légumes nécessite d'aller chercher les ressources dans un rayon de 150 km alentour et la viande dans un rayon de 1 000 km. Evidemment le cacao ou le café viendront de beaucoup plus loin.

À partir d'un objectif de boucle locale alimentaire à 50 %, poussant progressivement vers le biologique, il est possible de maîtriser les coûts, d'accompagner les évolutions, de les tirer par la demande, cantines et super marchés, de mettre en place des partenariats dans la maîtrise du foncier et des perspectives d'exploitation, de bâtir un système rural-urbain soutenable.

## Ecoquartier du Sycomore, Bussy-Saint-Georges(77)

### Le Site

Le projet d'ÉcoQuartier du «Sycomore» est situé sur la commune de Bussy-Saint-Georges en Seine et Marne. Il s'étend sur 117 ha en frange Est du territoire communal. Localisé sur des terres agricoles, il est situé au croisement d'axes visuels reliant l'ancienne ferme du Génitoy aux châteaux de Ferrières et de Jossigny, à proximité du Parc du Génitoy à Bussy à l'ouest, de la plaine agricole de Jossigny à l'est et de la forêt de Ferrières au sud.



Vue aérienne de Sycomore



Plan du projet du Sycomore

### Enjeux de l'écoquartier

L'écoquartier constitue un enjeu urbain essentiel en termes d'offre de logements, d'articulation entre les quartiers existants et d'affirmation des lignes de force du territoire.

Le ratio communal emplois/actifs est aujourd'hui égal à 0.54; l'équilibre habitants-emplois est visé grâce à la zone d'activités de la Rûcherie et la réalisation du pôle tertiaire en Centre Ville (environ 60 ha).

### Le programme

Il est prévu d'y accueillir 10 000 habitants dans le cadre d'une programmation qui recherche les équilibres sociaux et fonctionnels :

- 3 000 logements dont 20 à 30 % de logements sociaux ;
- Un programme de commerces de proximité, de bureaux et d'activités à déterminer;

- 23 960 m<sup>2</sup> SHON d'équipements publics: groupes scolaires, centres de loisirs, crèches, collège, lycée, un stade d'athlétisme couvert (5 000 personnes) ;
- Un espace culturel d'intérêt supra-communal ;
- Un parc urbain de 12 hectares articulé autour de la ferme du Génitoy.



### Spécificité du projet

- La **densité** : hausse sensible du nombre de logements par rapport au projet initial (de 1 650 à 3 000), facteur d'économie de surfaces agricoles ;
- La **mobilité** : projet de Transport en Commun en Site Propre, développement du réseau des pistes cyclables conformément au Plan Local de Déplacement;
- La **sobriété énergétique** : étude d'évaluation du potentiel en énergies renouvelables lancée par EPAMARNE. L'objectif est de tendre vers un bilan carbone nul, sur le territoire ;
- La **mixité sociale et fonctionnelle** : une part de l'offre sociale est en maisons individuelles, des équipements sportifs culturels de niveau intercommunal, voire régional (lycée) sont prévus. Ces équipements et le développement de l'offre de logements sociaux viennent répondre à un déficit à l'échelle communale. La mutabilité des équipements publics est planifié à 20 et 30 ans selon l'évolution sociologique.

L'écoquartier contribue à l'évolution des rapports entre les espaces urbains et ruraux, la gestion des limites ainsi que l'adaptation des pratiques agricoles alimentant des circuits courts de proximité.

#### Description de l'effet de levier organisé sur le territoire

L'écoquartier jouxte le plateau de Jossigny, essentiellement dédié à l'agriculture céréalière et traversé par le ru Sainte Geneviève. La ceinture verte autour de Bussy Saint-Georges a vocation à rester en espace naturel ou agricole, un vrai potentiel pour les habitants, aujourd'hui non exploité. On constate une absence de rapport fonctionnel entre les usages de cet espace et le milieu urbain. Une opportunité existe pourtant de les faire dialoguer d'une manière physique, mais aussi socio-économique.

L'intervention spatiale sur cette plaine, dans le cadre de l'aménagement de l'écoquartier, se joue donc dans les deux dimensions urbaine et rurale avec une réflexion sur la frange entre les deux, mais également dans l'anticipation d'une mutation des exploitations agricoles. Il est possible d'imaginer que puisse s'établir une relation de services dédiés de ces exploitations s'orientant vers le maraîchage ou l'horticulture, développant entre autre une boucle alimentaire locale et des animations récréatives et pédagogiques. Cette réflexion est en cours et se fera en concertation avec les acteurs du territoire concernés.

Le projet urbain de l'écoquartier sera donc pensé en ouverture vers la plaine, dans un souci d'imbrication entre la nature, l'agriculture et la ville. Les espaces publics incluront des structures paysagères attachées à la campagne seine-et-marnaise et les liaisons douces pourront être prolongées à terme vers les milieux ouverts avoisinants comme par exemple le ru. La conception urbaine du Sycomore servira la volonté que puisse s'établir un dialogue entre l'urbain et le rural et les potentielles mutations à venir.

**Florence Mercier, paysagiste de l'écoquartier du Sycomore** : «Aujourd'hui, les projets d'écoquartiers font émerger de nouvelles données, comme la trame verte et bleue. Pour le Sycomore, on relève trois types de problématiques : établir ou restaurer des continuités écologiques, ce qui est souvent lié aux déplacements doux mais aussi à la valorisation culturelle, patrimoniale et touristique des espaces ; l'agriculture, qui amène une réflexion spécifique; enfin, la nature comme tissu des espaces publics de la ville. Ce qui est passionnant, c'est de parvenir à concilier ces éléments dont, parfois, les mises en œuvre semblent se contredire.»

#### En savoir plus

Site de l'aménageur : [www.epa-marnelavallee.fr](http://www.epa-marnelavallee.fr)

Site de la ville : [www.bussy-saint-georges.fr](http://www.bussy-saint-georges.fr)

## Focus

### Marne-et-Gondoire (77)

La loi Développement des Territoires Ruraux (2005) a créé un nouvel outil le PPEANP, dont la compétence est détenue par le Conseil général, afin de répondre à 3 objectifs: la maîtrise du développement urbain, la pérennisation de l'agriculture et la protection des espaces naturels. La CAMG, en accord avec ces principes, décide alors en partenariat avec l'AEV et le Conseil Général d'adopter une vision globale de ses «espaces ouverts» en vue de pérenniser les espaces agricoles de son territoire. Les objectifs de cet outil concordent avec la politique d'aménagement durable de Marne-et-Gondoire. Le PPEANP permettra par exemple de limiter le grignotage non maîtrisé des espaces naturels par les espaces urbains en fixant des limites claires entre les deux. L'étude a été lancée en août 2010 et un périmètre a été validé en comité de pilotage courant octobre 2011 pour être mis à l'enquête publique par le conseil général.

Suivra, après la création du périmètre par délibération du département, la mise en œuvre d'un programme d'actions. Toute suppression de parcelle du périmètre ne pourra être faite que par un décret ministériel, ainsi que toute construction dans le périmètre.

### Le triangle vert des villes maraîchères du Hurepoix (91)

Né le 27 juin 2003, le Triangle Vert regroupe les communes de Marcoussis, Saulx-les Chartreux, Champlan, Nozay, Villebon-sur-Yvette, ainsi que leurs agriculteurs, et les accompagnent dans leurs projets d'agriculture périurbaine.

L'objectif est de concilier un développement harmonieux des villes et le maintien d'une agriculture économiquement viable, dans une optique de développement durable du territoire.

De nombreuses actions sont conduites par le Triangle Vert et ses membres : maîtrise foncière, itinéraires de découverte de l'agriculture, sensibilisation des enfants, opérations de nettoyage, test de techniques innovantes, protection des cultures sensibles, remise en culture des friches, travail sur les circuits courts de distribution des produits, expositions, promenades commentées etc.

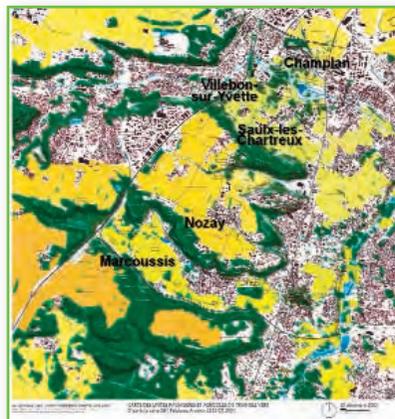
Depuis le lancement du Triangle Vert, les agriculteurs reprennent confiance dans l'avenir de leur activité sur ce territoire périurbain ; ils construisent de nouveaux bâtiments, agrandissent et développent leurs exploitations, certains se tournent davantage vers les habitants et répondent aux attentes de la société civile : conversion à l'agriculture biologique, retour sur le marché local, accueil de scolaires, approvisionnement partiel d'une cantine...

Les communes, elles, prennent davantage en compte le fonctionnement de l'agriculture dans leurs documents d'urbanisme, leurs aménagements, et leur gestion foncière quotidienne. Nos partenaires, signataires de la Charte pour une Agriculture Durable du Triangle Vert en 2008, partagent nos objectifs et travaillent dans notre sens. Le Triangle Vert, son territoire et son projet étant reconnus, est devenu un partenaire incontournable, tant au niveau local que régional, voire national

Plus d'informations sur [www.trianglevert.org](http://www.trianglevert.org)

Rédaction DRIEA Ile-de-France

Agriculture en frange urbaine -Marne-et-Gondoire



### Les actions en faveur des circuits courts à Vernouillet (78)

La commune de Vernouillet, 10 000 habitants, est située à 35 km à l'Ouest de Paris dans la vallée de la Seine-Aval. Elle possède une agriculture périurbaine active et diversifiée (maraîchage, arboriculture, grandes cultures, jardins familiaux).

#### Préserver les espaces agricoles

Depuis les années 90, la commune est très impliquée dans la protection des espaces agricoles et boisées et le développement des activités qui en découlent. Ainsi, en 2000, une charte de développement agricole est signée entre les agriculteurs, l'Etat, le Conseil régional, le Conseil général. L'Association pour le développement de l'agriculture périurbaine à Vernouillet et ses environs (ADAPAVE) participera à la mise en place des objectifs de cette Charte : reconquête des friches, création de lien entre habitants et agriculteurs, protection des cultures... De plus, un Espace naturel sensible (ENS), un Périmètre régional d'intervention foncière (PRIF) et une Zone Agricole Protégée (ZAP) sont créés successivement.

