



# Verbatim

Séance du 14 février 2007

## “les nouveaux quartiers urbains”

Le 14 février 2007 s’est tenue la première séance du Club des aménageurs franciliens mis en place et animé par l’IAURIF.

46 personnes ont débattu pendant 3h30 des quartiers nouveaux en Ile-de-France des années 1990 et des projets des années 2000. Il s’agissait de préciser cette notion des Nouveaux quartiers urbains, venue avec le SDRIF de 2007 pour qualifier ce qui pourrait être des opérations-pilotes liées aux grands objectifs de la planification régionale.

26 aménageurs de toute l’Ile-de-France, publics et privés, ont débattu avec des représentants techniques de la Région, de la Direction régionale de l’Equipement, du Ministère, de l’Etablissement public foncier régional, de l’IAURIF. Ils ont présenté et analysé des projets, réfléchi aux problématiques rencontrées et aux modes de faire, Ce faisant, ils ont croisé nombre de thématiques qui sont au cœur du nouveau SDRIF en révision et seront des axes forts de sa mise en œuvre au quotidien, dans les PLU et les SCOT, dans les opérations elles-mêmes.

Ce cahier, **Verbatim**, se donne pour objectif de retranscrire après chaque séance les échanges et acquis du Club. Par le Club et par **Verbatim**, l’IAURIF se propose de contribuer à la réflexion collective des professionnels de l’aménagement sur les enjeux, particularismes et voies nouvelles de leur pratique dans la métropole francilienne, quelle que soit leur position dans la chaîne de production du territoire régional, bâti, aménagé et vécu.

Le club des aménageurs franciliens	2
Les participants à la séance	4
Les Nouveaux quartiers urbains et le SDRIF	5
L’expertise : quatre opérations des années 1990	6
Les points forts du premier débat	7
L’opérationnel : quatre projets en question	9
Les points forts du second débat	9
Les enseignements	12
La prochaine séance	13
En annexe, les textes et graphiques fournis préalablement au débat	14



## Le club des aménageurs franciliens

Les lieux d'échanges et d'information sur les projets d'aménagement se multiplient. C'est le signe d'un besoin croissant pour les aménageurs et les collectivités donneuses d'ordre de se situer au sein d'un corpus d'expériences et de réflexions. Ce sont en général des lieux d'échelle nationale (le Club ville-aménagement, le Forum des projets urbains, l'atelier des projets urbains), parfois organisés autour des métiers (la FNAU, la Fédération des SEM, etc.) ou attachés à des thèmes spécifiques, nationaux ou régionaux (sur le foncier en Ile-de-France, comme l'ORF).

### ■ Pourquoi ?

Malgré la multiplicité de ces offres, un besoin persiste pour échanger sur les conditions de l'aménagement dans ce cadre particulier qu'est la métropole francilienne, pour connaître les projets en cours, mais plus encore pour débattre des contraintes, modalités, moyens et objectifs de l'acte de produire l'espace métropolitain.

C'est pourquoi l'IAURIF lance, à partir de février 2007, un Club des aménageurs franciliens, un lieu d'échanges entre professionnels de l'aménagement en Ile-de-France :

- qui interroge les pratiques opérationnelles de l'aménagement au regard de grandes problématiques régionales franciliennes
- qui, par les échanges d'expériences et par un regard régional, apporte aux aménageurs des éléments de réflexion, de comparaison, d'orientation de leurs modalités d'intervention
- qui enrichisse les objectifs et moyens de la planification régionale (en particulier pour la mise en œuvre du SDRIF)

### ■ Avec qui ?

Le monde de l'aménagement est dominé par les acteurs publics, les collectivités territoriales et leurs outils publics et para-publics. Néanmoins, le contexte national évolue fortement et si la maîtrise d'ouvrage de l'aménagement urbain reste publique, sa mise en œuvre est l'occasion de partenariats croissants entre des acteurs publics et privés. Dès lors, les débats peuvent utilement associer des responsables de l'aménagement :

- des communes, communautés et associations intercommunales
- des SEM
- des EPA, GIE et autres structures dédiées
- des promoteurs-aménageurs privés
- des agences d'urbanisme, des CAUE
- le cas échéant, d'organismes HLM, équipes d'ANRU et autres

### ■ Comment ?

La particularité du Club des aménageurs franciliens est moins de diffuser une information sur les projets (nombre de lieux existent pour ça) que de favoriser le débat sur leurs modalités d'élaboration et de réalisation. Dès lors, quelques règles de fonctionnement visent à la qualité de ces échanges :

- **Format** : pour préserver une réelle interactivité, limité autant que faire se peut à une trentaine de participants qui, tous, ont une expérience directe en lien avec le thème et sont à même de participer au débat en portant leur témoignage concret (d'où une rotation des participants dans un panel estimé à une bonne centaine de professionnels)

- **Durée** : une demi-journée, avec une fréquence de 2 à 3 séances par an
- **Cadrage préalable** : une courte note de problématique situant le sujet dans son contexte régional et ses contraintes de mise en œuvre opérationnelle, une expertise, issue d'une étude de l'IAURIF ou autre, offrant des éléments de comparaison et d'analyse par des réalisations franciliennes, nationales ou internationales
- **Lancement du débat** : quelques présentations de démarches et projets en cours par des participants à la séance, qui lancent un questionnement collectif
- **Restitution** : diffusion rapide, par mail et par courrier, d'une Lettre du club des aménageurs franciliens, englobant les contributions des aménageurs, la problématique, l'expertise et la synthèse des débats
- **Pilotage** : un pilote au sein du DUAT (Département Urbanisme, Aménagement et Territoires) avec un groupe de travail interne (élargi le cas échéant à d'autres départements de l'Institut) et un groupe informel d'aménageurs, volontaires pour des échanges par courrier électronique sur le programme et le ciblage des thèmes
- **Lieu** : salle Delouvrier à l'IAURIF, salle Delouvrier, 15 rue Falguière, Paris 15e

## ■ Sur quels thèmes ?

Une étude de faisabilité réalisée à la mi-2006 auprès d'une vingtaine de structures publiques et para-publiques a fait ressortir une large gamme de sujets intéressant les aménageurs. Le programme sera établi à partir de cette première liste et discuté avec les participants de la séance précédente et avec le groupe informel.

Un souci est de ne pas empiéter sur les champs déjà couverts par d'autres lieux d'échanges ou de rechercher des collaborations lorsque les préoccupations sont voisines (par exemple avec l'ORF). Plusieurs thèmes nécessitent d'être ciblés plus précisément, notamment au regard des problématiques spécifiquement franciliennes, quitte à renvoyer sur d'autres lieux :

■ **Traduction opérationnelle de problématiques régionales** : La densité dans le cœur d'agglomération et aux franges ● *Logement et densité dans les PLU et les SCOT* ● La mixité et l'insertion de l'économique dans l'urbain ● *Le commerce et la centralité* ● Les nouveaux quartiers urbains et la poly-centralité métropolitaine ● *Le développement durable et les démarches HQE* ● L'insertion des infrastructures pénalisantes dans les projets urbains ● *Le développement de la logistique urbaine* ● La ville aéroportuaire (grands aéroports et aéroports d'affaires) ● *Le rapport urbain au fleuve / La gestion des espaces ouverts hors d'une conception naturaliste* ● *L'université dans la ville* ● L'impact du vieillissement sur l'offre urbaine ● *La structuration de nouveaux quartiers en extension sur les franges*

■ **Outils de l'aménagement** : La fabrication des SCOT et PLU ● *Les méthodes et outils des démarches de territoire* ● Le pilotage public d'opérations conduites par des aménageurs privés ● *La concertation publique* ● L'accompagnement culturel des projets longs et perturbateurs ● *La pratique de l'agrément et les déséquilibres régionaux* ● Les moyens et procédures de la dépollution des sols ● *Les formes nouvelles de stationnement*

---

**Equipe** : Martine Liotard et Marie-Angèle Daniel

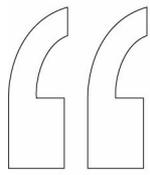
**Groupe d'appui** : Amélie Darley, Eric Huybrechts, Paul Lecroart, Jean-Pierre Palisse, Laurent Perrin, Yann Watkin, DUAT

**Conception graphique** : Sylvie Castano

---

Contact : Martine Liotard ☎ 01.53.85.78.74 📧  
[martine.liotard@iaurif.org](mailto:martine.liotard@iaurif.org)

✉ DUAT IAURIF 15 rue Falguière 75 740 Paris cedex



## Les participants à la séance du 14 février 2007



### ■ Aménageurs

Jocelyne Abis	DGA aménagement CAMS ;
Patrice Berthé	Directeur ACTEP ;
Annick Bizouerne	Directrice de l'urbanisme Saint-Ouen ;
Marcellin d'Almeida	Directeur de l'aménagement Montreuil ;
Olivier Ducrohet	Directeur de l'aménagement CA Val d'Orge ;
Anne Fourniau	Directrice Seine-Amont-Développement ;
Daniele Gardrat	Directrice de l'urbanisme CA SQY ;
Guillaume Hébert	Responsable de projet SAEM Val-de-Seine ;
Vincent Heuzé	Directeur Général Nexity ;
Céline Laurens	Chargée de mission Issy-les-Moulineaux ;
Jean-François Lorès	Directeur de l'aménagement Ivry-sur-Seine ;
Jean-Pierre Merlot	Directeur de la stratégie EPA Plaine-de-France ;
Olivier Nicoulaud	APUR ;
Bruno Ortolé	Directeur de l'aménagement AFTRP ;
Bertrand Ousset	Directeur Général Adjoint EPAMarne-EPAFrance ;
Hélène Planque	Directrice de l'aménagement Clichy-la-Garenne ;
Pierre Ramont	Directeur de l'aménagement CA Cergy-Pontoise ;
Bernard Romain	Directeur SEMCODAN ;
Samuel Soriano	DGA aménagement Pantin ;
Hélène Streiff	DGA aménagement Saint-Ouen ;
Patrick Thépin	Directeur des études AUDES0 ;
François Tirot	Directeur de l'aménagement EPA Sénart ;
Bruno Trancart	Directeur SEMMASSY ;
Isabelle Vallentin	Responsable aménagement SODEDAT 93 ;
Anne-Véronique Vernardet	Directrice AUDES0 ;
Danièle Vigier	Responsable du projet de territoire Plaine Commune.
Excusés :	
Raphaël Catonnet	Directeur de l'aménagement SEM92 ;
Olivier Danziger	Directeur de l'aménagement Meunier ;
Michel Fanni	Directeur de l'urbanisme EPAMarne ;
Monique Prim	Directrice de l'aménagement SODEDAT93.

### ■ Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France

Christophe Benavides Secrétaire Général

### ■ Etat

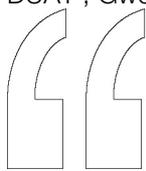
Marie-Antoinette Basciani-Funestre Déléguée ORF DRE ;  
Hélène Fernandez DRE ;  
Evelyne Lemercier Chargée de mission PUCA-DGUHC ;  
Olivier Milan Directeur DUSD DRE

### ■ Région

Agnès Defosse Chargée de mission DAT ;  
Véronique Holstein Chargée de mission DAT,  
Jean-Claude Pierre Directeur adjoint DAT

### ■ IAURIF

Amélie Darley / DUAT ; Christine Corbillé / Directrice DDHEGL ; François Dugény / Directeur Général ; Vincent Fouchier / Directeur Délégué SDRIF ; Eric Huybrechts / DUAT ; Gérard Lacoste / Directeur Général Adjoint ; Paul Lecroart / DUAT ; Martine



## Le sujet : les nouveaux quartiers urbains



### ■ Introduction

François Dugény, directeur général de l'IAURIF, accueille les nombreux participants à cette séance inaugurale et signale la concomitance du vote du SDRIF au Conseil régional. Il rappelle la nécessité de commencer à réfléchir à la mise en œuvre de celui-ci, aux partenariats, aux outils, dont les nouveaux quartiers urbains et l'appel à projets qui sera lancé.

### ■ Les Nouveaux quartiers urbains et le SDRIF

Vincent Fouchier, directeur délégué de l'IAURIF chargé du SDRIF, développe la place de l'appel à projets dans le SDRIF et le partenariat qu'il va générer entre la Région, l'Etat, les collectivités et autres partenaires possibles. Outre la question-clé de la relance du logement, les objectifs majeurs sont la densité et la mixité. Des opérations, ayant un caractère d'exemplarité, sont en priorité attendues dans les zones ciblées par le projet spatial régional et sur les secteurs préférentiels de densification et d'urbanisation de la carte générale du SDRIF.

La taille de ces opérations pourra varier selon leur position urbaine, de quelques dizaines de logements aux franges à plusieurs centaines en position plus centrale. L'IAURIF aidera la réflexion en réalisant, avec des partenaires, des guides illustrés et en participant à la préparation de l'appel à projets (notamment sur les critères d'éligibilité). L'aide aux projets (par la Région en sans doute l'Etat) pourra se porter sur les investissements, mais aussi sur l'ingénierie en amont et peut-être le fonctionnement. Tout reste à concevoir et mettre en place, le club pourra y aider.

Olivier Milan, directeur du DUSD à la DRE, confirme l'engagement de l'Etat auprès de la Région. Le Contrat de projet Etat-Région, voté dans deux jours, sera un outil important de mise en œuvre du SDRIF.

Son volet aménagement comprend, pour 760 millions d'euros (520 pour le Contrat de projet, 120 par l'Etat et 120 par la Région) :

- l'appui à des territoires prioritaires (300 millions d'euros Etat + Région pour OIN et OIR),
- l'appui de la Région et ponctuellement de l'Etat aux dynamiques territoriales,
- l'appel à projets pour les Nouveaux quartiers urbains.

Le Club des aménageurs aidera, par ses échanges, à nourrir la mise au point des dispositifs opérationnels, qui restent à définir.

En fin de réunion, Jean-Claude Pierre, directeur-adjoint du DAT à la Région, rappelle le lien étroit entre les nouveaux quartiers urbains et les objectifs du SDRIF, celui très pressant de doubler la construction de logements, celui des transports en commun (difficiles à financer), celui des équilibres habitat / emploi. Il met l'accent sur les logiques de cohérence (territoriale avec l'insertion des opérations dans un schéma d'ensemble, politique avec le lien aux PLH, stratégique avec l'inscription des nouveaux quartiers urbains dans des territoires prioritaires du SDRIF). Il rappelle que cette séance est un échange de vues général, le cahier des charges pour l'appel à projets n'étant pas encore défini.

### ■ La problématique

Jean-Pierre Palisse, directeur-général adjoint en charge du DUAT, présente la problématique, en appui du texte distribué auparavant. Entre la production massive de

logements et la construction d'une éco-région, les Nouveaux quartiers urbains devront, dans leur programmation, leur mixité, leur insertion, leur forme urbaine, tenter d'éviter certains errements des décennies passées. Logique de qualité qui pourra aussi inspirer les SCOT, les PLU, les Etablissements publics fonciers.