Vernouillet s'est inscrite parallèlement au sein du programme européen LEADER Seine Aval dès sa création en mars 2009 (Liaison Entre Actions de Développement de l'Économie Rurale). Ce programme réunit 16 communes de Seine Aval pour mettre en œuvre une stratégie ambitieuse de création de liens durables entre mondes agricole et urbain, en bénéficiant d'une enveloppe de 1M d'€ de fond européen jusqu'en fin 2013. Il permet ainsi de soutenir une véritable diversité de projets (modernisations d'exploitations, actions de pérennisations de l'agriculture périurbaine, développement des circuits-courts, actions à visées pédagogiques...).

#### Développer les circuits courts

Par ailleurs, le Conseil municipal de la commune de Vernouillet a adopté l'Agenda 21, programme d'actions en faveur du développement durable, en juin 2010. L'objectif de développer une production et une consommation locales sur le territoire a été réaffirmé dans ce programme d'actions. Après avoir mené une politique engagée sur le plan foncier, la commune de Vernouillet a pour objectif de maintenir une activité agricole dynamique en favorisant le développement des circuits courts sur son territoire.

#### Trois exemples d'actions en faveur des circuits courts locaux sur Vernouillet

- Création d'un magasin de vente directe de produits locaux. Un magasin de vente de produits locaux associant une douzaine de producteurs verra le jour grâce au programme européen LEADER en Seine Aval : Il s'agit d'une installation d'un magasin de vente directe en zone urbaine au plus près du consommateur. L'ampleur et la dimension du projet en font une action d'envergure de l'Ouest parisien - Maître d'ouvrage : un Exploitant-maraîcher à Vernouillet.
- Intégration de critères de développement durable dans le marché public des cantines scolaires. En 2011, le marché public (cahier des clauses techniques particulières et règlement de consultation) pour les cantines scolaires de Vernouillet a intégré les critères de développement durable qui constituent 20 % du jugement des offres. Ainsi, selon le CCTP, en termes de préconisations en matières environnementales, sociales et nutritionnelles, les thèmes suivants sont abordés : le respect de la saisonnalité, l'offre de produits biologiques, les produits du commerce équitable, la réduction et recyclage des emballages, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'objectif social, les bilans et contrôle de ces engagements.
- Approvisionnement en fruits des cantines scolaires. Une fois par semaine, le dessert des cantines scolaires est un fruit de Vernouillet. L'approvisionnement est réalisé par un arboriculteur de la commune qui livre les fruits (pommes, poires) lavés dans les différents groupes scolaires. Le prestataire quant à lui livre des repas sans dessert. La mairie réalise cet approvisionnement sous la forme d'un contrat hors marché, car la prestation est inférieure à 4 000 € HT.

### Cantines de Lons-le-Saunier (39)

Dans le Jura, la ville de Lons-le-Saunier, 20 000 habitants, est propriétaire de la cuisine centrale communale qui dessert les équipements scolaires primaires, l'hôpital, des foyers de résidences de personnes âgées, du service de restauration à domicile, un self municipal, soit pas moins de 5 000 repas/jour.

La restauration municipale est en Régie et emploie 42 personnes à temps plein. La ville de Lons-le-Saunier s'inscrit dans une démarche de long terme, enrichissant progressivement sa cuisine collective en denrées de saison, produites dans un rayon de moins de 100 kilomètres - ce que l'on appelle la boucle locale alimentaire- et de plus en plus provenant de l'agriculture biologique.

Les élus ont décidé de privilégier progressivement l'agriculture biologique locale depuis 10 ans. Aujourd'hui en 2011, 25 % des produits consommés sont issus de l'agriculture bio dont 100 % du pain quotidien et de la viande bovine distribuée, 30 % des légumes (frais et de saison) et la plupart des yaourts.

Ce résultat est l'aboutissement de démarches diverses : des conventions, des chartes, signées avec différents acteurs locaux, permettant le rapprochement progressif avec l'agriculture locale et ses produits de qualité identifiés bio.

Le retour à une cuisine «de village» tient à l'engagement de trois acteurs importants: La volonté politique, un monde agricole motivé et un personnel formé et de qualité pour la transformation des produits.

Comme le rappelle la campagne «Oui au bio dans ma cantine» du WWF en 2010: *«Sans remettre en question les principes de liberté d'accès à la commande publique, d'égalité de traitement des candidats et de transparence des procédures en régie ou en DST, les nouvelles dispositions du Code des marchés publics, réformé en 2004, en 2006, et en 2011, permettent aux acheteurs publics d'intégrer des critères environnementaux et de développement durable, et donc d'exiger dans leurs appels d'offres des produits issus de l'agriculture biologique (selon les articles 14, 45 et 53).»*

# Réduire les émissions de GES par le chauffage urbain, alimenté en énergies renouvelables et de récupération (EnR&R)

**E**n Ile-de-France, près de la moitié des 700 millions de m<sup>2</sup> bâtis existants est difficilement isolable par l'extérieur du fait de la modénature des façades, coûteux par l'intérieur du fait de la diminution des surfaces utiles qu'elle engendre.

Ce bâti est généralement situé en zone dense, là où le chauffage urbain offre l'opportunité de réduire de façon drastique les émissions de gaz à effet de serre en combinant trois moyens :

- L'alimentation des chaufferies avec des énergies à faible émission de gaz à effet de serre (bois, géothermie, etc.), peu ou pas polluantes ;
- Leur raccordement aux usines de traitement des ordures ménagères ;
- L'interconnexion des réseaux, afin d'optimiser le recours aux EnR&R.

Pour autant, des travaux d'isolation minimum sont nécessaires. Par ailleurs, les quartiers nouveaux, sous RT 2005 voire 2012 se prêtent peu au chauffage urbain mais permettent de brancher les bâtiments existants à l'occasion de leur aménagement. Les émissions de gaz à effet de serre peuvent alors être divisées par 300 par le recours à la chaleur décarbonnée distribuée par les réseaux de chaleur.

Cette réduction drastique permet une moindre isolation, notamment des logements sociaux difficiles à isoler par l'extérieur. Pour que les charges restent dans des limites acceptables devant l'augmentation inéluctable du coût des énergies fossiles, l'alimentation par la géothermie, les énergies de récupération des ordures ménagères est alors à privilégier. L'alimentation par la biomasse est aussi envisageable si son coût d'approvisionnement n'est pas indexé sur celui des énergies fossiles : les bois-déchets de tailles de végétaux urbains et des bois communaux peuvent en faire partie.

Afin de construire une stratégie régionale concentrée dans le cadre de la gouvernance à 5, une démarche copilotée par le Préfet de Région et le Président du Conseil Régional a été lancée début 2011. Elle vise à établir un plan global de substitution des énergies du chauffage urbain ainsi qu'un plan de développement permettant de raccorder 2 à 4 fois plus d'équivalent logements en Ile-de-France que le million aujourd'hui raccordé.



## Le quartier Hoche , Nanterre (92)

### Le Site

A deux pas du centre ville de Nanterre, dans le périmètre de la Défense et ses 3 millions d'emplois, de ses commerces et des transports en commun (RER A Nanterre-Ville et Nanterre-Université), à proximité immédiate d'un parc paysager urbain «le parc du Chemin de l'Île», le quartier bénéficie d'une localisation stratégique. Un peu plus au nord, l'Université Paris-Ouest Nanterre La Défense rassemblant plus de 35 000 étudiants constitue un autre pôle attractif important sur ce territoire.



Plan de masse



Chaufferie

### Enjeux de l'écoquartier

- Intégration dans l'environnement naturel ;
- Insertion dans l'environnement urbain ;
- Mixité sociale et typologique ;
- Objectifs environnementaux.

### Le programme

Sur 4 hectares, 49 800 m<sup>2</sup> de logements BBC répartis sur 8 programmes (soit 635 logements), 40 % de logements sociaux (PLUS et PLS), accession sociale-accession privée (régulée), 1 000 m<sup>2</sup> de commerces, 300 à 600 m<sup>2</sup> d'équipements.

Les premiers logements seront livrés au 1<sup>er</sup> trimestre 2012 : de 2 à 8 étages, ils sont implantés le long de l'avenue Hoche et de l'avenue de la Commune de Paris

### Spécificité du projet

- Couture de la trame viaire du nouveau quartier avec l'existant ;
- Coopérative pour la construction de 15 logements pour des locataires HLM et des salariés de Nanterre ;
- Innovation par les promoteurs. Exemple : Nexity avec un bâtiment de 4 étages en structure bois. Ils réalisent un bilan carbone «cycle de vie» (construction et exploitation) afin de connaître les modes constructifs les plus efficaces et mettent en œuvre un programme pédagogique pour développer les comportements éco-responsables des futurs habitants ;
- Changement des pratiques: la réalisation de l'éco-quartier vient compléter les démarches mises en place par l'EPADÉAS de certification ISO 14 001 et de cahiers de prescriptions environnementales.

### Description de l'effet de levier organisé

L'écoquartier a permis le raccordement de la nouvelle chaufferie bois au bâti ancien à proximité de la ZAC: avec la faible consommation énergétique des constructions nouvelles, la surcapacité de la chaufferie bois permet l'alimentation des 220 logements de la cité Komarov. Cette initiative pose la question de la difficulté contractuelle et financière à faire muter le fonctionnement énergétique des quartiers pré-existants.

La chaufferie alimentera le quartier à 80 % en énergie renouvelables (80 % Bois et 20 % d'appoint Gaz): à terme, plus de 900 logements seront desservis en eau chaude et chauffage dans le quartier Hoche et la cité Komarov existante. De 1500 à 2 500 tonnes de combustible bois par an seront valorisés et la réduction des émissions de dioxyde de carbone s'élèvera à 930 tonnes par an.