Les critères seront quantitatifs, comment utiliser au mieux l'espace disponible, avec quel programme, de quelle taille, quelle densité. Ils seront aussi qualitatifs, avec la qualité environnementale, l'organisation des espaces publics, la desserte, les formes urbaines, l'économie générale des opérations. Le dialogue avec les acteurs de terrain peut aider à clarifier le chemin possible et réaliste, et par là mettre en œuvre les orientations essentielles du SDRIF.

⇒ voir texte préliminaire de problématique en annexe page 14

## “ L'expertise : 4 opérations des années 1990 ”

### ■ L'expertise

Martine Liotard, pilote du Club des aménageurs franciliens à l'IAURIF, présente une synthèse de l'expertise rassemblée par l'IAURIF avec huit aménageurs présents, transmise avant la séance. Le choix des 8 projets s'est fait au vu de l'analyse de la production des années 1990 (donnant lieu à 4 fiches d'opération) et des projets qui se lancent actuellement (4 sont présentés ce jour). La progression entre les deux signale l'évolution des conditions de production, les problématiques de fond qui demeurent ou s'affirment.

■ **Courbevoie, avec le faubourg de l'Arche** réalisé par la SEMCODAN à coté de La Défense, illustre certes des facilités exceptionnelles, mais aussi des choix forts en termes de densité, de mixité et d'intensité urbaine qui en font aujourd'hui un quartier vivant et très urbain.

■ **Les 3 ZAC entre Seine et centre à Issy-les-Moulineaux** illustrent, dans un contexte de marché devenu favorable, la gestion dans la durée d'une complexité foncière et les difficultés d'une mise en cohérence dans ce contexte, pour un quartier qui se veut d'abord résidentiel, non loin du centre-ville.

■ **Le cœur de la Plaine Saint-Denis** témoigne de conditions autrement difficiles de mise en œuvre et illustre un cas, assez rare encore, de mixité mêlant populations modestes et couches moyennes. Cette mosaïque de ZAC pose aussi des questions de cohérence et d'intensité urbaine, d'ancrage social, de centralité et de densité.

■ L'exemple de **Cergy-le-Haut** réfère aux conditions exceptionnelles de fabrication qui ont été celles des villes nouvelles. Quartier d'abord résidentiel, il pose aussi des questions d'animation et d'intensité urbaine, d'ancrage de populations souvent passantes (avec de l'investissement locatif).

⇒ voir texte préliminaire d'expertise et fiches d'opération en annexe page 15

# “ Les points forts du premier débat ”

## ■ Questions pour le débat

Quel impact des conditions initiales (dans / hors marché, etc.) dans le montage et la cohérence des opérations, notamment la maîtrise foncière ?

Quelle desserte pour ces nouveaux quartiers ?

Quel rôle dans la ville ?

Quelles voies pour la densité, la mixité et l'intensité urbaine ?

Quel niveau de perception des enjeux du développement durable ?

### ■ la densité

*Densité, une notion complexe*

Vincent Heuzé rappelle que la densité est toujours relative et d'abord ressentie. Danielle Gardrat va dans le même sens, appelant à la définir (densité nette ou brute – prenant ou pas en compte les espaces publics et parcs). On ne peut parler de densité sans évoquer aussi les formes urbaines, la qualité d'offre des équipements et services ou la qualité des dessertes en transport en commun.

*Densité et intensité urbaine*

Bernard Romain insiste sur la volonté de créer un vrai quartier urbain dense au faubourg de l'Arche. La densité avait aussi un fondement économique (rentabiliser un foncier onéreux) mais est compensée par les espaces publics et un traitement hiérarchisé des façades. La densité a été une bataille, dans laquelle le maire de l'époque s'est engagé fortement.

Danièle Vigier met en rapport densité et intensité urbaine. Annick Bizouerne ajoute que la densité ne suffit pas pour créer une intensité urbaine et que les formes urbaines, les liens avec le reste de la ville, sont très importants. Vincent Heuzé estime aussi nécessaire de lier densité et intensité urbaine.

*Densité et objectif régional sur le logement*

Au vu des objectifs régionaux en matière de logement, Jean-Claude Pierre s'inquiète, sur la Plaine Saint-Denis et Cergy-le-Haut, de densités de logement assez faibles, entre 0,4 et 0,6 [mais il faut prendre en compte la mixité fonctionnelle, surtout sur la Plaine Saint-Denis].

Jean-François Lorès voit sur Seine-amont une contradiction entre des opérations qui vont sortir en 20 ans et les objectifs de 3000 logements par an sur 5 ans annoncés sur l'OIN. Il rappelle que les élus et la population ne sont pas prêts à accepter la densité et estime qu'il faut effectivement travailler l'intensité urbaine.

*Densité et économie globale*

Bernard Romain précise que la densité à Courbevoie réduit les consommations (énergie, eau, etc.), Vincent Heuzé estime que si elle économise le sol, elle ne diminue pas les coûts de la gestion urbaine (déchets, etc.).

### ■ mélange durable des populations et temps long

*Accompagner la formation sociale du quartier*

Les espaces publics sont le ferment du projet, mais ils ne suffisent pas à créer un quartier, ce qui prend 20 à 25 ans. Danièle Vigier insiste donc, pour la Plaine Saint-Denis, sur le nécessaire accompagnement des habitants et des salariés pour les aider à intégrer les nouveaux quartiers. Bernard Romain estime que la concertation aide à l'ancrage des habitants.

*Programme et peuplement*

Jean-Claude Pierre rappelle que programmer des logements de petite taille, autour de 50 m<sup>2</sup>, induit l'arrivée de populations en transit (déménagement avec l'arrivée d'un enfant). Danielle Gardrat confirme le phénomène sur le quartier de Villaroy à Saint-Quentin-en-

Yvelines, avec une forte proportion de petits logements et un éventuel problème d'ancrage des populations. Elle rappelle la crainte de certains élus face aux grands logements, la nécessité de les convaincre dans le travail de programmation urbaine. Elle précise que les promoteurs eux-mêmes font pression pour faire de petits logements.

A Massy, Bruno Trancart précise que l'aménageur limite, dans la négociation avec l'opérateur, les 1 et 2 pièces à 20% et demande 15% de 5 pièces pour garantir une mixité sociale et un ancrage durable.

Hélène Streiff confirme qu'il faut 15 à 20 ans pour réussir la mixité urbaine et éviter de former deux villes qui ne se croisent pas, celle des salariés le jour et des habitants le soir et le week end. La cohabitation doit être travaillée.

#### *Actifs et résidents*

Vincent Heuzé pointe la différence fondamentale entre Courbevoie et la Plaine Saint-Denis, le lien actifs / résidents avec, d'un côté, le grand pôle d'actifs de La Défense - qui, le cas échéant, habitent le faubourg de l'Arche - et, de l'autre, une totale dissociation actifs / résidents à la Plaine.

#### ■ les outils de la mixité sociale

##### *Habitat social*

Interrogé par Hélène Streiff sur le moyen de tempérer le marché pour construire 35% de logements sociaux à Courbevoie, Bernard Romain confirme l'effort financier de la collectivité, sachant les prix pratiqués (5400 euros le mètre carré en accession aujourd'hui) et signale que c'est l'Etat qui a imposé le pourcentage de 35% de HLM.

A l'inverse, Céline Laurens signale que les logements sociaux et les équipements publics ont été, à Issy-les-Moulineaux, utilisés pour valoriser le site au début du projet, en 1991, alors que l'usine de la TIRU était encore en place et que la ZAC était encore un pari.

##### *Mixité et populations intermédiaires*

Hélène Streiff s'inquiète des risques d'écart extrême entre accédants aisés et populations modestes, avec peu d'ancrage des couches moyennes. Même dans ce quartier de cadres supérieurs de Courbevoie, Bernard Romain craint des difficultés lorsque viendra le temps de la maintenance lourde, sachant l'endettement des acquéreurs.

##### *La ZAC comme outil du projet public*

Hélène Streiff voit dans la ZAC un bon outil pour abriter un partenariat public / privé efficace au service d'un projet public, de préférence à un schéma laissant chaque propriétaire réaliser son opération. L'investissement public est nécessaire pour la mixité.

# “ L'opérationnel : 4 projets en question ”

## ■ Les quatre projets présentés

### ■ le Trapèze à Boulogne-Billancourt

Guillaume Hébert caractérise l'opération : densité urbaine et variété morphologique, qualité architecturale par le biais de consultations systématiques et de coordination de macro-îlots, qualité environnementale par espaces publics et charte, variété programmatique. L'intensité urbaine est concentrée sur l'île Seguin, peu de commerces sur le Trapèze (centre commercial au Pont de Sèvres) mais équipements et traverses piétonnes. Le foncier hors espaces publics a été acheté par DBS, groupement des promoteurs.

### ■ les docks à Saint-Ouen

Hélène Streiff et Annick Bizouerne situent le projet dans une forte expansion récente (3000 nouveaux logements). Le 1/3 des 100 hectares est occupé (notamment par des services urbains). Les axes sont : une densité forte et modulée, 3500 logements, une mixité fonctionnelle et sociale (40% HLM), une volonté de qualité architecturale et environnementale (parc de 15 hectares, gestion superficielle des eaux pluviales, etc.), une desserte en transports en commun à améliorer.

### ■ Massy-Atlantis

Bruno Trancart, sur la zone d'activités des Champs ronds, expose le parti du projet en cours : certaine densité malgré des espaces verts nombreux, mixité fonctionnelle près de la gare avec équipements et commerces, souci de coordonner les 3 ZAC.

### ■ Bois Rochefort à Corneilles-en-Parisis

Bruno Ortolé rappelle les axes de ce projet péri-urbain : espaces verts durables (coulée verte) et exigences HQE (baisse des charges foncières si performances énergétiques), peu de densité (mais pourra évoluer), peu de mixité (12% d'habitat social), pas de desserte en transports en commun. Intervention d'un promoteur commercial unique sur les boutiques pour fiabiliser l'animation commerciale. Gestion des espaces publics peut être délicate en raison de la faible densité (coulée verte, mail).

⇒ voir texte préliminaire d'expertise et fiches de projet en annexe page 21

# “ Les points forts du second débat ”

## ■ Questions pour le débat

Quelle desserte en transports en commun pour ces nouveaux quartiers ?

Quels moyens de la cohérence pour des opérations longues et parfois difficiles à monter ?

Quels choix et quels dispositifs pour une densité forte acceptable ?

Comment gérer, dans l'espace et au bâtiment, la mixité sociale et fonctionnelle, génératrice d'intensité urbaine ?

Quels moyens pour financer et intégrer les équipements publics ?  
Quel rôle structurant pour les Nouveaux quartiers urbains dans l'armature urbaine existante ?  
Quel coût, quels moyens, pour la qualité environnementale ?  
Quelles ambitions, quels dispositifs pour la qualité architecturale comme vecteur d'identité ?  
Quels seuils quantitatifs, selon les situations géographiques dans l'espace régional ?

#### ■ gestion du temps

##### *Ancrage social, financement public échelonné*

Hélène Streiff milite pour une réalisation progressive (3500 logements sur 20 ans) permettant de greffer les nouveaux habitants, de financer les équipements, les espaces publics et le logement social. Bertrand Ousset estime au contraire, comme Bruno Trancart et Vincent Heuzé, qu'il faut concentrer l'effort pour faire vivre le nouveau quartier. Bruno Ortolé décrit le débat avec les élus, soucieux de progressivité. A Massy, les entreprises ont vendu à des fonds de pension, soucieux de réalisation rapide, l'opération part plus vite que prévu, indique Bruno Trancart. Annick Bizouerne constate le clivage entre les aménageurs et les techniciens des villes.

##### *Temps du projet et production de logements*

Hélène Planque rappelle la difficulté à prendre en compte le temps court du politique dans les projets. Annick Bizouerne constate que les aides à l'équipement ou au logement social n'existent plus comme dans les villes nouvelles, d'où une inquiétude au regard de l'objectif des 60 000 logements régionaux annuels. Jocelyne Abis rappelle que la concertation publique, les actions juridiques, peuvent aussi freiner.

##### *Gestion de la réalisation du projet dans la durée*

Guillaume Hébert décrit l'outillage de la gestion globale à Boulogne avec foncier unique, groupement de promoteurs, macro-îlots. A partir du projet global, Bruno Trancart cherche la souplesse dans la mise au point des tranches à Massy pour coordonner espaces publics et construction. Bruno Ortolé estime qu'une revisitation du projet (densité ?) sera possible par phases à Cormeilles. Le projet est encore peu avancé à Saint-Ouen, mais il y a volonté de maîtrise publique. Vincent Heuzé prône l'aménagement négocié, la souplesse sur des objectifs fermes.

#### ■ partenariat foncier et projet urbain

##### *Stratégies d'achat du foncier*

Achat des seules emprises publiques à Boulogne et Massy (peu de propriétaires mais problème de la gestion du phasage), achat de tous les terrains à Cormeilles-en-Parisis, volonté de se limiter aux emprises publiques à Saint-Ouen et partenariat avec les grands propriétaires. Vincent Heuzé constate le développement de ce nouveau mode, d'aménager sans être propriétaire.

A Massy, le promoteur participe aux investissements publics dès le permis de construire. Partout, il y a des conventions de participation.

##### *Importance de la concertation préalable*

Hélène Streiff décrit la concertation préalable comme importante (2 ans) avec les propriétaires privés et institutionnels et études sur fonds publics à Saint-Ouen. Bruno Trancart rappelle la longue phase de présentation du projet aux propriétaires à Massy. La concertation est très organisée aussi à Boulogne.

##### *Maîtrise des prix*

Jean-Pierre Palisse s'inquiète de la montée des prix avec la valorisation liée au début de réalisation. Bruno Trancart confirme qu'à Massy, le coût des logements est passé de 250 à 800 euros le mètre carré de SHON, reste stable pour les bureaux. A Boulogne, les promoteurs ont acheté en une fois au propriétaire unique, Renault. A Saint-Ouen, seul Nexity a acheté, plusieurs propriétaires institutionnels sont présents.

## ■ mixité et ancrage social

### *Mixité et populations intermédiaires*

Hélène Streiff s'inquiète des risques d'écart extrêmes entre accédants aisés et populations modestes, avec peu d'ancrage des couches moyennes. Hélène Planque voit dans le maintien de celles-ci un objectif majeur en petite couronne et s'interroge sur les outils du projet social dans l'aménagement. Samuel Soriano estime qu'il faut gérer l'équilibre de peuplement à des échelles larges. A Massy, Bruno Trancart limite, dans la négociation avec l'opérateur, les 1 et 2 pièces à 20% et demande 15% de 5 pièces pour garantir une mixité sociale et un ancrage durable.

### *La ZAC comme outil du projet public*

Hélène Streiff voit dans la ZAC un bon outil pour abriter un partenariat public / privé efficace au service d'un projet public, de préférence à un schéma laissant chaque propriétaire réaliser son opération. L'investissement public est nécessaire pour la mixité.

## ■ développement durable

### *Une avancée timide*

Le développement durable commence à apparaître dans les projets, mais de façon variable. Il est majeur dans l'image de marque à Corneilles (au détriment d'autres critères), bien affiché à Saint-Ouen, assez intégré au projet à Boulogne, centré sur le bâti à Massy.

### *Développement durable, densité et desserte*

Olivier Nicoulaud voit la densité et la desserte comme parties prenantes du développement durable, génératrices d'économies énergétiques, de bon bilan carbone. Samuel Soriano estime que les techniques du développement durable sont au point et qu'il manque une commande politique à la bonne échelle, celle de la ville ; il rappelle la nécessité des transports en commun comme plus-value dépendant de l'Etat et de la Région. Guillaume Hébert modère l'optimisme sur le savoir-faire durable, estimant qu'on est encore loin de Fribourg.

## ■ gestion territoriale des espaces intercommunaux

### *Des projets mono-communaux*

Samuel Soriano remarque que les projets sont surtout mono-communaux, ce que confirme Martine Liotard pour les projets analysés. Hélène Planque constate qu'il est difficile d'articuler les projets en bord de Seine entre Clichy, Saint-Ouen et Levallois et de traiter conjointement les limites.

### *Une insertion urbaine peu marquée*

Si, à Corneilles, le projet Bois Rochefort apparaît clos sur lui-même, Saint-Ouen ou Issy traitent le rapport au fleuve et cherchent la continuité avec le centre. Mais l'insertion urbaine est peu visible dans les projets, remarque Jocelyne Abis, qui s'interroge sur le gain pour le tissu urbain autour des projets.

## ■ qualité architecturale et urbaine

### *Qualité architecturale*

Exigence très forte à Boulogne, avec consultations systématiques, moins poussée à Massy où les architectes sont cooptés sans concours. Danielle Gardrat s'interroge sur les outils de maîtrise tels que le PLU. Les cahiers des charges de ZAC imposent des normes de qualité urbaine et environnementale à Massy et Boulogne..

### *Composition urbaine*

Saint-Ouen et Massy créent une nouvelle trame viaire sur d'anciennes zones industrielles, d'où l'importance des espaces publics pour qualifier l'espace. Sur une question de Danièle Vigier, Bruno Trancart confirme que la Ville de Massy apporte une partie des 40% de financements publics des espaces collectifs. Jocelyne Abis se demande comment et à quelle échelle répartir les coûts de l'aménagement avec le tissu existant.

# “ Les enseignements ”

## ■ *Quelques problématiques récurrentes pour les Nouveaux quartiers urbains*

On constate quelques constantes dans les préoccupations : autour de la densité et de l'intensité urbaine, autour du mélange durable des populations (de préférence à la mixité sociale quantitative) et des couches moyennes. Le développement durable ne fait pas débat, s'installe lentement mais sans logique globale forte.

L'enjeu du logement reste incertain, nombre d'opérations de grande taille apparaissent peu productives pour des raisons multiples. Les plus grandes sont autour de 3000 logements.

La desserte par les transports en commun est une question prégnante (La Plaine Saint-Denis, Saint-Ouen), sachant que tout ne sera pas dans le Contrat de projets.

La cohérence urbaine reste peu traitée, chaque opération étant souvent prise en elle-même, sans stratégie explicite sur les logiques de positionnement, d'ancrage et de synergies avec le voisinage. La question de la centralité secondaire d'un quartier nouveau (en lien avec l'intensité urbaine) au-delà d'une certaine taille est souvent négligée. Cette question de la durabilité au sein de l'armature urbaine paraît importante et sous-estimée dans les démarches de projet.

L'évolutivité du projet à long terme, objectif important pour les nouveaux quartiers urbains, est peu ressortie, il est surtout question de souplesse dans la mise en oeuvre.

## ■ *Un outillage évolutif*

En termes d'outils, la gestion du foncier semble évoluer, celles de l'organisation de la cohérence dans la diversité et de la qualité architecturale (avec de fortes variations) aussi. Les interrogations sont fortes sur les outils du projet social et de la gestion sociale dans le long terme, les moyens de la prévoir et orienter.

La coopération intercommunale est encore inexistante, même pour des communes proches (Saint-Ouen débat avec la SEM d'une opération sur Clichy mais sans trace visible dans le projet des Docks).

## ■ *Des critères non isolables*

La densité de logements est souvent prise comme objectif (sauf à Corneilles) mais contrebalancée par la volonté de mixité fonctionnelle et par la difficulté pour la collectivité d'absorber la charge des équipements dans un temps court. Elle reste un sujet à affiner, en le croisant avec l'intensité urbaine et la mixité fonctionnelle.

La durabilité prise techniquement (normes HQE, gestion de l'eau, espaces verts, etc.) progresse lentement (mais peut être très isolée du reste de la conception, comme à Corneilles). Elle paraît tenir plutôt, globalement, à un système complexe de critères associés : desserte, densité / mixité fonctionnelle, densité / intensité urbaine, mixité sociale / mélange social et intensité urbaine, cohérence territoriale, à apprécier éventuellement à échelle large.

## ■ *Taille des opérations-pilotes*

En terme de jauge quantitative, les 8 projets étudiés se comptent, en zone dense, en milliers de logements sur une période d'au moins 15 ans. Le seul projet de périphérie totalise 1350 logements mais d'autres, analysés auparavant, se comptent en centaines de logements. En-deçà d'un certain seuil, plusieurs critères (mixité, densité, etc.) ne peuvent plus jouer.

Le critère de l'approche intercommunale, qui paraîtrait judicieux, serait extrêmement discriminant au vu des projets examinés, tous communaux. L'insertion des opérations dans un schéma territorial d'ensemble est toutefois très souhaitable.

Le cahier des charges devrait tenir compte de cette nécessaire vision globale et traiter les projets dans leur logique générale et non sur un critère isolé. Les critères ne pourront pas être seulement quantitatifs. Ce premier regard, fatalement touche-à-tout, conduit à vouloir approfondir des thématiques plus fines lors de prochaines séances.

## “ La prochaine séance ”

### ■ propositions pour les prochaines séances du club des aménageurs franciliens

Quelques sujets sont proposés par les participants, en écho aux débats. Le club des aménageurs franciliens va réfléchir sur ces bases pour proposer une deuxième séance, en principe avant l'été.

#### *Intensité urbaine et transports en commun*

Sachant le principe de densifier plus fortement autour des gares, quelle est la nature véritable des projets urbains dans ces zones ? Qu'est-ce qu'un pôle de gare en Ile-de-France ? Comment raisonner desserte en l'absence de nouveaux transports lourds ? (Jean-Pierre Merlot, Hélène Streiff)

#### *Qualité durable des villes et des quartiers*

Si on se réfère aux productions bâties et sociales pour résorber la crise du logement des années 1950, que produire de façon durable face à la crise actuelle ? Quels moyens mobiliser pour réussir l'ancrage et le mélange des populations, au-delà des critères minima de mixité sociale ? Quel rôle peuvent jouer les équipements, la programmation des logements ? (Danièle Vigier, Hélène Planque)

#### *Densité, intensité et forme urbaine*

La forme urbaine est importante mais n'est pas une garantie de succès (Alma-gare). Comment réussir la densité ? Comment la gérer ? Quelle assise pour l'intensité urbaine ? (Olivier Nicoulaud)

#### *Gestion du foncier et qualité des zones d'activités*

Les zones d'activités, recherchées par les élus pour créer de l'emploi et des ressources financières, sont très consommatrices d'espace. Quelle valeur urbaine créent-elles, à côté des logements et des équipements ? Comment les rendre plus économes et qualitatives ? (François Tirot)

#### *Des ZAC inopérantes*

Pourquoi 80% des ZAC sont-elles inopérantes ? (Vincent Heuzé) : à traiter de façon préférentielle au sein de l'ORF ou en collaboration avec lui.

### ■ prochaine séance le 21 juin 2007 : construire dense près des gares

Le SDRIF annonce un principe de densification autour des gares, lorsque le tissu urbain le permet. La séance sera consacrée à l'analyse des diverses situations de projet d'urbanisation dans un périmètre proche des gares franciliennes. Les gares parisiennes apparaissent des cas particuliers. En revanche, des gares de métro de la première couronne aux gares RER - voire de tramway - , il y a matière à observer les multiples conditions, obstacles et voies de réalisation de quartiers urbains autour des gares.



## Annexe 1 : problématique

L'avancée de la réflexion sur la révision du SDRIF a fait émerger le concept des Nouveaux quartiers urbains, qui vise à rendre opérationnels certains grands objectifs de planification. L'idée est de cibler et favoriser la mise en œuvre des projets susceptibles d'accueillir, de façon très qualitative, une part substantielle de l'urbanisation dans les quinze prochaines années et, notamment, de la construction de logements.

### ■ Des enjeux régionaux nouveaux et convergents

Les Nouveaux quartiers urbains s'inscrivent dans les grands objectifs du SDRIF, dont ils pourraient être une application exemplaire :

- contribuer à l'effort de résorption de la crise régionale du **logement** en produisant un habitat diversifié et de qualité, adapté aux besoins régionaux et locaux
- économiser l'espace en recherchant une certaine **densité**, adaptée aux différents contextes urbains, en gérant par des typologies architecturales et urbaines les éventuelles contradictions avec les exigences d'environnement et d'espaces publics
- lutter contre la tendance à la spécialisation sociale et fonctionnelle, génératrice de ghettos et d'oppositions fortes entre les territoires, et donc promouvoir une **ville mixte** et ouverte, dans la programmation et dans l'organisation des espaces (prévenir le risque de la segmentation)
- favoriser les sites bénéficiant d'une bonne **desserte en transports en commun** afin de limiter la circulation automobile
- conforter la ville existante, en proche couronne comme sur les franges, en reliant les Nouveaux quartiers urbains à l'armature en place, leur conférant un rôle urbain actif
- adapter l'espace urbain aux exigences d'une économie durable des ressources naturelles et environnementales et développer des pratiques exemplaires, inventives, en termes de **développement durable**

### ■ Le logement, un objectif quantitatif majeur

L'enjeu du logement est central parmi les objectifs du SDRIF en révision. L'Ile-de-France est plongée dans une grave crise du logement. Il est temps de mettre en place tous les dispositifs permettant de la résorber de façon structurelle.

Après la production massive des années 1962-1975, la construction est entrée dans un cycle erratique qui perdure, avec des crises et des périodes de surchauffe (allant avec un fort renchérissement des prix). Globalement, la production a diminué, les déficits se sont accumulés jusqu'à la **crise** qu'on connaît aujourd'hui, sur tous les segments du marché et avec des niveaux de prix jamais atteints.

La décision d'engager une inversion du mouvement pour répondre aux besoins s'est imposée comme urgente et est un objectif majeur du SDRIF en révision. Le **besoin en logements**, resté sans réponse suffisante depuis deux décennies, est énorme. Quelque **60 000 par an** seront nécessaires pendant 15 ans pour résorber cette crise. 43 000 logements ont été produits par an entre 1990 et 2005, quand 53 000 étaient attendus au titre du précédent SDRIF.

### ■ Les Nouveaux Quartiers Urbains, outil de mise en œuvre du SDRIF

Chaque étape de planification régionale a identifié des **territoires privilégiés pour l'urbanisation**. A l'échelle nationale et hors planification spatiale, les ZUP ont été, dans les années 50/60, un outil majeur de résolution de la crise du logement et de l'extension des villes. Dans le SDAURP de 1965 et jusqu'à la décennie 1990, les villes nouvelles ont concentré l'urbanisation (logement et emploi), à la périphérie de l'agglomération.

Le SDRIF identifie des zones d'urbanisation préférentielle et de densification, propose d'instaurer des minima de densité. L'Etat met en place des Opérations d'Intérêt National. Les Nouveaux quartiers urbains seront un outil régional pour encadrer et valoriser les efforts de production de logement dans ces zones, en cohérence avec les autres grands objectifs du SDRIF sur la ville durable, compacte, intensive.

La Région se propose, une fois le SDRIF approuvé, de lancer un **appel à projets** sur le thème des Nouveaux quartiers urbains et d'organiser le suivi et le soutien des projets qui seront retenus. Un travail d'affinage du concept est nécessaire pour en assurer au mieux l'efficacité et le réalisme, en tenant compte des différentes situations urbaines à travers la région et des facteurs du contexte de la production du cadre bâti. La séance inaugurale du club des aménageurs sera une première pierre à cet édifice.



## Annexe 2 : expertise

### ■ Des pistes de critères pour les Nouveaux quartiers urbains

Les Nouveaux quartiers urbains peuvent, en première analyse, référer à divers critères de localisation, des critères quantitatifs et qualitatifs, qui appellent des modalités particulières de projet et de mise en oeuvre :

#### ■ La **localisation** :

- l'appartenance à une **zone d'urbanisation préférentielle** ou de **densification** du SDRIF en révision
- une bonne **desserte en transports en commun**
- la mobilisation d'un **foncier** d'une certaine taille (variant selon la position dans la région)
- une insertion active dans l'**armature urbaine** alentour

#### ■ Des **critères quantitatifs** :

- un programme de **logements** important (pouvant varier selon les localisations)
- une **mixité fonctionnelle** avec aussi des activités et du tertiaire, des équipements
- une **mixité sociale** avec des programmes variés et de l'habitat social
- une logique de **densification** au regard de l'environnement urbain existant

#### ■ Des **critères qualitatifs** :

- un **projet global** et cohérent dans sa mise en oeuvre
- une **logique de développement durable**
- une **identification urbaine forte** par des espaces publics très qualifiés

### ■ Des références historiques d'habitat dense et mixte

■ La ville dense est mixte est historiquement localisée en centre-ville mais, dans les années 1970, l'habitat dense a donné lieu à diverses recherches typologiques et architecturales (le proliférant, les méga-structures...) et techniques (industrialisation du bâtiment), entre autres dans les villes nouvelles. La remise en question, en 1975, des bâtiments hauts et la critique de l'urbanisme des grands ensembles ont amorcé une tendance au rejet des densités (maisons de ville...), même si l'architecture urbaine en vogue générerait nombre de projets denses et monumentaux, inscrits dans un retour à la rue et à l'îlot.

C'est avec la péri-urbanisation des années 1980 que ce rejet s'est installé en conception urbaine alternative, le pavillon isolé dans sa parcelle schématisant un idéal d'habitat, cohérent avec la dispersion des nouveaux pôles fonctionnels périphériques, centres

commerciaux ou de loisirs. La montée des périls environnementaux et leurs multiples conséquences ont récemment restauré la densité comme possible outil d'économie globale dans l'aménagement de l'espace.

La mixité fonctionnelle, où logements et activités économiques sont mêlés, est un enjeu récent, venu en réaction au zoning des années 1960, puis aux tendances à la spécialisation d'espaces dédiés et aux attitudes NIMBY. Naturelle dans les centres anciens, elle devient une question sensible dans les nouveaux quartiers, à l'encontre parfois des pratiques des aménageurs et maîtres d'ouvrage.