**L'écoquartier Hoche alimenté en chaleur par une chaufferie bois a permis de raccorder un quartier existant d'habitat social au nouveau réseau de chaleur.**

### Idées clés de l'effet de levier

- Alimentation des 220 logements de la cité Komarov grâce à la chaufferie bois du quartier Hoche ;
- Tous les acteurs ont été associés dans la démarche ;
- Le projet a permis une prise de conscience de l'intérêt du bois.

### En savoir plus

Site de l'aménageur (EPADÉSA) : <http://www.ladefense-seine-arche.fr/>



## Les Docks de Ris, Ris-Orangis (91)

### Le Site

L'éco-quartier des Docks de Ris à Ris-Orangis (91) est situé 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.



Vue aérienne des Docks de Ris

### 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 m<sup>2</sup> SHON, soit :

- 835 logements dont 20 % de logements sociaux et 10 % en accession à prix maîtrisé ;
- Une résidence service ;
- 11 000 m<sup>2</sup> dédiés aux activités économiques et commerciales ;
- 8 500 m<sup>2</sup> 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

La stratégie énergétique de l'écoquartier est exemplaire et a vocation à être déclinée sur d'autres projets.

#### Alimentation en EnR&R

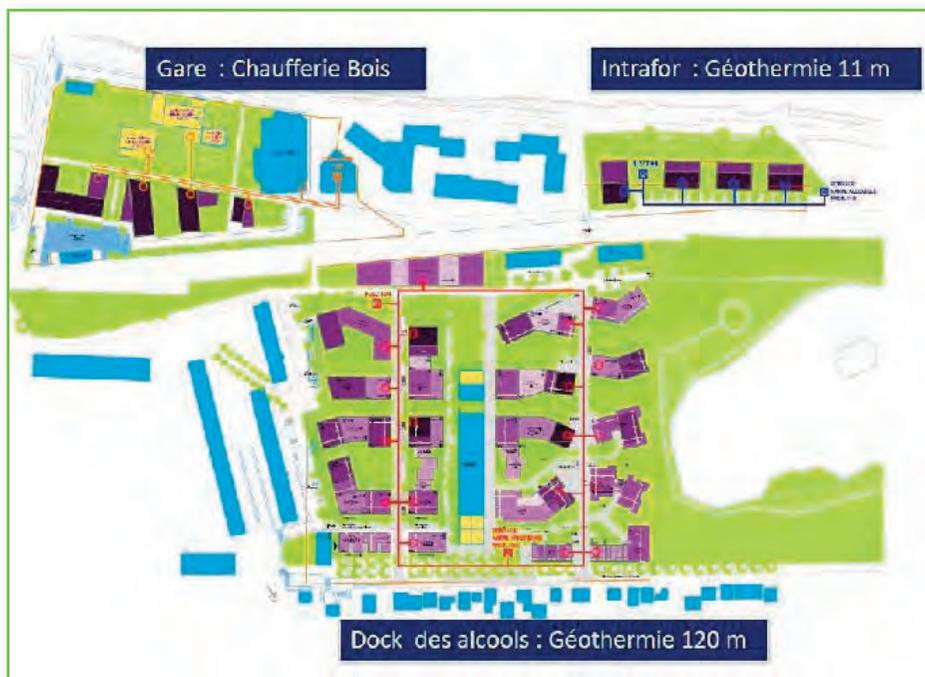
Le site bénéficie d'une ressource très importante en eau (plusieurs nappes phréatiques et la Seine à faible distance) qui permet l'utilisation de pompes à chaleur de type Eau/Eau. La faisabilité de l'utilisation de cette ressource pour le chauffage, la production d'eau chaude et le rafraîchissement des logements a fait l'objet d'une étude spécifique.

L'utilisation des énergies renouvelables est ainsi développée par la mise en place d'un réseau de chaleur par géothermie très basse température (inférieure à 30°C) couplées à des pompes à chaleur eau/eau. Cette conception permettra d'assurer une couverture des besoins de chaleur supérieure à 60 % en énergies renouvelables.

Le projet prévoit ainsi un pompage et une réinjection (doublet de forages), dans la nappe d'accompagnement de la Seine (profondeur 11 mètres – débit de prélèvement et de réinjection maximal de 90 m<sup>3</sup>/h), et dans la nappe de l'Yprésien (profondeur 120 mètres – débit de prélèvement et de réinjection maximal de 165 m<sup>3</sup>/h).

Ces travaux ne présentent pas de risques de pollution. L'eau rejetée dans les nappes phréatiques sera néanmoins plus basse de 5°C environ. Aucune modification chimique de l'eau n'a lieu.

Une chaufferie biomasse complète le dispositif énergétique de l'opération. La chaudière à bois prendra place dans un ancien silo conservé dans le cadre de l'opération. Les capacités de la chaufferie permettent d'envisager le raccordement de bâtiments voisins existants et de futurs programmes hors du périmètre de l'opération.



Alimentation des bâtiments

### Montage juridique pour le réseau de chauffage

L'AFTRP a signé en décembre 2010 avec l'opérateur Dalkia un contrat de concession d'une durée de 24 ans. Dalkia conçoit, finance, réalise et exploite le réseau pendant la durée de la concession afin d'assurer aux habitants de l'éco-quartier un confort thermique en toute saison, à un prix cohérent avec les autres énergies et stable dans le temps, car très peu dépendant du coût du kWh électrique.

Il ne s'agit pas d'une délégation de service public. Un montage spécifique a vu le jour. Une AFUL (association foncière urbaine libre) a été créée pour assurer la gestion du réseau concédé à l'opérateur Dalkia. L'AFTRP, membre initiateur de l'AFUL se dégagea progressivement au profit des copropriétés raccordées au réseau (clause inscrite au C.C.C.T)

Une AFUL est une "collectivité de propriétaires réunis pour exécuter et entretenir, à frais communs, les travaux qu'elle énumère". Quatre objets sont possibles dont la construction et l'entretien d'équipements collectifs comme le chauffage :

- Le remembrement de parcelles et les travaux et aménagements nécessaires ;
- Le regroupement de parcelles en vue de la mise à disposition ou la vente à un tiers
- La construction et l'entretien d'équipements d'usage collectif (voirie, chauffage, espaces verts ...)
- La conservation, la restauration et la mise en valeur d'immeubles en secteur sauvegardé ou périmètre de restauration immobilière.

### Idées clés de l'effet de levier

- Création de trois micro-réseaux de chaleur à l'échelle des îlots fonctionnant aux énergies renouvelables : cette démarche est reproductible ;
- Raccordement du réseau à un ou deux immeubles de logements sociaux hors du périmètre de la ZAC ;
- Montage juridique particulier avec une Association Foncière Urbaine Libre (AFUL).

### En savoir plus

- Site de l'aménageur : [www.aftrp.org](http://www.aftrp.org)
- Site de l'écoquartier : [www.lesdocksderis.fr](http://www.lesdocksderis.fr)
- Site de la collectivité : [www.mairie-ris-orangis.fr](http://www.mairie-ris-orangis.fr)

## FOCUS

### La chaudière biomasse de Bussy-Saint-Georges (77)

L'évaluation en 2009 des émissions de gaz à effet de serre de la commune de Bussy-Saint-Georges (77) et le diagnostic développement durable, commandé par l'EPA Marne, ont permis d'établir un diagnostic indiquant qu'après les transport de personnes, la combustion de gaz naturel à des fins de chauffage était la principale source de gaz à effet de serre de la commune.

D'où l'idée d'alimenter le chauffage et la production d'eau chaude sanitaire sur l'ensemble de l'écoquartier du Sycomore à Bussy-Saint-Georges par une chaufferie à bois aujourd'hui au stade d'avant-projet.

Plus massivement, la collecte de bois à des fins de transformation en bois-combustible représente 49 000 tonnes de produits de biomasse immédiatement disponibles à Marne-la-Vallée, ce qui pourrait chauffer jusqu'à 28 000 logements tout en évitant le rejet de 3 515 tonnes de CO<sub>2</sub>.

Ce potentiel pourrait déboucher sur la réalisation d'une plateforme biomasse qui placerait le territoire comme moteur d'une filière source d'emplois et de débouchés pour les produits agricoles, le tout dans une démarche globale d'autonomie énergétique cohérente avec le concept de ville résiliente.



Plan du réseau (sous-stations en orange et rose, immeubles en gris)

# 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

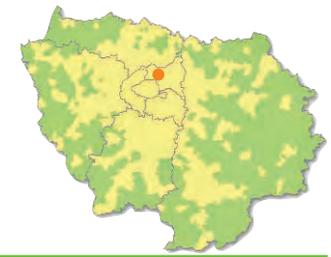
Le projet s'étend sur 22 hectares, dont 13 hectares immédiatement mutables (ZAC). Le programme prévoit (pour la ZAC) la création de 1 000 logements (dont 30 % de logements sociaux contre 68 % aujourd'hui dans le parc existant) qui devraient faire passer la ville de 7 000 à 10 000 habitants. Ainsi que 55 000 m<sup>2</sup> shon de locaux d'activités économiques (30 % bureaux, 25 % activités, 15 % commerce, 30 % équipements privés et services) et de 7 600 m<sup>2</sup> 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-](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)

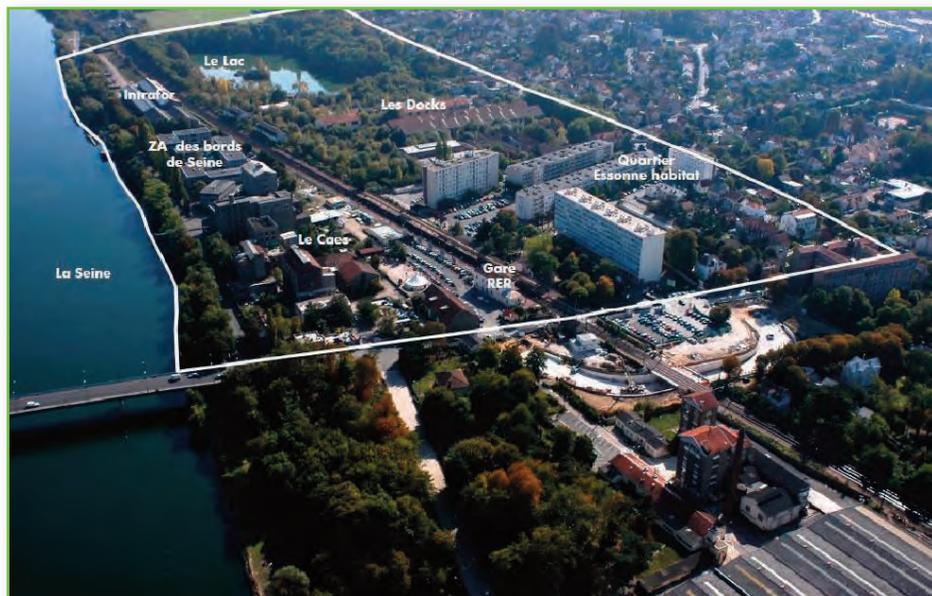
### Le Site

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 m<sup>2</sup> SHON, soit :