Quant à la mixité sociale, elle est mise à mal en Ile-de-France, avec une spécialisation croissante des territoires les plus pauvres ou les plus riches et, à échelle plus fine, avec la segmentation sociale et spatiale des quartiers périphériques. La montée des prix de l'immobilier accentue le report en périphérie des catégories les plus modestes, voire moyennes. La mixité sociale à l'échelle des opérations reste donc un enjeu pour les équilibres franciliens, notamment par l'habitat social et les minima énoncés par la loi SRU.

■ Dans la réflexion sur les exemples réalisés pouvant référer aux Nouveaux quartiers urbains, on laisse donc hors champ quelques modèles d'urbanisation historiques ou contemporains, tels que les ZUP, les cités-jardins (mono-fonctionnelles et peu denses), les parcs d'activités et zones tertiaires (sans logement), les petites ZAC.

## ■ Quelles réalisations récentes assimilables ?

■ Parmi les **références extra-régionales et étrangères**, on repère des opérations avec un bâti dense de grande échelle et, souvent, de grands équipements locomotives, comme Kop Van Zuid à Rotterdam, IJ Oevers à Amsterdam, Euralille à Lille (et Euralille 2 avec le Bois habité), Neptune à Dunkerque. Une autre thématique forte, principalement européenne, est le développement durable : quartier Vauban à Fribourg, quartier du port ouest à Malmö, quartier BedZed à Londres-Sutton, quartier Kronsberg à Hanovre. Elle n'est pas forcément synonyme de densité, au contraire des opérations hollandaises.

■ En **Ile-de-France**, les échelles sont plus réduites et les programmes moins atypiques, souvent sans équipement locomotive, si ce n'est quelques exemples de la décennie 1990, exceptionnels par l'ampleur des moyens mobilisés et des programmes, comme la ZAC Paris Rive Gauche. On se limitera, pour cette première séance, à des références franciliennes, quitte à requérir des exemples extérieurs pour de prochaines séances.

C'est l'ouest francilien proche qui a accueilli le plus d'opérations neuves dans la période, avec la reconversion urbaine de friches industrielles, principalement dans les Hauts-de-Seine. Ces quartiers, au cœur du marché immobilier, sont souvent denses et d'une certaine taille par addition de ZAC. A l'est, les opérations de ce type sont restées l'exception : Charenton, dans une extension limitée du marché de Paris-Bercy et Paris Rive Gauche, et surtout la Plaine Saint-Denis, zone restée longtemps hors marché.

En périphérie, les villes nouvelles ont été, depuis les années 1970, un véritable champ d'expérimentation (1970-1980) et ont fourni l'essentiel des opérations d'une certaine taille, aux limites de l'agglomération dense. En revanche, les opérations en extension dans les franges sont rarement importantes (exception de Massy-Vilmorin, 1600 logements), souvent mono-fonctionnelles (lotissements). De ce panorama ont été retenues pour l'expertise 4 opérations réalisées ou en bonne voie d'achèvement, comme étant emblématiques de la production de la décennie 1990 et assimilables, à divers titres, aux Nouveaux quartiers urbains.

## ■ Quatre opérations de la décennie 1990

- Une opération très dense au cœur du marché, le faubourg de l'arche à Courbevoie,  
Hauts-de-Seine / SEMCODAN (avec Bernard Romain, directeur)

Aux confins de Courbevoie et en limite nord-est de La Défense, 38 hectares avec les ZAC Danton et Fauvelles, réalisées entre 1988 et 2007. Quartier dense (COS de 3) et mixte, avec 4 300 logements, 310 000 m<sup>2</sup> de bureaux, 19 000 m<sup>2</sup> d'activités, 33 000 m<sup>2</sup> de commerces et services, équipements, université Léonard de Vinci, 5 résidences étudiantes, hôtels. Desserte à pied depuis les gares de La Défense, ligne de bus à travers le quartier et projet de tramway.

□ *des conditions très favorables qui ont permis de dépasser la crise immobilière*  
une opération de bureaux contiguë à La Défense avec un seul promoteur (Christian Pellerin), qui devient ensuite mixte avec l'appui de la Caisse des dépôts au capital de la SEM. Achat par la SEMCODAN d'anciens terrains industriels, 35 opérateurs privés et divers organismes publics pour le logement. Nombreux cadres de La Défense résidents, quartier très valorisé.

□ *une densité forte*

volonté de créer un quartier dense pour une intensité urbaine, avec des gabarits R+8 recoupés verticalement (traitement spécifique des étages bas, retrait des derniers niveaux), des espaces publics diversifiés, resserrés et de qualité (5 hectares d'espaces verts) ; critiques initiales, urbanité reconnue aujourd'hui

□ *une mixité rendue possible par la densité*

animation due à un programme très urbain, avec bureaux et logements séparés mais des équipements, commerces et services en pied d'immeuble (dont la vitalité est assurée par la densité de population (12 000 habitants, La Défense proche). Diversité sociale avec 35% d'HLM, 5 000 étudiants résidents, hôtels.

□ *pas de politique environnementale particulière*

des espaces verts mais pas de circulations douces (40% des résidents se déplacent à pied, vers La Défense) ; pas de dispositions particulières en matière de développement durable, économies d'échelle pour la consommation d'eau ou d'énergie. Un immeuble de logement social sera HQE.

- Une opération complexe et dense, un quartier entre centre et Seine à Issy-les-Moulineaux, Hauts-de-Seine / ville d'Issy (avec Céline Laurens, chargée de mission), SEMAD, SEM92

En rive de Seine, sur d'anciens terrains industriels face à l'île Saint-Germain, 3 ZAC successives (Garibaldi, Bords de Seine, Quai des chartreux) au sein d'un vaste programme de rénovation urbaine, au sud du nouveau pôle tertiaire Forum Seine. Programme mixte sur 35 hectares, réalisé entre 1991 et 2009, avec 1600 logements (2700 à terme), 140 000 m<sup>2</sup> de bureaux, 23 000 m<sup>2</sup> d'activités, de nombreux équipements et quelques commerces. Bonne desserte : RER C, tramway T2 et bus mais espace enclavé entre Seine (avec RD7) et voies ferrées, avec des enclaves urbaines, d'où une cohérence architecturale délicate.

□ *une complexité foncière et urbaine affrontée dans la durée*

les ZAC ont progressé lentement, au gré de la libération du foncier, avec un démarrage ralenti par la crise de 1992, des terrains encore occupés qui forment coupure, un périmètre compliqué. Le traitement de la voie rapide RD7 demeure une inconnue dans le projet des rives de Seine, le secteur reste enclavé. La cohérence architecturale de cette juxtaposition d'opérations successives est limitée par la complexité (un schéma directeur mais 3 ZAC, 2 SEM distinctes, de nombreux promoteurs). Habitat très valorisé aujourd'hui.

□ *une densité urbaine modulée*

le COS va de 1,5 à 3, avec des gabarits R+7 au maximum et des ensembles plus bas sur les berges. Volonté de se démarquer des opérations parisiennes récentes et denses dans le 15°. Forte densité à proximité (tours de 10 niveaux à Forum Seine)

□ *une certaine mixité, mais d'abord un quartier résidentiel*

Programme mixte dans le cadre de la convention bureaux / logements. Mixité fonctionnelle surtout dans les ZAC Garibaldi et bords de Seine. ZAC Garibaldi conçue comme un vrai quartier urbain avec une place bordée de quelques commerces. Mixité sociale avec 25 à 40% de HLM selon les ZAC. Nombreux promoteurs privés. Pas de volonté de centralité forte, mais de quartier résidentiel et calme ; proximité du centre-ville très commerçant et d'un centre commercial au sud-ouest.

□ *une problématique environnementale positive mais très contrainte*

Le fleuve, le parc de l'île Saint-Germain, sont des atouts. Les espaces publics neufs sont de qualité, les berges seront aménagées. Mais la RD7 est une nuisance, les abords du fleuve sont inondables. Pas de démarche de développement durable ni de circulations douces mais gestion des handicaps et atouts environnementaux. Effort de haute qualité environnementale sur un centre de petite enfance et une école.

■ **Une opération péri-centrale dans le marché émergent, le cœur de La Plaine Saint-Denis, Seine-Saint-Denis / Communauté d'agglomération Plaine Commune (avec Danièle Vigier, chargée des études de synthèse)**

Au cœur de l'ancienne zone industrielle de la Plaine, à proximité des nouveaux pôles tertiaires de Landy-Pleyel et des EMGP, du Stade de France, une mosaïque de ZAC forme un nouveau quartier résidentiel, en constitution depuis 1995 sur Saint-Denis, secteur sur Aubervilliers encore à l'étude. Quartier de 90 hectares, assez éloigné du centre de Saint-Denis. Plan d'ensemble en 1992 sur toute La Plaine. Sur le cœur, juxtaposition des ZAC Landy-France, Cristino Garcia, Landy-Lamy, Montjoie et Nozal-Chaudron (chaque plan de ZAC réfère au plan général de 1994 mais sans coordination fine). Programme mixte de 4100 logements en 2020 dont, aujourd'hui, 2400 réalisés (40% de HLM), 43 000 m<sup>2</sup> de bureaux, 140 000 m<sup>2</sup> d'activités, 20 000 m<sup>2</sup> universitaires (CNAM, IUT), 16 000 m<sup>2</sup> de commerces et services, équipements (écoles, collège, médiathèque), 2 squares.

Desserte rapide avec les RER B et D, projets de tramway et de ligne 12 prolongée. Retard des nouvelles infrastructures, métro éloigné.

□ *une mutation affrontée dans la durée*

entre les premières démarches en 1985, le plan de 1994 et le Stade de France en 1998, la zone industrielle a peu muté. Démarrage depuis 1995, dépollution coûteuse, foncier en hausse avec l'arrivée du tertiaire, terrains encore hors marché sur la plaine de La Plaine, encore à l'étude, schéma des rives du canal établi en 2005 avec Paris.

Paysage encore largement industriel à l'arrivée des logements et bureaux mais image portée par le Stade et le tertiaire. Risque pris en commun avec le promoteur et travail avec tous les promoteurs autour de la SEM.

□ *une densité urbaine modulée*

les gabarits des logements sont assez élevés, pour les bureaux comme pour les logements (R+6, plafond à 28 mètres), mais certaines voiries sont larges (avenue François Mitterrand). Densité bâtie d'environ 0,8. Volonté de créer des tours en bordure de l'A86 (hôtel, bureaux)

□ *un quartier résidentiel voulu plus mixte socialement et en partie fonctionnellement*

le programme de bureaux sur Landy-France est mono-fonctionnel, peu de commerces en RdC, logements reportés au sud. Dans les autres ZAC, mixité logements et activités, quelques équipements, quelques commerces de proximité (linéaire commercial sur la RN1, projet du centre commercial de la porte d'Aubervilliers, volonté de préserver les centres-villes).

Quartier entré récemment dans le marché, avec apport de populations plus aisées. Principe de 40% HLM et réhabilitation de l'habitat ancien alentour (notamment insalubre) : volonté d'une forte mixité sociale, lutte contre la ghettoïsation de pauvreté dans l'habitat

ancien, fragilité de la diversification par le logement investisseurs.

Quartier encore peu animé, vivant peu avec le voisinage (Saint-Denis ou Aubervilliers, mais le tramway pourrait changer les choses). Le cœur du quartier est le pôle ancien du Landy, mais volonté de faire plusieurs quartiers, pas de centre fort.

□ *une problématique environnementale axée sur les espaces publics et le canal*

Le site est plat, sans autre caractéristique que le canal. Exploitation de cet atout par l'aménagement des berges avec des éléments paysagers (parc-canal en projet). Axe majeur de la RN1 (commerces, tertiaire) et traitement généreux des espaces publics, grands axes larges, parcs, places, mails piétons (accès aux RER).

■ **Un quartier neuf peu dense en ville nouvelle, Cergy-le-haut, Val d'Oise /  
Communauté d'agglomération de Cergy-Pontoise (avec Pierre Ramond, directeur  
de l'aménagement)**

Sur un foncier acquis par l'Etat, 2 ZAC à réaliser entre 1990 et 2015 par l'EPA de Cergy-Pontoise, puis la Communauté d'agglomération de Cergy-Pontoise) sur Cergy et Courdimanche dans le Val d'Oise.

255 000 m<sup>2</sup> construits sur 64 hectares, dont 3 640 logements (1100 réalisés), 70 000 m<sup>2</sup> de bureaux et locaux tertiaires intégrés à l'habitat collectif, 1000 m<sup>2</sup> de commerces, un multiplexe, une médiathèque, une église et une mosquée en projet, 4 400 m<sup>2</sup> de logement étudiant.

Un des 3 centres urbains de Cergy-Pontoise, en haut de l'Axe majeur, sur une gare du RER A en terminus (prolongement envisagé). Desserte complémentaire par bus (5 lignes). Pôle d'échanges rayonnant sur le Vexin, avec gare routière.

Un quartier plutôt résidentiel (mixité fonctionnelle et centralité en développement), une densité moyenne, plus forte vers la gare RER, des zones pavillonnaires et une zone d'activités sur les franges. Une trame paysagère marquée par l'axe majeur, une promenade plantée entre 2 bois et plusieurs boulevards circulaires. Pas de préconisation particulière de développement durable jusqu'ici.

□ *un contexte institutionnel privilégié*

Un foncier acquis préalablement par l'Etat, un outil d'aménagement unique (passation de pouvoir entre l'EPA et la Communauté d'agglomération), des prix de sortie maîtrisés et une commercialisation rapide. Un plan général dont le découpage en ZAC a peu d'incidence sur la réalisation. Pas d'organisation particulière de la maîtrise d'œuvre, un promoteur et son architecte sur chaque îlot en première phase, essai de regroupement des promoteurs sur 3 îlots avec un architecte coordonnateur.

□ *un quartier d'abord résidentiel*

Les logements collectifs comprennent 20% d'habitat social. Il y a 2 résidences étudiantes et un foyer de personnes handicapées. C'est un quartier de passage dans un parcours qui peut mener au pavillonnaire, avec beaucoup de produits d'investissement locatif - d'où une incertitude d'équilibre et d'ancrage sociologique. L'université est principalement sur Cergy-Préfecture et Pontoise.

□ *une intensité urbaine limitée pour ce 3<sup>e</sup> centre de Cergy-Pontoise*

Deux places sont les principaux espaces publics, la promenade et les 2 bois sur l'Axe majeur ayant plutôt un usage d'espace vert de proximité. La densité est moyenne sur l'ensemble et un peu plus forte (gabarits R+5) près de la gare et du multiplexe et sur une autre place au nord (future médiathèque, quelques commerces sur la place). La mixité fonctionnelle est constituée avec quelques bureaux près de la gare, des locaux professionnels intégrés à l'habitat collectif, des équipements publics et quelques commerces. La gare, en terminus, est très pratiquée, le multiplexe est actif mais l'animation urbaine reste à développer en s'appuyant sur les 20 000 habitants visés.