- 835 logements dont 20 % de logements sociaux et 10 % en accession à prix maîtrisé ;
- Une résidence service ;
- 11 000 m<sup>2</sup> dédiés aux activités économiques et commerciales ;
- 8 500 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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](http://www.aftrp.org)

Site de l'écoquartier : [www.lesdocksderis.fr](http://www.lesdocksderis.fr)

Site de la collectivité : [www.mairie-ris-orangis.fr](http://www.mairie-ris-orangis.fr)



Perspective Projet - (c) Nexity/François Leclercq



Halles - (c) Nexity/François Leclercq

# Dépasser les risques pour jouer des atouts du territoire

**R**isque d'inondation, nuisance dues aux bruits pour ne citer que ces deux contraintes, éliminent une surface considérable de terrains urbanisés ou urbanisables autrement. Déqualifiés par les contraintes réelles de leur situation géographique ou de leur emploi, ils sont pourtant richement dotés d'infrastructures, de services de déplacement, de qualités environnementales.

La proximité de la gare, efficace pour aller au travail, la proximité de l'eau, magique par le charme qu'elle opère sur les lieux, sont des atouts mais représentent aussi des risques et des nuisances.

Dépasser les risques, se protéger des nuisances pour jouer des atouts et du génie du lieu, demande quelques efforts, des moyens et de la créativité pour inventer le plaisir de la ville.

Au cas par cas, avec des moyens parfois importants, parfois peu coûteux, des solutions ont été inventées. À l'état de projet ou déjà réalisées, elles montrent que, loin d'être une fatalité, le traitement de ces contraintes peut être une occasion de faire ressortir la valeur d'un territoire

## 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 m<sup>2</sup> shon de locaux d'activités économiques (30 % bureaux, 25 % activités, 15 % commerce, 30 % équipements privés et services) et de 7 600 m<sup>2</sup> 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 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, un 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



Vue aérienne (c) Vianney Prouvost / Plaine Commune



### Description de l'effet de levier organisé sur le territoire

Le site dit de l'écoquartier fluvial est un site industriel en déshérence grevé de lourdes contraintes : présence de vastes entrepôts à démolir, amiante dans les bâtiments, sols pollués, autoroute en surplomb, lignes THT et un risque d'inondation.

Pour la pollution par les métaux, les terres impactées et traitées seront majoritairement réutilisées sur site (sous voirie, sous bâtiment ou sous de la terre végétale inerte pour éviter un contact direct avec les futurs usagers) et pour les pollutions moindres, évacuées en décharge. La répartition déblais /remblais prévue sur le projet permettra d'accueillir jusqu'à 47 % des terres polluées et une réduction substantielle des coûts. Un important travail de terrassement permettra ainsi de traiter les sols pollués mais aussi de changer la topographie et de l'adapter à la gestion des eaux pluviales et à la renaturalisation des berges.

Le vallonnement des berges, rehaussées depuis la crue de 1910 et aujourd'hui hors d'eau, a été effectué pour réhabiliter au mieux les terres et pensé pour optimiser l'agrément et l'usage: créer des variations topographiques pour diversifier les points de vue et révéler le caractère insulaire du site, remodeler les berges dans une logique de grand paysage, minimiser l'impact paysager des infrastructures lourdes (A 86, Pylones,...), etc.

Le long de l'autoroute en surplomb, la construction d'un mur antibruit, idéalement support de panneau photovoltaïque, est envisagé. Les bâtiments de bureaux ou de parkings silo seront disposés en première façade d'autoroute pour compléter les écrans anti-bruit et protéger le coeur de quartier abritant les logements et activités. Des aménagements de voirie (vitesse et revêtements) permettront également de limiter les nuisances sonores liées à la circulation automobile.

**Dans une approche intégrée des risques et des nuisances, le projet d'éco quartier a décliné dans le parti d'aménagement du projet, l'implantation des opérations, la gestion de l'eau et du relief.**

### Idées clés de l'effet de levier

- Le programme a été construit en fonction des contraintes de sols pollués pour tirer au mieux parti des espaces ;
- La gestion intégrée de la démolition, dépollution et terrassement pour optimiser la gestion des terres sur site ;
- Le terrassement et nivellement des berges permet de gérer les terres polluées, les eaux pluviales tout en développant l'aspect paysager.



Projet d'éco-quartier fluvial (c) Philippon Kalt

### En savoir plus

Sur le site de Plaine Commune - [http://www.plainecommune.fr/page/p449/art\\_id-](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/>

## FOCUS

### Les Docks de Saint-Ouen (93)

L'aménagement des Docks relève d'un véritable projet de territoire. Il tire ses principes des risques, des nuisances, des atouts et des potentialités du site.

Le quartier des Docks est situé sur la commune de Saint Ouen, aux portes de la capitale, en bord de Seine, entre Clichy-la-Garenne et la mairie de Saint-Ouen. Le projet des Docks occupe une centaine d'hectares, le quart de la superficie communale, et porte sur la mutation d'un tissu à dominante industrielle, marqué par la présence de grands services publics urbains : une usine d'incinération des déchets SYCTOM, une usine de chauffage urbain CPCU, des larges emprises ferroviaires et bientôt des ateliers de maintenance de la ligne 14 du métro.

La Ville de Saint-Ouen fait le pari de la solidarité à la métropole en maintenant et en accueillant des services publics urbains nécessaires à la vie de millions de franciliens. Cela ne se fera toutefois pas à n'importe quel prix : Le maintien de ces grands équipements devra être compatible avec la constitution progressive d'un écoquartier mixte ouvert sur la ville et sur la Seine.

C'est pourquoi la Ville et son aménageur ont initié une dynamique auprès de ces grands acteurs institutionnels en partageant avec eux les objectifs de l'écoquartier des Docks. Il s'agit d'une démarche de court et de long terme dont l'objectif est de réduire leurs nuisances, désencombrer la voirie, diminuer le trafic de camions autour des usines et optimiser les emprises et le fonctionnement de ces installations industrielles.

À court terme, CPCU étudie ainsi les modalités d'évolution de son mix énergétique en introduisant de la biomasse, en substitution du charbon. CPCU a par ailleurs lancé un concours architectural afin de requalifier l'usine et ses abords. Les modes d'acheminement des combustibles sont également actuellement revisités pour favoriser les voies fluviales et ferrées.

SYCTOM, de son côté, a lancé des études visant à optimiser le fonctionnement de l'usine, et le mode d'acheminement des déchets, dans le sens d'une meilleure intégration de l'usine dans l'écoquartier. La commune a aussi mis en place un bilan hebdomadaire des rejets de l'usine dans l'air.

À plus long terme, la commune et son aménageur travaillent avec CPCU et SYCTOM pour qu'ils optimisent leurs emprises et qu'ils déplacent leur installation de manière à libérer le cœur du quartier.

Ces installations représentent également une opportunité pour le projet urbain. Une réflexion sur la desserte en chaleur a été conduite dans le cadre de l'écoquartier des Docks compte tenu de la présence de deux grands producteurs de chaleur sur ce site (CPCU et SYCTOM) et des autres potentialités du site notamment en matière de géothermie. La Ville de Saint-Ouen a décidé de créer un service public de chaleur, qui alimentera l'ensemble des futures constructions de l'écoquartier, et qui sera alimenté par 60 % ENR&R.

Un réseau de collecte pneumatique des déchets est également projeté sur l'ensemble de la ZAC, utilisant la présence de l'usine d'incinération comme le point de collecte naturel des déchets de la zone. Ce réseau de collecte pourrait être étendu par la suite aux autres quartiers de Saint Ouen.



Enfin, le projet des Docks constitue une opportunité pour requalifier le site : Est en cours une importante dépollution des sols et une requalification générale de ce secteur avec l'aménagement d'une trame d'espaces publics qui intégrera un réseau de collecte aérien des eaux pluviales (nœuds végétalisés,...) et le risque d'inondation (création d'une zone d'expansion des crues), la zone étant soumise au plan PPRI de la Seine.

Vue aérienne  
(c) Vianney Prouvost / Séquano Aménagement

### Le quartier du Nutheschlange (serpent de la Nuthe) à Posdam

L'opération de Posdam est un écoquartier de 223 appartements, dont la moitié de logements sociaux, au sein d'un grand jardin partagé, tournant le dos à l'autoroute pour se protéger de son bruit.

La mesure acoustique clé réside dans l'idée d'avoir relié les bâtiments par des plaques de verre pour former un écran continu de 400 m de long et 15 de haut, le long de l'autoroute pour abriter le site, ce qui permet de réduire de plus 20dB(A) le niveau sonore du parc aménagé de l'autre côté et sur lequel donnent les fenêtres de logements.

Les plaques de verre forment un mur transparent proposant des vues sur l'extérieur du projet, et la réalisation d'un front bâti du côté de l'autoroute s'insère dans le paysage.

Cette réalisation de bâtiments à la forme et à la disposition originale donne sur la rivière du Nutheschlange qui coule à proximité - d'où on peut aujourd'hui entendre le croassement des grenouilles - et offre un cadre paysager riche qui contribue à adoucir la perception du bruit à l'intérieur du site.

Transformer un terrain vague proche d'un lieu de nuisance en un petit paradis, c'est le défi, spectaculaire et reproductible, qui a été relevé à Posdam.

Rédaction DRIEA Ile-de-France

### En savoir plus

<http://www.driea.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr/bruit-le-dans-la-ville-a3386.html>



Vue du quartier depuis l'autoroute



Vue depuis l'intérieur du quartier

# Participation et implication des acteurs locaux

**R**evisiter 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

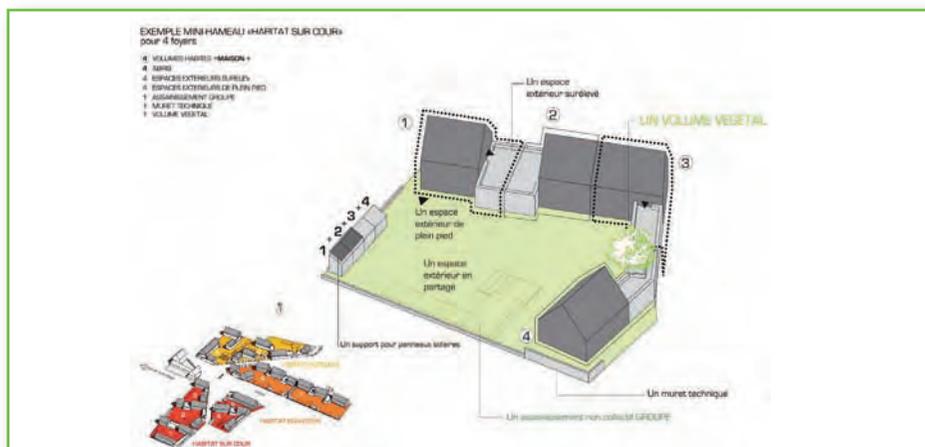
Au cours des dernières décennies, la municipalité s'est rendue propriétaire d'environ 1,5 hectares de terres délaissées en continuité immédiate du cœur du village. L'intérêt de lancer une démarche alternative au lotissement «traditionnel» s'est imposée dès l'élaboration du PLU en 2007. Un voyage d'études 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

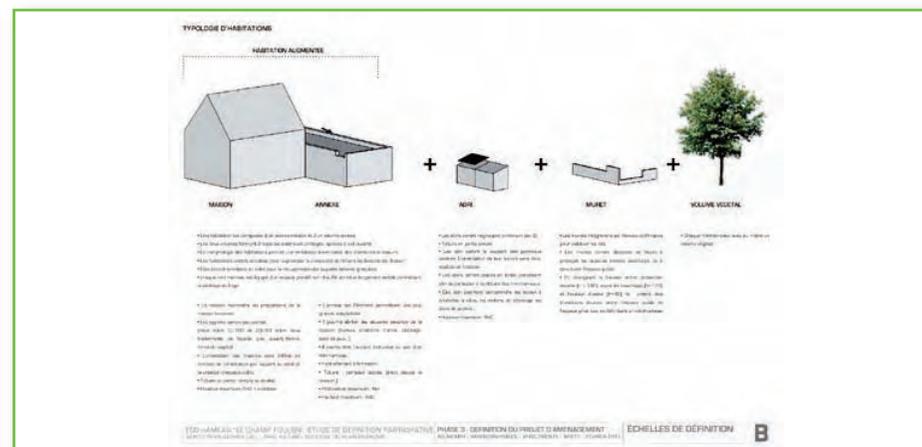
L'étude de définition a porté sur une zone d'environ 2,5 hectares prévoyant espaces et équipements publics. La capacité d'accueil de la commune a dès le début fixé une limite de construction à 15/20 habitations dans un court/moyen terme. Dans un souci de gestion économe de l'espace ouvert à l'urbanisation 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/](http://www.saint-cyr-en-arthies.fr/)

Site internet de l'éco-hameau : [www.lechampfoulon.blogspot.com](http://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 m<sup>2</sup> d'immobilier tertiaire, la construction de 40 000 m<sup>2</sup> de tertiaire neuf et de 25 000 m<sup>2</sup> 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<sup>ème</sup> 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.



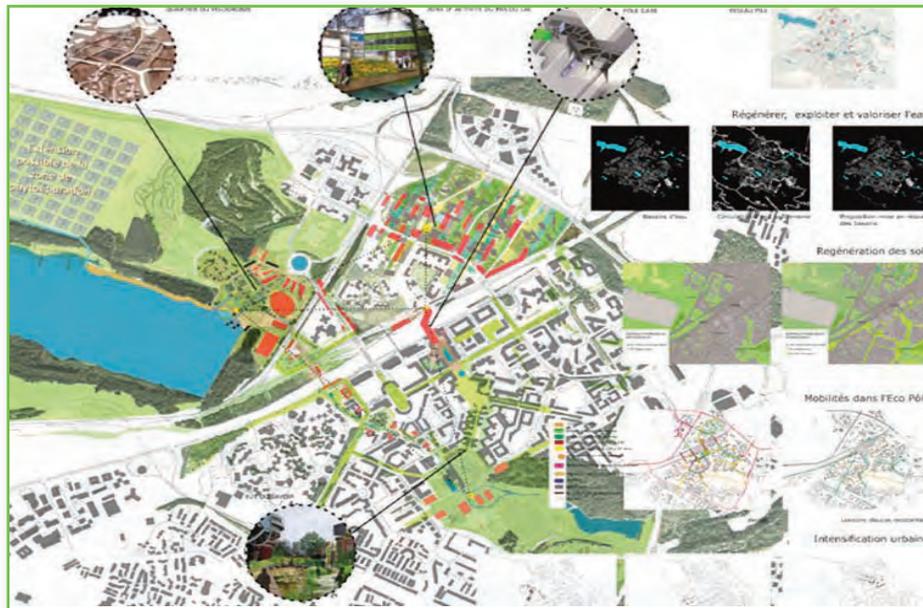
### Idées clés de l'effet de levier

- 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'Etablissement 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 m<sup>2</sup> SHON, soit :

- 835 logements dont 20 % de logements sociaux et 10 % en accession à prix maîtrisé,
- Une résidence service ;
- 11 000 m<sup>2</sup> dédiés aux activités économiques et commerciales ;
- 8 500 m<sup>2</sup> 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

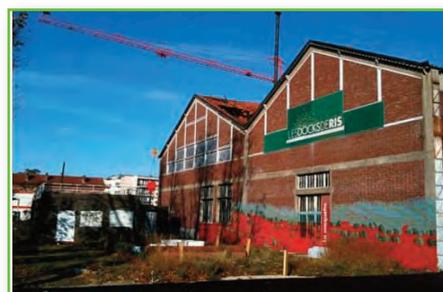
Le développement durable s'appuie sur une participation individuelle et citoyenne qui suppose la mobilisation des habitants dans un esprit de dialogue avec les acteurs du projet différent du seul mode revendicatif. Depuis le début de l'opération en 2001, la mobilisation des habitants s'est exprimée au 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](http://www.aftrp.org)

Site de l'écoquartier : [www.lesdocksderis.fr](http://www.lesdocksderis.fr)

Site de la collectivité : [www.mairie-ris-orangis.fr](http://www.mairie-ris-orangis.fr)



## FOCUS

### BIMBY, Le Tremblay sur Mauldre (78)

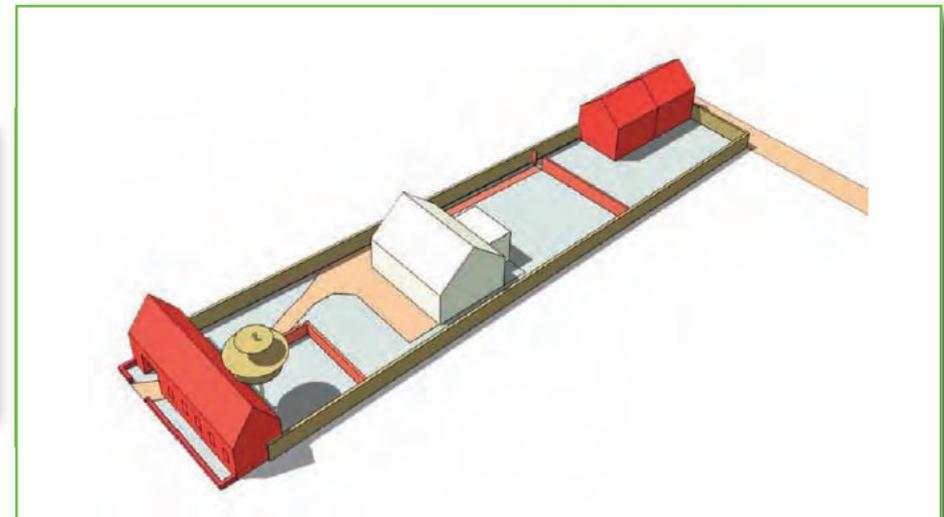
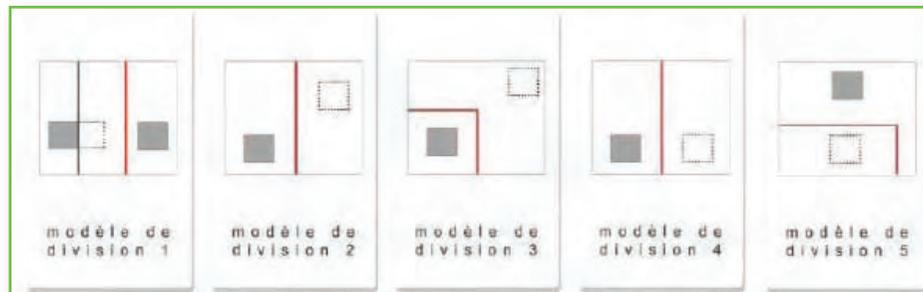
Le projet de recherche BIMBY («Build In My Back Yard») vise à la définition d'une nouvelle filière de production de la ville, capable d'intervenir au sein des tissus pavillonnaires existants, qui représentent la grande majorité des surfaces urbanisées en France.

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.

[...]