□ *une problématique de développement durable récente et limitée*

Les espaces verts de proximité sont peu importants, sachant l'offre sur Cergy-Pontoise et la proximité du Parc du Vexin. Un plan d'environnement a été établi sur l'agglomération ; les prochains logements à construire seront HQE. L'intermodalité est recherchée sur la gare RER.

## LE FAUBOURG DE L'ARCHE COURBEVOIE (92)



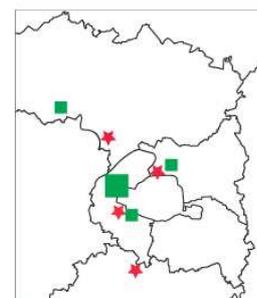
➤ un quartier de ville dense de 38 ha, mixte et animé, réalisé entre 1988 et 2007

➤ 6 500 logements, une densité forte avec un COS de 3, des espaces publics de qualité

➤ une opération facilitée par sa situation au coeur du marché et proche de La Défense.

**Bernard Romain, directeur  
SEMCODAN**

ZAC Danton et ZAC des Fauvettes



★ projets en cours  
■ opérations expertisées



### Echéancier

1988-1992 : premiers bureaux (ZAC Danton), crise immobilière  
1995 : relance avec des logements (ZAC des Fauvettes)  
2007 : achèvement

### Programme

SHON (hors équipements)	900 000 m <sup>2</sup>
Logements	443 500 m <sup>2</sup>
Bureaux	310 000 m <sup>2</sup>
Equipements publics	41 400 m <sup>2</sup>
Commerces et services	33 000 m <sup>2</sup>
Université privée Léonard de Vinci	53 500 m <sup>2</sup>
Logements étudiants	6 résidences
Hôtels	28 300 m <sup>2</sup>

### ➤ **Un montage facilité par un partenariat privé fort**

#### **Un partenariat public/privé dès l'origine de l'opération**

Capital de la SEMCODAN : Commune 60 %, Vivendi 20 %, CDC 20 %

Promoteurs : pour les bureaux, 1 seul promoteur privé, SARI/VIVENDI

pour le logement, 35 opérateurs privés, plusieurs organismes sociaux

#### **Des terrains de friches industrielles et artisanales acquis par la Semcodan**

Une SEM communale créée pour l'opération procède progressivement aux achats amiables de terrains

Une première ZAC (Danton) est lancée au sud avec Vivendi pour des bureaux

Une deuxième ZAC (les Fauvelles) est montée au nord avec logements, équipements et commerces

#### **Une opération au cœur du marché de l'immobilier**

Une opération relancée avec les actionnaires privés de la SEM

Optimisation du financement des équipements après la crise immobilière

### ➤ **Des mixités réussies**

#### **Un quartier très mixte**

Mixité sociale avec 35 % de logement social, logements pour étudiants, hôtels, mixité générationnelle,

Mixité fonctionnelle avec bureaux, commerces, équipements résidentiels et services, université privée

Les commerces, en pied d'immeuble, sont nombreux, mais l'offre est déséquilibrée (aucune imposition aux promoteurs).

#### **Mixité spatiale**

Les bureaux composent un îlot spécifique, assez autonome, près de la Défense. Le logement social est disséminé. Equipements publics et commerces sont installés en pied d'immeuble.

L'université privée Léonard de Vinci est accolée aux bureaux et tourne le dos au quartier.

### ➤ **Une forte densité**

#### **Un quartier dense**

Un COS de 3, des gabarits allant jusqu'à R + 13

Un traitement vertical des façades différencié (socle marqué, étages élevés en retrait)

#### **Des espaces publics de qualité**

Grande attention aux espaces publics et aux voiries, comme espaces de respiration et de vie urbaine

Une opération décriée à la naissance pour sa densité, appréciée aujourd'hui pour son urbanité

### ➤ **Une cohérence maîtrisée**

Une seule concession d'aménagement et un plan-masse unitaire. Les 2 ZAC ont évolué dans le temps avec 4 modifications de PAZ sans incidence sur l'unité du projet.

Les bureaux et l'université sont à la marge du quartier.

### ➤ **Pas de dispositif de développement durable mais des performances environnementales**

#### **5 hectares d'espaces verts : un parc, 2 places, rue maillées et 2 jardins**

Des aménagements facilitant une circulation des piétons dans l'espace public.

#### **De bonnes performances environnementales liées à la densité**

Etude SILENE : - 30% consommation énergie/moyenne nationale/hab., - 30% émission CO2, - 50% consommation H2O

Le dernier immeuble HLM sera en HQE.

#### **Pas de dispositifs particuliers pour la circulation et le stationnement,**

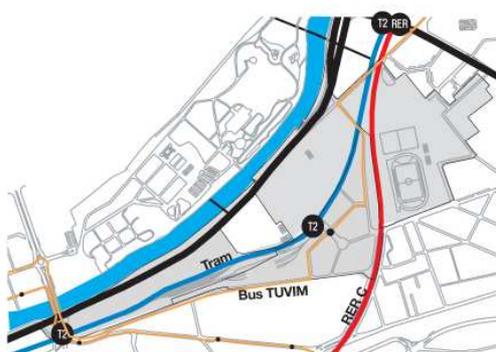
mais 40 % des habitants vont travailler à pied (proximité de la Défense), de plus, 1 000 places de stationnement sont en projet et la ligne de bus 73 traverse tout le quartier.

#### **Contraintes environnementales**

Dépollution des terrains d'origine, traitement du raccordement altimétrique à la dalle de La Défense.

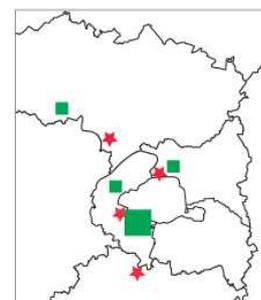
## ENTRE CENTRE ET SEINE

### ISSY-LES-MOULINEAUX (92)

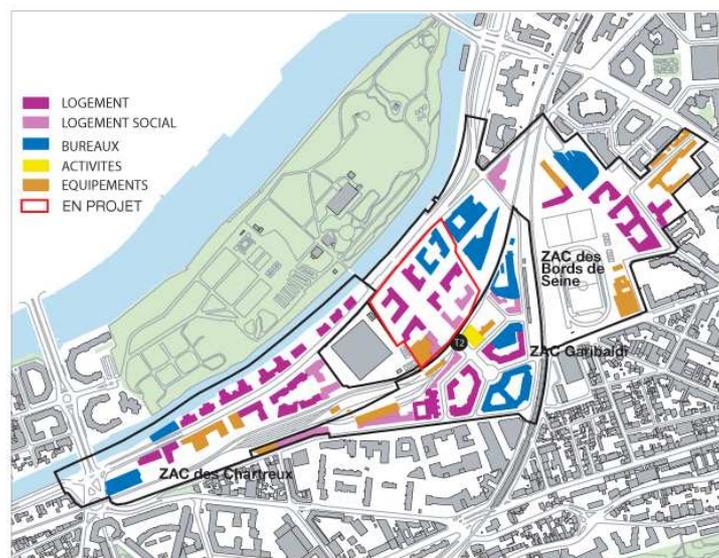


Céline Laurens, chargée de mission  
en urbanisme, Issy-les-Moulineaux  
SEM 92 et SEMADS

ZAC Garibaldi, ZAC des Bords de Seine  
et ZAC des Chartreux



★ projets en cours  
■ opérations expertisées



### Echéancier

1991 : lancement de la ZAC de Garibaldi  
1998 : lancement des ZAC des Bords de Seine  
et des Chartreux  
2007 : achèvement de la ZAC de Garibaldi  
2009 : achèvement de la ZAC des Chartreux  
2013 : achèvement de la ZAC des Bords de Seine

- un quartier de 35 ha en bord de Seine, d'abord résidentiel, avec 1 600 logements réalisés (2700 à terme)
- une densité similaire à celle d'Issy, des COS de 2 à 3, compensés par la qualité des vues et des espaces publics
- un habitat de standing mais aussi de l'habitat social
- un foncier lent à se libérer, un site complexe avec des infrastructures qui isolent et rendent la cohérence difficile.

### Programme

SHON (hors équipements)	374 750 m <sup>2</sup>
Logements	199 500 m <sup>2</sup>
Bureaux	139 500 m <sup>2</sup>
Activités	23 550 m <sup>2</sup>
Commerces et services	5 950 m <sup>2</sup>
Centre technique municipal	10 000 m <sup>2</sup>
Foyer personnes handicapées	3 500 m <sup>2</sup>

➤ **Un montage facilité par un partenariat privé fort**

**Un partenariat public/privé dès l'origine de l'opération**

Capital de la SEMCODAN : Commune 60 %, Vivendi 20 %, CDC 20 %

Promoteurs : pour les bureaux, 1 seul promoteur privé, SARI/VIVENDI

pour le logement, 35 opérateurs privés, plusieurs organismes sociaux

**Des terrains de friches industrielles et artisanales acquis par la Semcodan**

Une SEM communale créée pour l'opération procède progressivement aux achats amiables de terrains

Une première ZAC (Danton) est lancée au sud avec Vivendi pour des bureaux

Une deuxième ZAC (les Fauvelles) est montée au nord avec logements, équipements et commerces

**Une opération au cœur du marché de l'immobilier**

Une opération relancée avec les actionnaires privés de la SEM

Optimisation du financement des équipements après la crise immobilière

➤ **Des mixités réussies**

**Un quartier très mixte**

Mixité sociale avec 35 % de logement social, logements pour étudiants, hôtels, mixité générationnelle,

Mixité fonctionnelle avec bureaux, commerces, équipements résidentiels et services, université privée

Les commerces, en pied d'immeuble, sont nombreux, mais l'offre est déséquilibrée (aucune imposition aux promoteurs).

**Mixité spatiale**

Les bureaux composent un îlot spécifique, assez autonome, près de la Défense. Le logement social est disséminé. Équipements publics et commerces sont installés en pied d'immeuble.

L'université privée Léonard de Vinci est accolée aux bureaux et tourne le dos au quartier.

➤ **Une forte densité**

**Un quartier dense**

Un COS de 3, des gabarits allant jusqu'à R + 13

Un traitement vertical des façades différencié (socle marqué, étages élevés en retrait)

**Des espaces publics de qualité**

Grande attention aux espaces publics et aux voiries, comme espaces de respiration et de vie urbaine

Une opération décriée à la naissance pour sa densité, appréciée aujourd'hui pour son urbanité

➤ **Une cohérence maîtrisée**

Une seule concession d'aménagement et un plan-masse unitaire. Les 2 ZAC ont évolué dans le temps avec 4 modifications de PAZ sans incidence sur l'unité du projet.

Les bureaux et l'université sont à la marge du quartier.

➤ **Pas de dispositif de développement durable mais des performances environnementales**

**5 hectares d'espaces verts : un parc, 2 places, rue maillées et 2 jardins**

Des aménagements facilitant une circulation des piétons dans l'espace public.

**De bonnes performances environnementales liées à la densité**

Étude SILENE : - 30% consommation énergie/moyenne nationale / hab., - 30% émission CO2, - 50% consommation H2O

Le dernier immeuble HLM sera en HQE.

**Pas de dispositifs particuliers pour la circulation et le stationnement,**

mais 40 % des habitants vont travailler à pied (proximité de la Défense), de plus, 1 000 places de stationnement sont en projet et la ligne de bus 73 traverse tout le quartier.

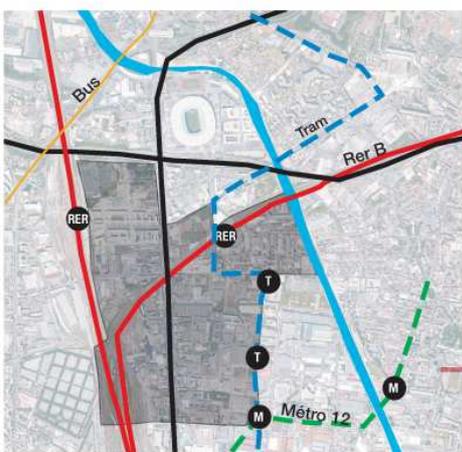
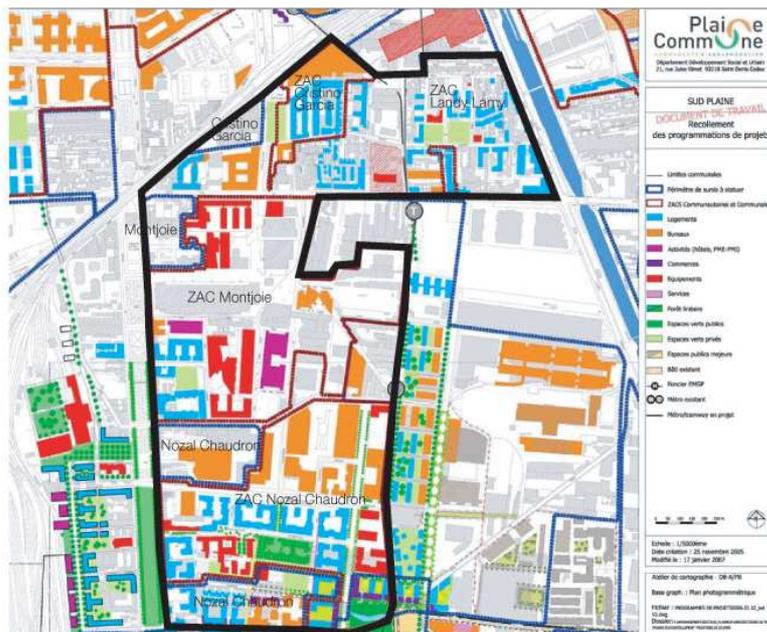
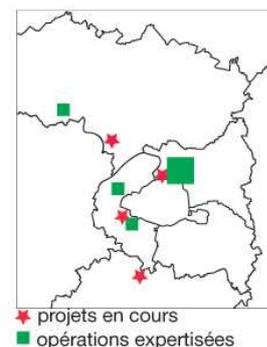
**Contraintes environnementales**

Dépollution des terrains d'origine, traitement du raccordement altimétrique à la dalle de La Défense.

## COEUR PLAINE-ST-DENIS SAINT-DENIS (93)

Danièle Vigier, Plaine Commune  
SEM Plaine Commune Développement  
SOEDAT 93, SIDEC

ZAC Cristino Garcia, ZAC Landy-Lamy,  
ZAC de la Montjoie, ZAC Nozal Chaudron



### Echéancier

- 1988 : lancement de la ZAC de la Montjoie
- 1995 : création de la ZAC Nozal-Chaudron
- 1996 : création de la ZAC Landy Lamy, seconde phase de la ZAC de la Montjoie
- 1997 : approbation du PAZ de la ZAC Nozal Chaudron
- 2000 : création de la ZAC Cristino Garcia
- 2002 : acquisitions foncières de la ZAC Cristino Garcia
- 2003 : extension sud de la ZAC Nozal Chaudron
- 2004 : premiers chantiers dans les ZAC Cristino Garcia et Landy Lamy, extension nord de la ZAC Nozal Chaudron, extension nord de la ZAC de la Montjoie

- un quartier mixte sur 59 ha, de densité variable, en quête d'intensité urbaine
- en formation, un coeur de quartier pour toute la Plaine Saint-Denis, 4100 logements à terme
- une opération longtemps hors marché, difficile et longue à monter.