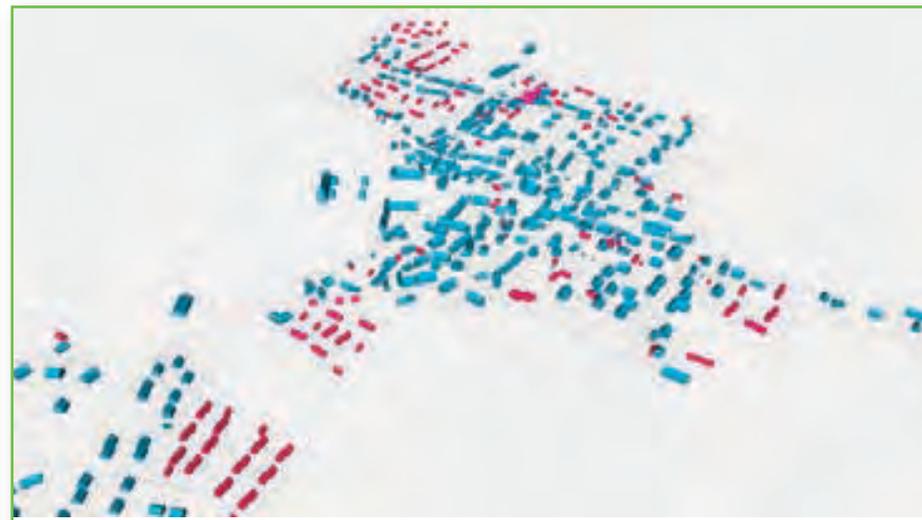


[...]  
Une heure d'entretien avec un architecte a été offerte aux foyers volontaires un samedi, avec comme moyen technique, un ordinateur pour une modélisation 3D et une règle du jeu : «proposer vos projets sur votre parcelle sans les limitations des règlements actuels». En réalisant un entretien au 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.**



# 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 m<sup>2</sup> de SHON, d'ici 2025, dont 4 000 logements à 40 % de logements sociaux. Le projet prévoit aussi la création de 19 000 m<sup>2</sup> d'équipements publics, de 311 000 m<sup>2</sup> d'activités et 66 000 m<sup>2</sup> 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<sup>ème</sup> 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](http://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*



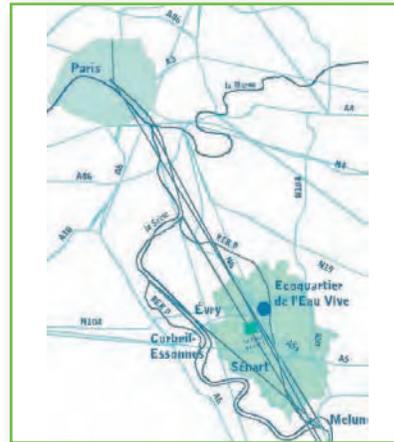
## Écoquartier de l'Eau Vive, Lieusaint (77)

### 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 m<sup>2</sup> 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.

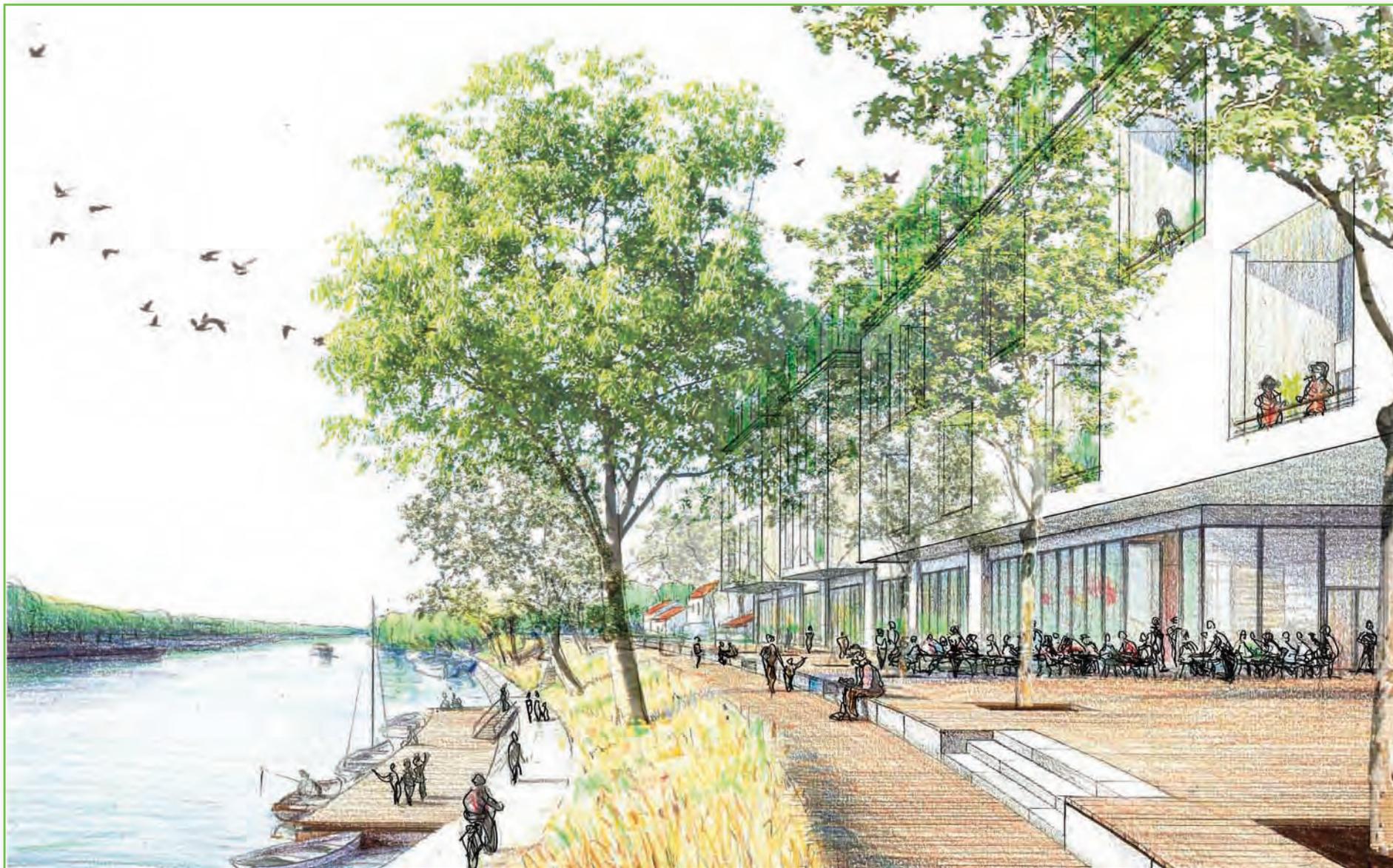
### Idées clés de l'effet de levier

- 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

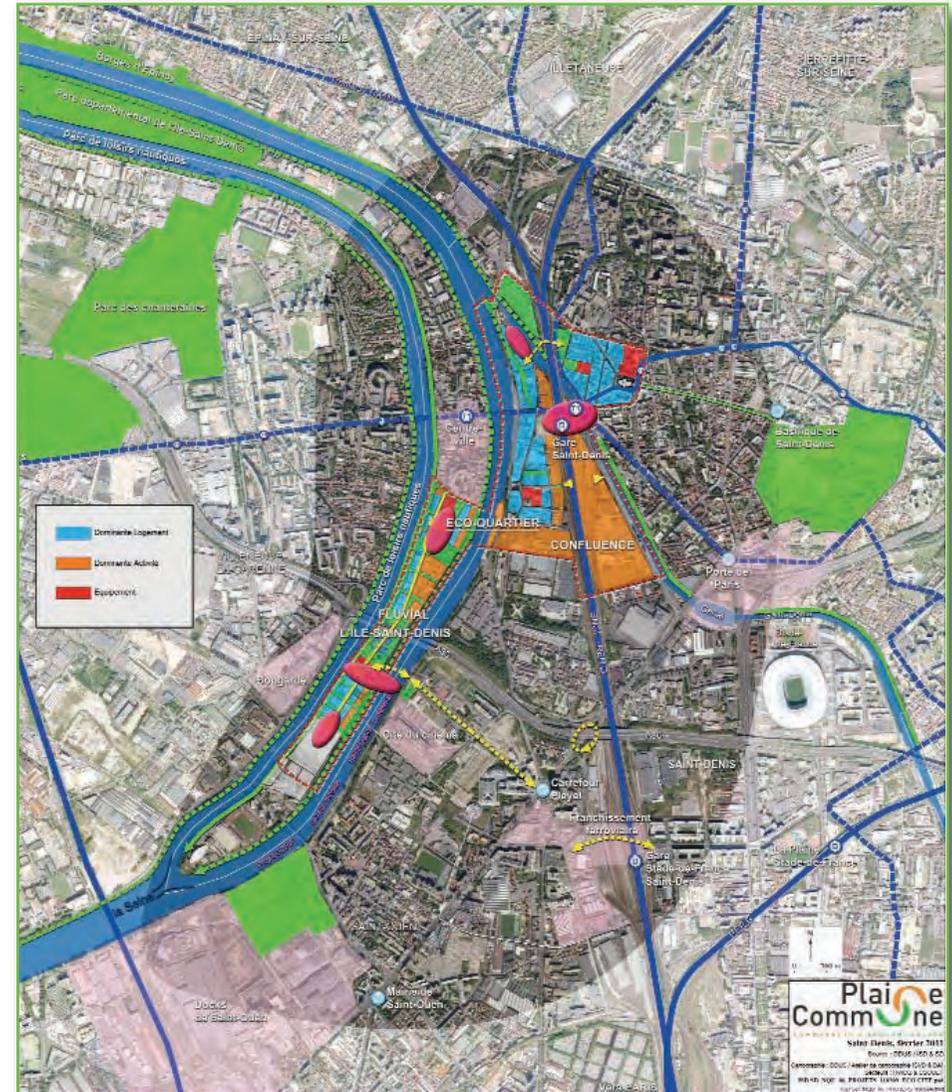
- Tisser une unité de la ville, aujourd'hui coupée en deux par le site des entrepôts;
- Repenser le rapport de la ville à la Seine et à l'eau en général (usages possibles de la Seine et gestion des eaux pluviales - Tour de l'Île à pied, soigner la biodiversité, etc) ;
- Réduction et gestion des risques 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 m<sup>2</sup> shon de locaux d'activités économiques (30 % bureaux, 25 % activités, 15 % commerce, 30 % équipements privés et services) et de 7 600 m<sup>2</sup> 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 pluvielles (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'île-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

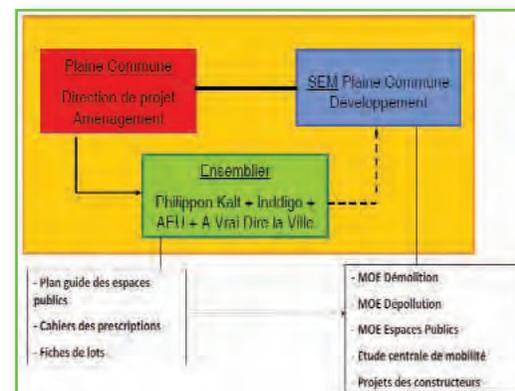
- Une **volonté de reproduire ce type de fonctionnement sur d'autres projets** ;
- Le **triptyque** 'Plaine Commune / Elus / Opérateurs pour une démarche intégrée.

### En savoir plus

Sur le site de Plaine Commune - [http://www.plainecommune.fr/page/p449/art\\_id-](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

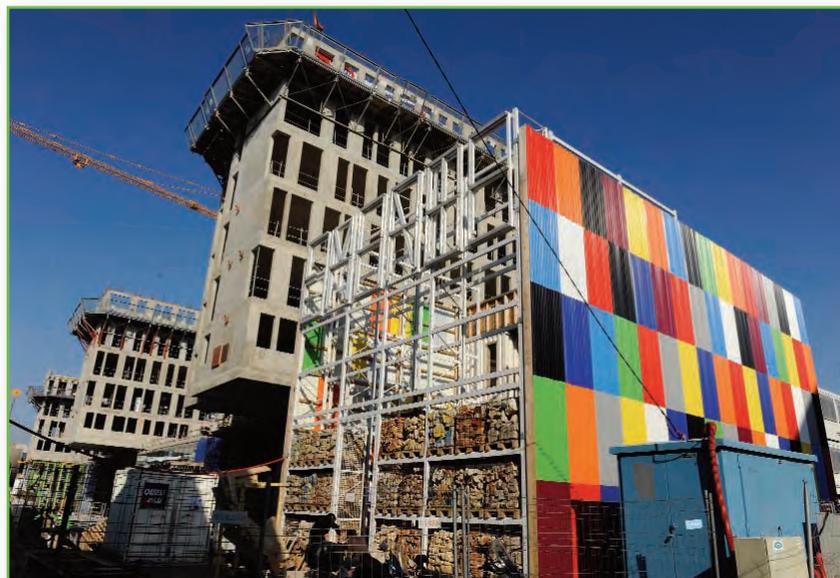
Une démarche de Haute Qualité Artistique et Culturelle (HQAC) a investi Ivry-sur-Seine (94) avec la création d'une architecture expérimentale temporaire installée sur le chantier de la ZAC du Plateau, faisant office de belvédère pour le public mais permettant également la tenue de plusieurs réunions 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](http://www.Trans305.org)  
Rédaction DRIEA Ile-de-France



Démarche HQAC

# L'écoquartier, projet de ville, projet de territoire

**P**ar 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](http://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 m<sup>2</sup> SHON ;
- Commerces et services : 10 000 m<sup>2</sup> 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 000m<sup>2</sup> 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 écofilères et la création du premier cluster de la ville durable.

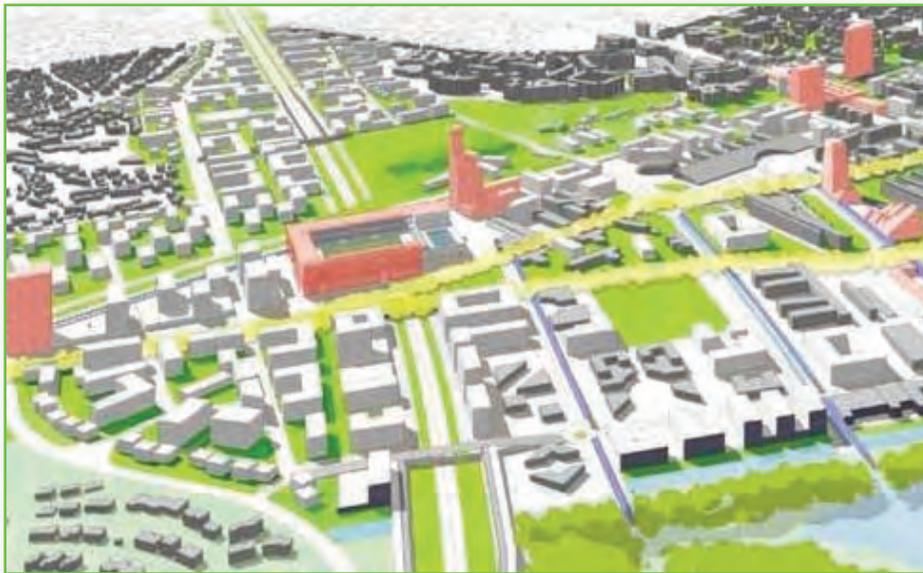
### Idées clés de l'effet levier

- 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](http://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 m<sup>2</sup> d'activités et 75 000 m<sup>2</sup> 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.

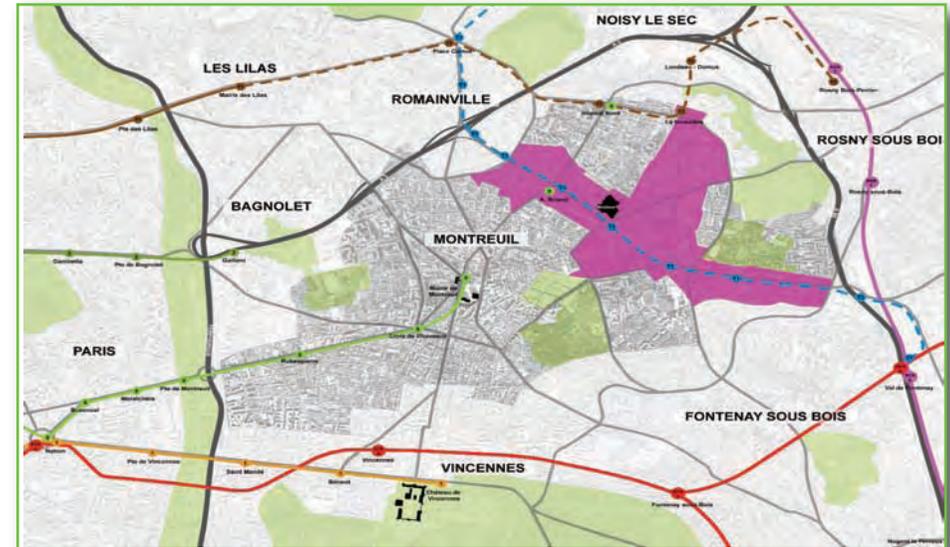
### En savoir plus

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



# La construction neuve, levier sur le bâti existant

La construction neuve représente 1 % du stock de bâtiments existants ; d'ici à 20 ans, avec la réglementation thermique en vigueur aujourd'hui sur le neuf, plus de 90 % des émissions de gaz à effet de serre seront le fait du bâti existant. L'enjeu est bien la réinvention écologique de la ville qui est sous nos yeux et non celle qui se construit demain.

L'écoquartier peut être neuf ou en renouvellement urbain. Dans ces deux cas, son impact sur le bâti existant ne dépassera pas le périmètre de l'aménagement, celui dans lequel agit l'aménageur, pour lequel il est rémunéré. Agir sur le bâti existant demande d'organiser l'effet de levier potentiel de la construction neuve.

Ce potentiel est d'abord celui des ingénieries, -assistants maîtres d'ouvrage et maîtres d'œuvre-, et des entreprises qui opèrent sur l'écoquartier, susceptibles d'offrir des prestations aux autres propriétaires de la commune, de l'agglomération. L'agenda 21, le plan climat territorial ou le plan d'aménagement et de développement durable sont l'occasion d'organiser leur intervention, d'en assurer l'accompagnement et la communication.

Ce potentiel est aussi une opportunité de tirer par la demande les éco-matériaux et les éco-énergies : bois construction, bois énergie, chanvre, ... et d'organiser des formations des entreprises et des artisans locaux, de développer l'économie locale et l'emploi.

Un lieu d'information et de formation, de mise en contact de l'offre et de la demande, de mise en valeur des meilleures pratiques et opérations, d'accompagnement du plan d'action issu de la démarche développement durable permet d'orchestrer et de générer les décisions des nombreux acteurs à impliquer.

Un cahier des charges type sur ce lien :

[www.driea.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr/mobiliser-les-acteurs-la-maison-r576.html](http://www.driea.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr/mobiliser-les-acteurs-la-maison-r576.html)



## La ZAC de Bonne, Grenoble (38)

La commune de Grenoble est située entre les massifs du Vercors (au Sud-Ouest), de la Chartreuse (au Nord) et la chaîne de Belledonne (à l'Est), au confluent des vallées du Drac et de l'Isère. Les hivers y sont rigoureux avec des températures relativement basses (-5°C de minimum en général), en été la ville subit les chaleurs les plus fortes du pays (plusieurs épisodes caniculaires ont été observés ces dernières années) tandis que l'habitat et le tertiaire sont à l'origine de 65 % de la consommation d'énergie, contre 43 % à l'échelle nationale.

### L'éco quartier de la caserne de Bonne

Le projet a été réalisé sur une friche militaire de 8,5 ha, située au cœur du centre-ville de Grenoble dans un contexte de rareté du foncier. Ce périmètre a été élargi aux parcelles publiques et privées mutables pour une meilleure insertion urbaine, doublant l'espace à aménager (15 ha). Cet espace est à la jonction d'un quartier du XIX<sup>ème</sup>, d'un secteur des années 50 et d'un quartier social des années 80. Les deux premiers ont une population assez âgée et des ménages de petite taille de catégories sociales plutôt favorisées; le dernier se distingue par une population plus jeune, des familles et des logements plus grands. Juxtant l'hypercentre de la ville, ce projet vise à élargir le centre-ville en créant une offre complémentaire de commerces et services, à accueillir des familles grâce à une offre de logements adaptée et à créer un espace vert important.