### Programme

SHON (hors équipements)	384 670 m <sup>2</sup>
Logements	206 270 m <sup>2</sup>
Bureaux	39 800 m <sup>2</sup>
Activités	110 000 m <sup>2</sup>
Commerces et services	6 600 m <sup>2</sup>
CNAM	22 000 m <sup>2</sup>

### ➤ **Un montage lent, dans des conditions difficiles, hors marché au départ**

Dans les années 1980, c'est une grande zone d'activités en déshérence, parsemée d'habitat ancien. Une mobilisation locale dès 1985 (avec un partenariat très ouvert qui persiste aujourd'hui), un projet urbain en 1992, reconnu en 1994 comme plan directeur pour ce site stratégique du SDRIF. Quelques réalisations préalables, mais vrai lancement de l'opération en 1998 avec le Stade de France, les gares de RER. Quartier tertiaire aujourd'hui reconnu.

Formation, en plusieurs ZAC toujours en cours, du quartier résidentiel de la Plaine Saint-Denis, avec les premiers investisseurs privés. Quartier neuf, mêlé d'habitat ancien dégradé et d'habitat social en requalification, soit un nouvel équilibre sociologique à construire. Réalisation à horizon 2020.

Avec la montée des prix du foncier, réalisation des espaces et équipements publics plus délicate. Nécessité de dé-pollution préalable des sols.

### ➤ **Des espaces publics généreux, qui atténuent une densité modulée**

#### **Des espaces publics de qualité**

Nécessité de nouveaux espaces publics pour former une trame viaire et qualifier un paysage sans relief ni repères (hormis le canal). Grande attention aux espaces publics, aux voiries, squares et places, aux berges du canal et aux espaces verts associés (parc-canal en projet).

#### **Un quartier relativement dense**

Densité générale de 0,8, avec plafond à 28 mètres (R+6 parfois) ; grande diversité de gabarits, uniformisation du velum par construction par les promoteurs au maximum des possibilités ; réflexion nouvelle sur la densité, avec projets de tours de bureaux près de l'A86 et du faisceau ferré.

### ➤ **Un principe ancien de mixité réaffirmé, parfois difficile à mettre en oeuvre**

Volonté de retrouver la mixité historique de la Plaine Saint-Denis, bureaux et activités, populations variées dans ce quartier résidentiel pris entre des zones tertiaires et les EMGP.

Recherche de mixité sociale avec 40% d'habitat social, accession privée, investissement locatif (source possible de fragilité de l'équilibre sociologique). Arrivée de populations nouvelles à revenus moyens, souvent venues de Paris et y gardant des attaches.

Mixité fonctionnelle (sauf dans la ZAC Landy-France, bureaux séparés des logements), avec bureaux, activités, commerces, équipements publics de proximité, pôle universitaire à la Montjoie. Parti pris de ne pas recréer une centralité à côté des centres-villes (Saint-Denis, Aubervilliers, Saint-Ouen), implantation de commerces difficile (sont surtout sur la RN1, en rive), peu de grands équipements (une médiathèque en cours, projet de complexe nautique près du canal) mais des équipements de proximité (écoles, crèches, collège). Influence des centres-villes moins forte que prévu (centre de Saint-Denis assez loin, pas de transports en commun, voir influence du futur tramway).

### ➤ **Un plan en mosaïque**

Au-delà du plan général de 1994, seulement un plan-guide fixant la trame viaire et les espaces verts, laissant une souplesse de programmation. Le secteur additionne plusieurs quartiers et plusieurs ZAC, avec un effet mosaïque et une absence de hiérarchie. Peut-être aussi un risque de déficit d'intensité urbaine par ce choix initial de non-centralité, au regard de la taille (90 hectares et 18 000 habitants à terme). Mais forte mobilisation participative des habitants à travers des associations (aide publique à leur animation).

Quartier encore en devenir (2400 logements sur 4100 prévus).

Qualité architecturale recherchée par des concours. Pas d'organisation de la coordination architecturale entre lots ni entre ZAC, variété et segmentation. Charte de qualité signée par les promoteurs.

### ➤ **Une préoccupation environnementale induite par les contraintes du site**

Contraintes environnementales (sols pollués, infrastructures nuisantes, pas d'espaces verts), atouts paysagers valorisés (canal : parc-canal et berges, concurrence des activités économiques sur le foncier).

Projets de transports en commun de surface (tramway), schéma de développement portuaire avec la Ville de Paris sur le canal, Plan communautaire d'environnement établi en 2006.

Pas d'autre logique de développement durable à ce jour.

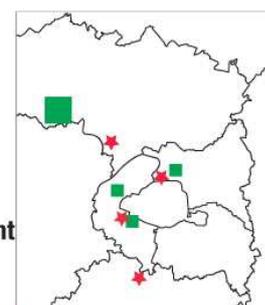
## CERGY-LE-HAUT

CERGY-PONTOISE (95)

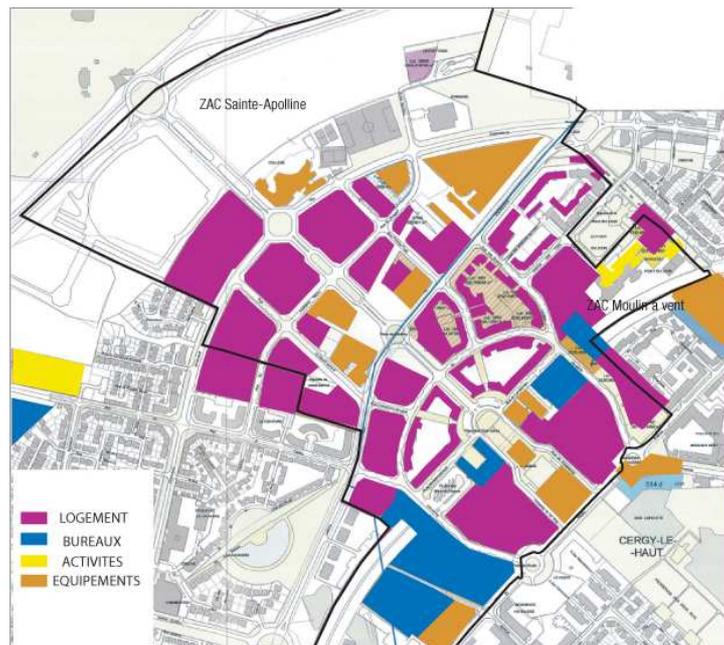


**Pierre Ramond, directeur de l'aménagement**  
**Communauté d'agglomération**  
**de Cergy-Pontoise**

ZAC du Moulin Vert et ZAC Ste-Apolline



★ projets en cours  
■ opérations expertisées



### Echéancier

- 1990 : Lancement de la première phase de la ZAC Moulin à vent au nord de la gare
- 1995 : Début de la ZAC Ste-Apolline et seconde phase de la ZAC Moulin à vent au sud
- 2000 : Aménagement du centre-gare achevé
- 2015 : Achèvement du quartier

➤ **1 100 logements réalisés, 3 638 logements à terme, pour un quartier résidentiel de 64 ha, le coeur du dernier centre urbain de Cergy-Pontoise, en haut du vallon sur l'Oise**

➤ **assez mixte, d'une densité moyenne, Cergy-le-Haut manque encore d'intensité urbaine mais a sa cohérence.**

### Programme

SHON (hors équipements)	255 009 m <sup>2</sup>
Logements	172 949 m <sup>2</sup>
Bureaux et activités	70 000 m <sup>2</sup>
Commerces et services	1 075 m <sup>2</sup>
Complexe cinématographique UGC	6 589 m <sup>2</sup>
Logements étudiants	4 396 m <sup>2</sup>

➤ **Un montage facilité par le statut de ville nouvelle et assez classique**

Des terrains achetés par l'Etat, une assise foncière entièrement disponible pour l'EPA, puis la Communauté d'agglomération, dans ce dernier quartier de la ville nouvelle.

Une commercialisation rapide et un prix de sortie maîtrisé, du fait du foncier garanti.

L'opérateur unique travaille sur un plan d'ensemble avec des ZAC (découpage seulement administratif).

Légère évolution du dispositif d'organisation de la maîtrise d'œuvre, classique au départ (un promoteur et son architecte sur chaque lot), puis plus dynamique (regroupement de 3 promoteurs avec un architecte coordonnateur et un plan régulateur sommaire).

➤ **Un quartier à dominante résidentielle**

**Un quartier de passage, avec une vraie mixité sociale**

Une mixité sociale assurée avec 20% de logement social (forte demande sur Cergy-Pontoise), des logements pour étudiants, un foyer de handicapés, du locatif et de l'accession privée. Le logement social est disséminé.

L'importance de l'immobilier en investissement locatif a été difficile à maîtriser en raison d'une commercialisation rapide. Elle semble se traduire par une mobilité forte vers le pavillonnaire lors de l'agrandissement de la famille. L'ancrage résidentiel pourrait en être réduit d'autant. Le PLH en cours d'élaboration apportera des précisions.

**Une certaine mixité fonctionnelle, concentrée autour de 2 places**

Les immeubles de bureaux sont situés de part et d'autre de la place des 3 gares, d'autres surfaces tertiaires, intégrés à l'habitat, abritent des professions libérales. L'offre de bureaux est insuffisante pour être très attractive, par effet de seuil et par manque de services et de commerces dédiés aux entreprises.

L'offre commerciale est limitée et fragile, avec une supérette et quelques locaux à rez-de-chaussée, autour des places de la gare et du Nautilus, au nord (au dessus d'un parking de dissuasion lié à la gare, mais loin d'elle). Le tissu commercial manque d'une offre haut de gamme et de commerces spécialisés.

Un plan de développement commercial est en cours.

Les équipements publics sont nombreux : collèges, lycée, écoles, église et mosquée en projet, médiathèque en projet, pour 20 000 habitants à terme. Un multiplexe privé, près de la gare, est très actif. Aux franges du quartier est envisagée une grande zone d'activités.

➤ **Une densité moyenne, une intensité urbaine assez limitée**

La densité n'a pas été un objectif, mais est plus marquée près de la gare en première phase, avec des immeubles à R+5, ainsi qu'autour de la place du Nautilus au nord. Hormis la promenade et les 2 bois, il n'y a pas d'espaces verts et le bâti, de type haussmannien avec des îlots alignés sur rue, est assez continu. Dans les dernières opérations, les îlots sont plus ouverts.

L'ambiance est urbaine mais l'animation et l'effet de centralité sont à développer. Les quartiers Axe majeur / Horloge et Grand centre-Préfecture, avec des équipements-phares (université, culture, etc.) ont plus d'intensité urbaine.

➤ **Une image de ville haussmannienne autour de quelques grands tracés**

Le plan d'ensemble articule un axe central et des boulevards circulaires, le bâti, néo-haussmannien, suit la logique de l'îlot sur rue. Le découpage en 2 ZAC n'atténue pas la cohérence. L'architecture est variée, les promoteurs nombreux. En terme de qualité, pour les opérations futures, la Communauté recommandera aux promoteurs de lancer des concours d'architecture, la règle était jusqu'ici le gré à gré. La coordination sera aussi améliorée pour préserver la cohérence des espaces publics.

➤ **Un site naturel de qualité, mais peu de logique de développement durable**

Le site naturel est de qualité, avec des vues lointaines sur la campagne, la proximité du Parc Naturel du Vexin, d'où la rareté des espaces verts dans le quartier (hormis l'Axe majeur, les promenades plantées).

La logique HQE est très récente et devrait concerner quelques nouveaux programmes immobiliers. La préoccupation de développement durable n'est pas présente dans l'aménagement, si ce n'est par quelques pistes cyclables et cheminements piétonniers et par l'intermodalité sur la gare RER. La présence de la voiture est forte malgré 5 lignes de bus, à cause de la présence de la gare (pôle d'échanges autour du terminus du RER A) et du multiplexe ; l'offre de stationnement peut être insuffisante à certaines heures.



## Annexe 3 : projets

### ■ Quatre démarches de projet emblématiques du temps présent

Quantité de projets actuels peuvent référer à la logique des Nouveaux quartiers urbains, que ce soit sur les friches de l'est francilien (les Tartres, les Docks de Saint-Ouen et l'opération voisine Espace-Clichy, la vallée de l'Ourcq, Ivry-Gambetta, les Ardoines à Vitry, le terrain des hôpitaux à Neuilly-sur-Marne, etc.), à Paris nord-est, dans le secteur 4 de Marne-la-vallée et en général dans les sites identifiés au SDRIF comme secteurs de densification. En périphérie, les exemples de projets sont moins nombreux (Bois Rochefort à Cormeilles-en-Parisis, Massy-Atlantis, Louvres ou Mitry-Mory).

Les 4 projets retenus pour lancer le débat présentent l'avantage d'être assez avancés pour associer aux objectifs qu'ils s'assignent des modes opératoires précis. En ceci, ils témoignent, de façon diverse, des problématiques et des outils opérationnels du temps présent. Ils donnent une mesure des possibles pour la décennie qui vient, face aux nouveaux enjeux de la planification régionale.

#### ■ Un projet dense au cœur du marché : le Trapèze à Boulogne-Billancourt, Hauts-de-Seine / SAEM Val-de-Seine Aménagement (présenté par Guillaume Hébert, responsable de projet)

Programme mixte et dense sur 38 hectares, en début de réalisation (première tranche en 2008-2010) dans le cadre d'un schéma d'ensemble sur l'île Seguin, le Trapèze et le quartier du pont de Sèvres. Un terrain à propriétaire unique (Renault), 662 000 m<sup>2</sup> de SHON sur le Trapèze et 3 îlots proches, avec 390 000 m<sup>2</sup> de logements (environ 4500, dont 1/3 aidés), 197 000 m<sup>2</sup> de bureaux, 33 400 m<sup>2</sup> d'équipements publics, 41 600 m<sup>2</sup> de services et commerces.

Les dessertes par transport en commun sont sur les franges : le tramway T2 sur la rive gauche de la Seine au-delà de l'île Seguin (passerelles) et le RER C, plus éloigné sur Issy ; en rive nord-ouest, 3 stations de la ligne 9. Un nouveau tramway est prévu à travers le site.

#### □ *comment optimiser le portage du foncier ?*

Le propriétaire, Renault, est unique, les 4 promoteurs (regroupés dans un contorsium appelé DBS) lui ont acheté directement les terrains des îlots constructibles du Trapèze, la SAEM n'acquérant que les emprises des espaces et équipements publics. DBS supporte ainsi le risque foncier. Chaque promoteur paie une participation au financement des équipements et espaces publics.