En 2006, les travaux du tramway ligne C sont achevés et permettent une desserte directe du quartier. Un jardin (jardin Hoche) jouxtait déjà la zone à aménager. Ce jardin a été agrandi passant ainsi de 1,5 ha à 5 ha, créant un véritable espace vert en cœur de ville. La piscine Jean Bron, située à proximité, est réhabilitée.

### Grandes orientations

Le plan masse du projet est structuré par les espaces publics autour desquels s'articulent les différents programmes. Au sud les logements, au nord la résidence pour personnes âgées, la résidence étudiante, l'espace commercial et les bureaux. Les bâtiments de l'ancienne caserne ont été partiellement réhabilités, notamment ceux autour de la place d'honneur.

### L'ambition

Lancé en 2004, le projet a des objectifs de très haute qualité environnementale et de très haute performance énergétique des bâtiments associée aux énergies renouvelables, renforcés par la réponse à l'appel à projet européen Concerto

(candidature en 2003, lauréat en 2005). Il s'inscrit dans le plan d'urbanisme local adapté la même année par la Communauté d'Agglomération Grenoble Alpes Métropole. A travers cette opération, la ville de Grenoble veut préfigurer la ville de demain : compacte, économe en espace et en énergie et associer l'ensemble des fonctions urbaines (habitat, économie, espaces publics).

### Principale caractéristique

Le thème prioritaire de la ZAC de Bonne est celui de l'énergie et de la sobriété énergétique dans les bâtiments, largement développé au sein du programme européen Concerto. L'inscription de ce projet dans ce programme a ainsi permis de rechercher des solutions innovantes et surtout d'initier de nouvelles méthodes de travail entre architectes et bureaux d'études (en particulier sur les fluides) et de nouveaux processus de construction pour les entreprises du bâtiment.

### Traitement de l'énergie du quartier

L'implantation des bâtiments leur permet de bénéficier d'apports solaires passifs et d'avoir recours à l'énergie solaire pour le préchauffage de l'eau chaude sanitaire et pour la production d'électricité.

Des bâtiments en périphérie de la parcelle, excepté à l'est, protègent des vents dominants. La conception des bâtiments, leur compacité, l'inertie, la performance des vitrages et des occultations, l'isolation par l'extérieur des parois opaques, le traitement des ponts thermiques, les systèmes techniques comme la ventilation double-flux, permettent d'assurer la performance énergétique fixés en 2003/2004, dans le cadre de la Réglementation Thermique 2000.

Si l'on se calque sur les calculs de la RT 2005, le niveau de consommation des logements du quartier de Bonne les place à un niveau de performance énergétique se situant entre le label THPE ENR et le label BBC, en consommant 75 kWh EP/m<sup>2</sup> SHON/an, soit 40 % de moins que la réglementation thermique alors en vigueur.

Par ailleurs, la Ville de Grenoble via la SEM d'aménagement a piloté un projet expérimental de réalisation d'un immeuble de bureaux à énergie positive. A l'échelle du quartier sont développés près de 1 000 m<sup>2</sup> de panneaux solaires thermiques pour les immeubles de logements (environ 1.2 m<sup>2</sup> de capteur /logement) afin de couvrir à 50 % les besoins en eau chaude sanitaire. La production d'électricité locale sera assurée par les deux centrales photovoltaïques développées sur le quartier: 1 000 m<sup>2</sup> en toiture de l'espace commercial et près de 400 m<sup>2</sup> en toiture du bâtiment de bureau

à énergie positive. Le rafraîchissement pour les bureaux et le pôle commercial, sans climatisation, utilise les ressources de la nappe phréatique, proche et abondante, grâce à des pompes à chaleur.

Les logements ont recours à neuf modules de cogénération, qui produisent électricité et chaleur à partir de gaz naturel, avec des rendements supérieurs à ceux des chaudières à gaz.

Certains bâtiments de logement, l'école et le pôle commercial seront également connectés au réseau de chaleur urbain intercommunal qui passe à proximité.

### Leviers locaux

Depuis la réalisation de la ZAC Vigny-Musset, **des partenariats ont été engagés entre la ville de Grenoble et les différentes fédérations des métiers du bâtiment**. En 2004, la Plateforme a été inaugurée : ce bâtiment est un lieu d'information, d'exposition et de débat sur l'architecture et l'urbanisme. Son animation est assurée entre autres par le CAUE de l'Isère, la Maison de l'Architecture, l'ENSAG (Ecole Nationale Supérieure d'Architecture de Grenoble). Depuis 2006, la ville de Grenoble organise également la biennale de l'habitat durable.

Plus spécifiquement, la réalisation de l'opération de Bonne a été l'occasion de **mettre en place un partenariat avec la CAPEB pour la formation des différents corps de métiers intervenant sur les bâtiments**. En effet, construire des bâtiments à performance énergétique passe par de nouvelles pratiques : une bonne mise en œuvre garantit la qualité du bâtiment.

Enfin, la SEM locale Gaz Electricité de Grenoble a développé un savoir-faire qu'elle exporte déjà sur 3 autres opérations.

### OPATB Grands Boulevards

Profitant d'une requalification urbaine générée par la construction d'une nouvelle ligne de tramway, la Ville de Grenoble a lancé en 2006, dans la foulée de la caserne de Bonne et du plan d'urbanisme local, une Opération Programmée d'Amélioration Thermique et énergétique des Bâtiments (OPATB) appelée «OPATB des Grands Boulevards». L'objectif est de **profiter des ravalements de façades imposés après la construction de la nouvelle ligne de tramway pour améliorer les performances énergétiques des bâtiments situés sur les artères entourant le boulevard Foch, dans le centre de Grenoble**.

Cofinancé par la Ville, la Communauté d'Agglomération Grenoble Alpes Métropole, l'ANAH (Agence nationale pour l'amélioration de l'habitat), l'ADEME (agence de l'environnement et de la maîtrise de l'énergie) et l'Union Européenne, ce programme cible prioritairement les performances énergétiques des équipements et l'isolation des bâtiments.

### Campagne «MurMur»

«MurMur-campagne isolation» étend le périmètre d'action à la **Communauté d'Agglomération Grenoble Alpes Métropole**.

En 2009, la Communauté d'Agglomération Grenoble Alpes Métropole a réaffirmé cette volonté en signant avec ses partenaires une nouvelle charte d'engagement à l'horizon 2020 : 20 % d'économies d'énergie, 20 % de réduction de gaz à effet de serre, 20 % d'énergies renouvelables dans l'agglomération. Cette politique vise également à réduire les dépenses des ménages, affectés par les hausses du coût de l'énergie.

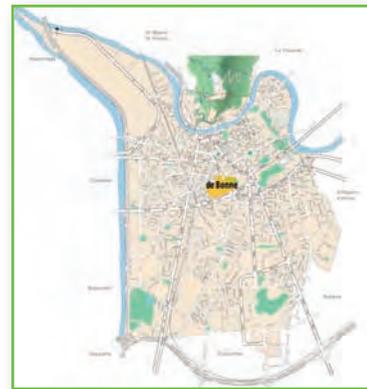
La cible de *mur / mur* - campagne isolation est l'habitat collectif construit entre 1945 et 1975. C'est le parc de logements le plus «énergivore» et les charges qui pèsent sur les ménages y sont lourdes. La rénovation est donc l'enjeu essentiel car les constructions neuves livrées chaque année représentent seulement 1 % du parc immobilier existant.

Deux options principales sont proposées aux copropriétaires

- La rénovation complète : isolation de toutes les façades, pignons, toitures, planchers bas.
- La rénovation exemplaire : rénovation complète + ventilation et menuiseries.

150 copropriétés bénéficieront du dispositif jusqu'en 2013 sur les communes de la métropole. Les travaux générés par «*mur / mur* - campagne isolation» soutiendront l'activité économique et l'emploi du territoire.

Rédaction DRIEA Ile-de-France



Situation de la ZAC de Bonne - (c) DR



Plan masse de la ZAC de Bonne - (c) Aktis

# Remerciements

Nous remercions chaleureusement toutes les personnes au sein des organismes suivants qui ont contribué à la réalisation de ce recueil de bonnes pratiques du territoire:

- **Les Unités territoriales de la DRIEA Ile-de-France:** UT 92 (Hauts-de-Seine), UT 93 (Seine-Saint-Denis), UT 94 (Val-de-Marne) ;
  - **Les Directions Départementales des Territoires en Ile-de-France:** DDT 77 (Seine-et-Marne), DDT 78 (Yvelines), DDT 91 (Essonne), DDT 95 (Val-d'Oise) ;
  - **Les Établissements Publics d'aménagement en Ile-de-France:** AFTRP, EPADESA (la Défense Seine Arche), EPAMSA (Mantois Seine-Aval), EPAMARNE (Marne-la-Vallée), EPA Plaine-de-France et EPA Sénart.
  - **Les Sociétés d'Économie Mixte d'Aménagement:** Séquano Aménagement et la Société d'économie mixte du Val-d'Orge.
  - **Les collectivités:** les villes de Bussy-Saint-Georges, Brétigny-sur-Orge, Champs-sur-Marne, Épinay-sur-Seine, Grenoble, Le Vésinet, Lons-le-Saunier, Meaux, Montreuil, Pantin, Postdam, Vernouillet, Vert-Saint-Denis.
  - **Les communautés d'agglomération:** de Marne-et-Gondoire, Plaine Commune, Saint-Quentin-en-Yvelines.
  - **Les Conseils Généraux** de la Seine-Saint-Denis et des Yvelines.
- Le Parc Naturel Régional du Vexin et l'association Le Triangle Vert des Villes Maraîchères du Hurepoix.
- **Les experts et bureaux d'études:** le Centre d'Étude Techniques de l'Équipement Ile-de-France, l'agence Franck Boutté Consultants, le bureau d'études Sintéo.
- Graphisme:** Marie-Dominique Verger (DRIEA).  
**Cartographie:** Michel Tomachot (DRIEA).



Direction régionale et interdépartementale de l'Équipement  
et de l'Aménagement d'Ile-de-France  
21/23 rue Miollis - 750732 PARIS cedex 15  
Tél. 01 40 61 80 80  
Fax 01 40 61 88 77