#### □ *comment assurer la cohérence dans la diversité et la qualité architecturale du projet ?*

Le plan d'ensemble est coordonné par un architecte-urbaniste, qui est l'un des 3 architectes responsables des 3 secteurs, l'île Seguin, le Trapèze et le quartier du pont de Sèvres. Les interfaces sont traitées en commun. Des macro-lots sont définis et gérés par 2 architectes-urbanistes, qui travaillent avec les architectes de macro-lots. Les promoteurs ont l'obligation de faire des consultations d'architectes. 46 équipes d'architectes et paysagistes sont déjà en place sur l'ensemble de la ZAC, l'exigence architecturale est forte.

#### □ *comment gérer une forte densité urbaine ?*

La densité est forte et différenciée. Avec un COS total de 1,8 et plusieurs îlots à 2,8, elle intègre un parc de 7 hectares, un cours planté (avec un parking public enterré), des berges aménagées. Les bâtiments sont plus élevés en rive des espaces publics de plus de 40 mètres de large (R+8+2) et plus bas dans les cœurs d'îlots. Une tour monte à 22

étages (COS de 6). 2 traverses piétonnes, alternant avec des rues, franchissent des îlots ouverts et plantés.

*comment préserver la mixité dans ce futur quartier très aisé ?*

Le logement aidé représentera 1/3 du parc, il sera disséminé. La mixité morphologique (comme sur la ville) est recherchée, avec le souci d'une variété des gabarits et des fonctions. Les bureaux sont séparés des logements, mais intégrés à des fronts bâtis variés sur le cours de l'île Seguin. Les îlots eux-mêmes sont de taille diverse, de 35 à 75 000 m<sup>2</sup>. Presque chaque macro-lot intègre un équipement public.

*jusqu'où aller dans la qualité environnementale ?*

Selon le concept d'une ville-parc, outre les espaces verts publics, les cœurs d'îlots sont végétalisés et les voies principales sont plantées. A l'intention des promoteurs sont édictés des cahiers de prescriptions architecturales, urbaines et environnementales. Les programmes des bureaux et logements doivent être certifiés. La gestion de l'eau est régulée à la parcelle et le parc comprend un volume de compensation des crues. Les rez-de-chaussée sont au-dessus de la côte de casier indiquée au PPRI.

■ **Une continuité urbaine dense en bord de fleuve : les Docks de Saint-Ouen, Seine-Saint-Denis / SODEDAT93 en première phase et Ville de Saint-Ouen (présenté par Hélène Streiff, directrice générale adjointe)**

100 ha de zone industrielle en bord de Seine, près de la mairie et du centre linéaire, en limite avec Clichy (ZAC Espace Clichy). Projet au stade du schéma directeur, consultation de promoteurs et ZAC en 2009, à horizon 2020-2025. Foncier morcelé avec quelques grands propriétaires (Nexity sur 20 hectares, Ville de Paris sur 10 hectares, RFF, Total...). Projet dense et mixte avec 708 000 m<sup>2</sup> de SHON dont 3 800 logements (40% sociaux), 300 000 m<sup>2</sup> de bureaux, 35 000 m<sup>2</sup> de commerces, 27 000 m<sup>2</sup> d'équipements. Restent en place quelque 192 000 m<sup>2</sup> de SHON d'activités, services urbains, logements, bureaux et équipements. Création d'un parc de 12 à 15 hectares et d'un ensemble sportif de 7,5 hectares, berges de Seine à aménager.

Desserte aux marges, insuffisante (station mairie de Saint-Ouen sur ligne 13, station Saint-Ouen sur RER C, bus en rive sud), hypothèses de ligne 4 prolongée au pont de Saint-Ouen, de dédoublement de la ligne 13, de station de Métrophérique, de halte fluviale entre La Défense et Saint-Denis, de bus vers La Défense à travers l'opération.

*comment gérer la transition depuis l'occupation industrielle du site ?*

des activités parfois nuisantes demeureront en place, un faisceau ferré traverse l'îlot, les voies existantes sont rares. Le projet introduit une trame viaire différenciée, un parc, regroupe à terme les services urbains. Des propriétaires importants seront aménageurs (Nexity, Ville de Paris pour les services urbains), RFF vendra des terrains inoccupés. Achat limité du foncier par l'aménageur, participation des promoteurs aux espaces et équipements publics, aide espérée de la Région pour le parc, de l'EPFR pour la dépollution. Importante concertation en amont avec tous les propriétaires, travail avec l'APUR sur la CPCU.

*comment générer une forte densité urbaine ?*

recherche de densité forte, similaire à la ville, elle-même dense (COS de 2,4) et volonté de créer un quartier très urbain, avec des gabarits élevés (îlots ouverts avec R+6 et 7, R+8 sur la cour urbaine et le parc, maximum à 37 mètres en rive de Seine, cœurs d'îlots plus bas) et 700 000 m<sup>2</sup> de SHON. Contrepartie de ces hauteurs : l'ampleur des espaces ouverts, un parc de 15 ha, une grande cour urbaine, un parc des sports, le paysage fluvial.

*comment construire la mixité urbaine ?*

les emprises à vocation économique sépareront l'est très urbain (parc, bureaux, logements et équipements) et l'ouest (parc des sports, logements), la rive sud mêlera activités et logements. Les programmes seront mêlés, si possible aussi verticalement. Urbanité recherchée à l'est avec la cour urbaine en continuité avec le centre-ville : équipement culturel sur une halle Alstom, bureaux, logements et commerces en rive, placettes publiques dispersées.

*une grande qualité environnementale ?*

volonté forte affichée pour qualifier le site : dépollution des sols, traitement de l'eau (recueil des eaux pluviales, bassin de déversement de crues dans le parc), cœurs d'îlots plantés, tri sélectif, chauffage urbain (CPCU), circulations douces, transport fluvial des déchets du SYCTOM, énergies renouvelables pour la CPCU (biomasse), logistique de proximité près de la voie ferrée, chartes HQE à signer avec les promoteurs.

■ **Un projet dense de centre-ville, aux franges de l'agglomération : Massy Atlantis, Essonne / SEMMassy (présenté par Bruno Trancart, directeur)**

3 ZAC (Ampère, Briis, Carnot) réunies dans un plan d'ensemble, pour 2 000 logements, 450 000 m<sup>2</sup> de bureaux, commerces et équipements publics d'ici 15 à 20 ans. Programme mixte engagé en 2005 (horizon 2020) près des gares des RER B et C (restructurées) et du TGV, sur une zone d'activités des années 1970 en mutation sur 90 hectares, entre centre-ville, voie ferrée et A10.

Desserte ferroviaire en rive ; à terme, déviation de lignes de bus depuis la gare routière en rive, TCSP traversant le quartier entre Orly et le plateau de Saclay.

Une densité marquée sur les axes, un COS moyen de 1,2 avec des bureaux entre R+6 et R+8, des logements à R+5. Des espaces publics de qualité pour structurer et urbaniser le site, des directives en matière architecturale et sur la taille et la variété des types de logements, quelques prescriptions environnementales mais pas de label développement durable.

□ *que faire dans un contexte foncier éparpillé ?*

une stratégie exigeante et souple, un plan d'ensemble (approuvé par les propriétaires fonciers moyennant beaucoup de concertation) qui guide la réalisation au gré des acquisitions foncières, la SEM n'achetant que les emprises d'espaces publics et d'équipements. Des lotissements sont souvent nécessaires sur les grandes parcelles pour coller au plan d'ensemble.

□ *comment fabriquer de la mixité ?*

un certain zonage entre bureaux et logements, mais des rues mixtes et un vrai quartier résidentiel, avec plusieurs milliers de logements collectifs (dont 20% d'HLM) et un centre secondaire avec commerces et services

□ *quelle densité pour faire centre-ville ?*

Le COS moyen sur Atlantis est de 1,2, avec des gabarits allant de R+6 à R+8 en façade pour les bureaux, restant autour de R+5 pour les logements. Les îlots sont ouverts pour garder une aération visuelle. Les espaces publics sont de qualité et structurent le site, avec jardins, voies et mails plantés.

□ *quelles ambitions environnementales ?*

Un réseau de circulations douces s'intégrant au schéma directeur communal. Pas de démarche de développement durable structurée pour l'instant (procédure Agenda 21 en cours) mais une charte de qualité urbaine sur déchets, chauffage urbain, gestion des eaux à la parcelle. Initiatives HQE sur certains bureaux.

■ **Une extension périurbaine peu dense et « durable » : Bois Rochefort à Corneilles-en-Parisis, Val-d'Oise / AFTRP (présenté par Bruno Ortolé, directeur de l'aménagement et du développement)**

Entre Argenteuil et Sartrouville, en périphérie sud de la ville, sur des terrains maraîchers un temps destinés à une ZUP, programme de logements en 4 phases de 2004 à 2016 : sur 40,5 ha 1360 logements dont 263 logements aidés, 1 résidence étudiante de 150 chambres, 561 pavillons (dont 117 lots libres), des groupes scolaires, une mairie annexe, 3800 m<sup>2</sup> de commerces de proximité. En rive de l'opération, une coulée verte de 12 hectares, un parc d'activités économiques et un centre commercial. Opération peu dense et peu mixte mais très axée sur le développement durable, avec une charte environnementale sur l'habitat et sur les 40 ha de la zone d'activités voisine.

La desserte est essentiellement routière, avec un bus sur la RD121 en rive au nord. Gare SNCF au centre de Corneilles, gare du RER A à Sartrouville.

*que permet un contexte foncier favorable ?*

La stratégie foncière est classique, l'aménageur (qui a des fonds propres importants) a acheté les terrains, situés en ZAD, les revend aux promoteurs et à la commune pour les équipements. La Ville a décidé de réaliser sur une longue durée (ici 2015) à raison de 100 logements par an pour pouvoir lier construction et équipements. Le projet est assez enclavé, en limite sud de la commune, et peu intégré à l'armature urbaine (centre commercial, zones d'activités et grands ensembles aux alentours).

*quel rapport à la mixité dans ce quartier d'extension résidentielle ?*

La part de logements sociaux dans l'opération est de 19 %, logements étudiants compris (12,8% sur la commune, sous le seuil de la loi SRU). La mixité fonctionnelle est limitée à quelques équipements publics et du commerce : le choix a été fait de confier les locaux en rez-de-chaussée à un promoteur qui fait un plan de merchandising et assure la gestion, gage de pérennité de l'animation et de l'équilibre de l'offre, facilité pour mutualiser le stationnement. Un centre commercial d'équipement de la maison est prévu en limite est.

*quel rapport à la densité ?*

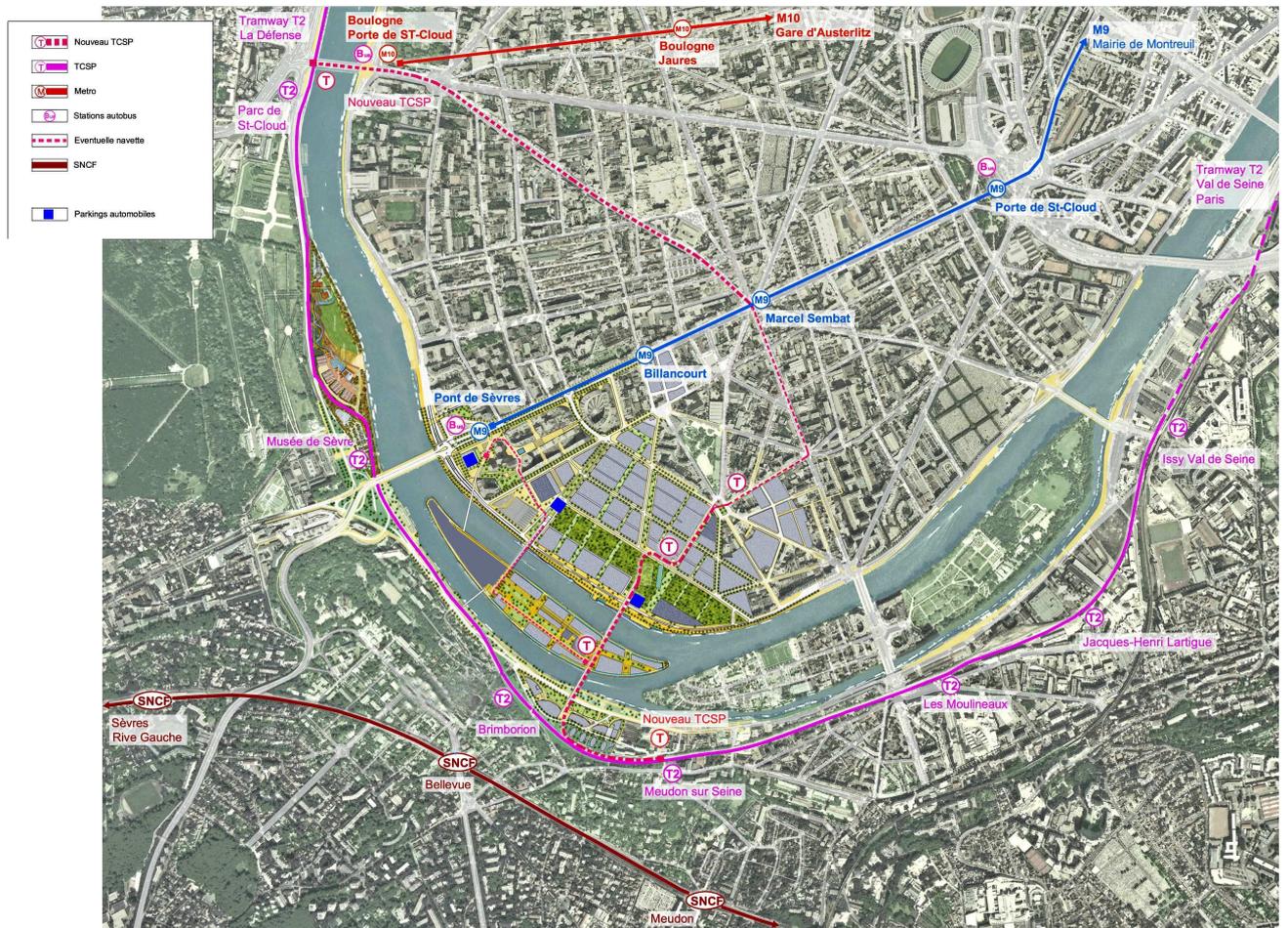
En réaction à un ancien projet de ZUP et d'habitat collectif, le projet est volontairement peu dense (COS de 0,8) avec des R+3 sur un mail central, des maisons de ville et des pavillons groupés par 2 ou en bande. Une opération privée récente, les Champs Guillaume, est plus dense, en rive nord. Le quartier comptera à terme environ 5000 habitants (19 600 sur la commune). Le mail central (30 mètres de large) paraît surdimensionné au regard des gabarits et des fonctions en rive, la coulée verte ne génère pas de densité bâtie sur ses franges (pavillonnaire adossé).

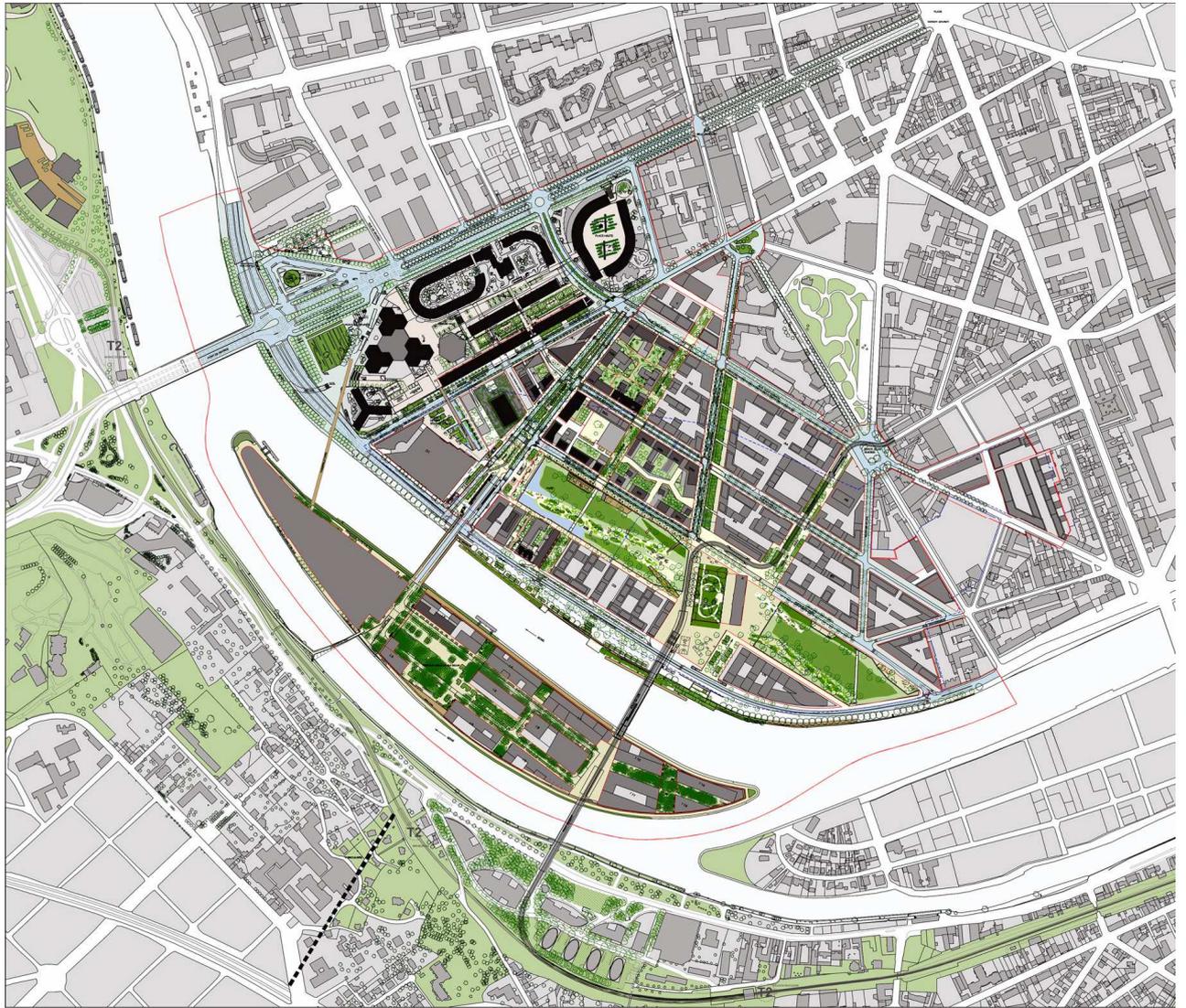
*quelles ambitions environnementales ?*

L'image de marque du quartier est la qualité environnementale, avec une charte signée par tous les acteurs, couvrant la conduite des chantiers, la gestion de l'eau (stockage et ré-utilisation de l'eau de pluie), la conception des bâtiments. La coulée verte jusqu'à la Seine, gérée par l'AEV, sera ouverte au public et intégrera un bassin d'orage. Les promoteurs qui s'engagent dans des performances environnementales ou thermiques peuvent obtenir un rabais de l'AFTRP, aménageur, sur la charge foncière, soumis à vérification des performances effectives après le chantier.

## Boulogne-Billancourt – Le Trapèze

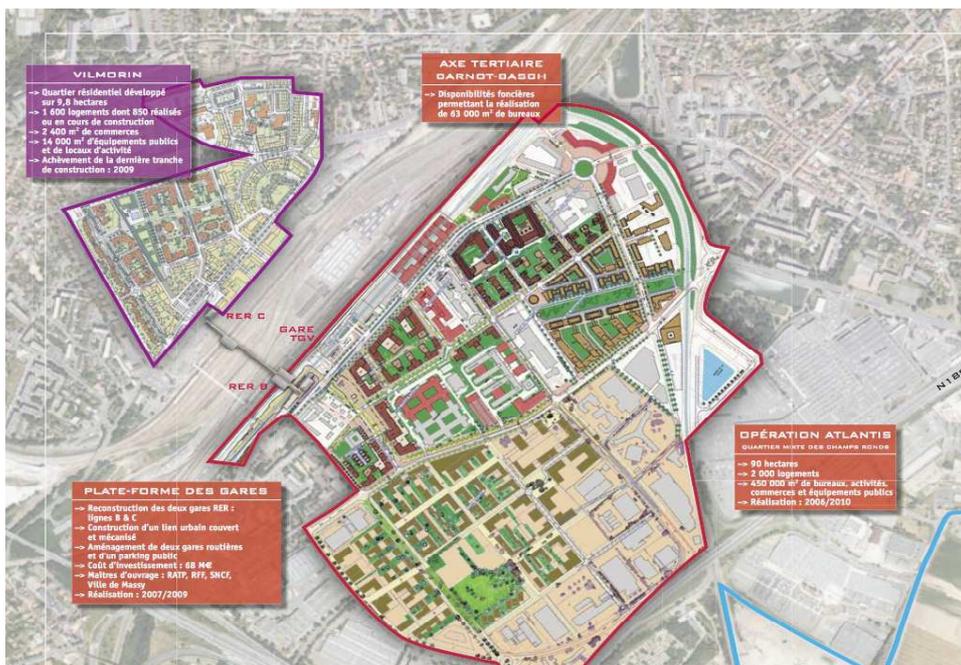
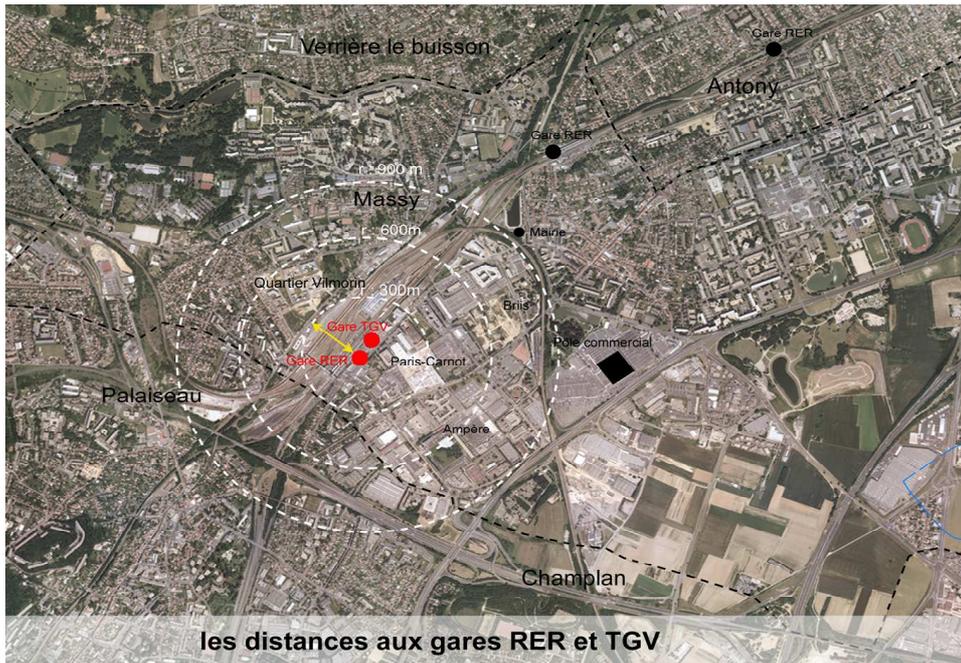
Guillaume Hébert, responsable de projet SAEM Val-de-Seine-Aménagement

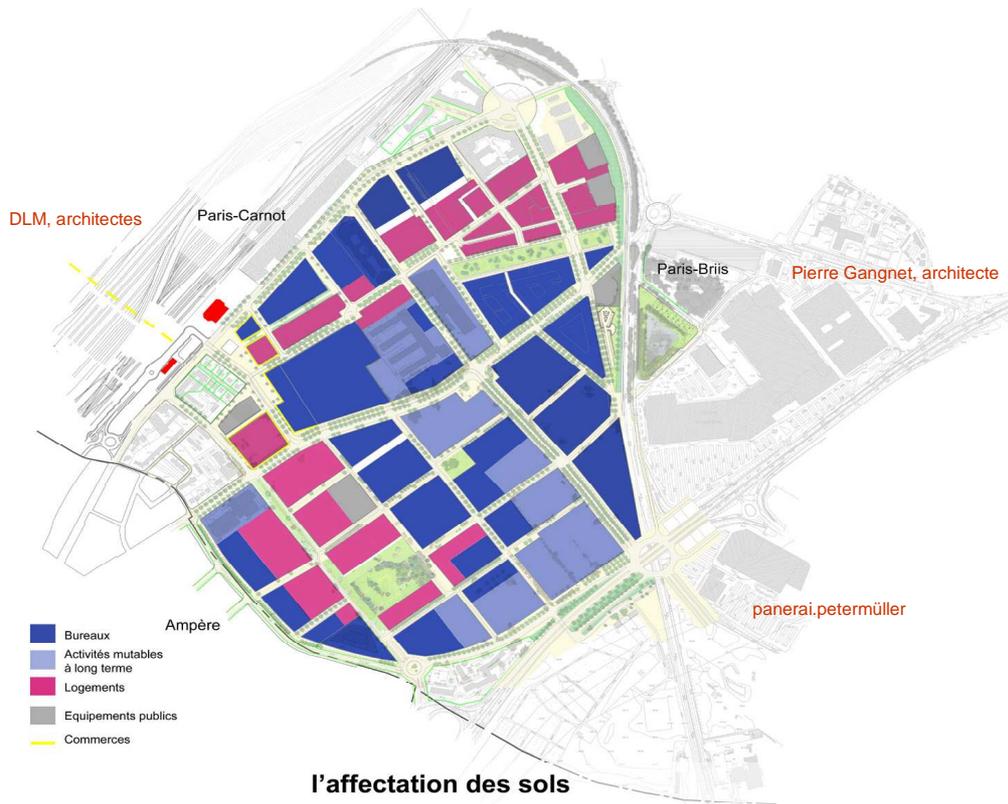




## Massy – Champs ronds / Atlantis

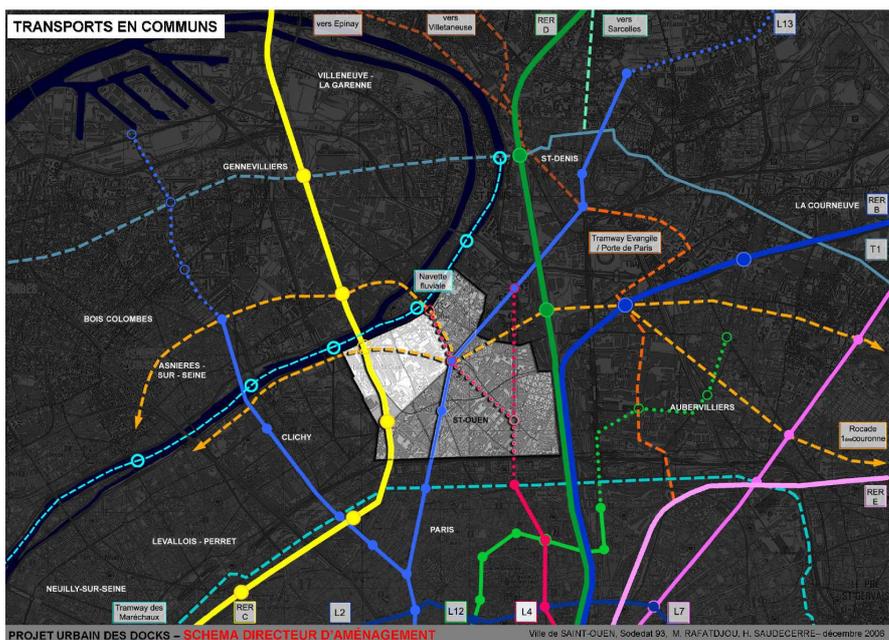
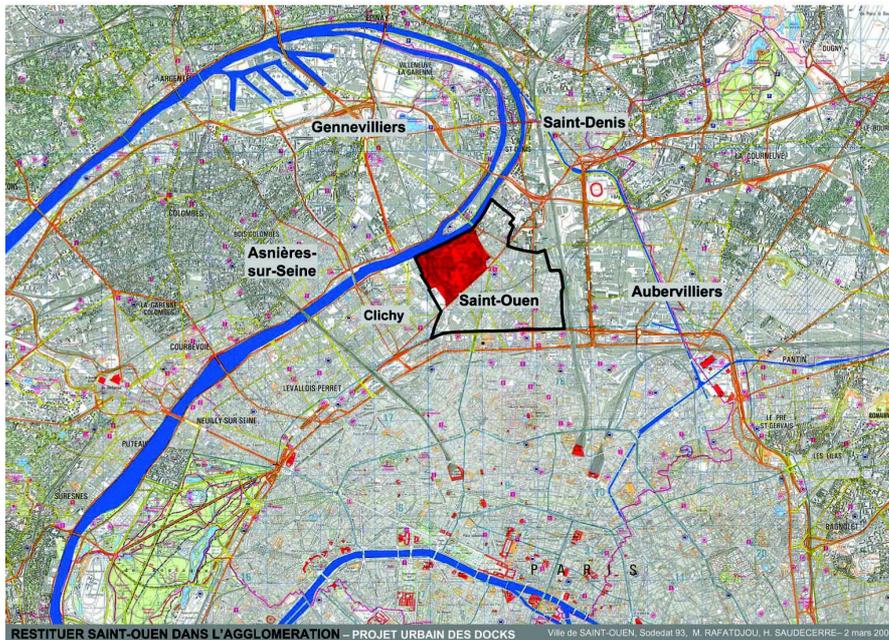
Bruno Trancart, directeur de la SEM-Massy

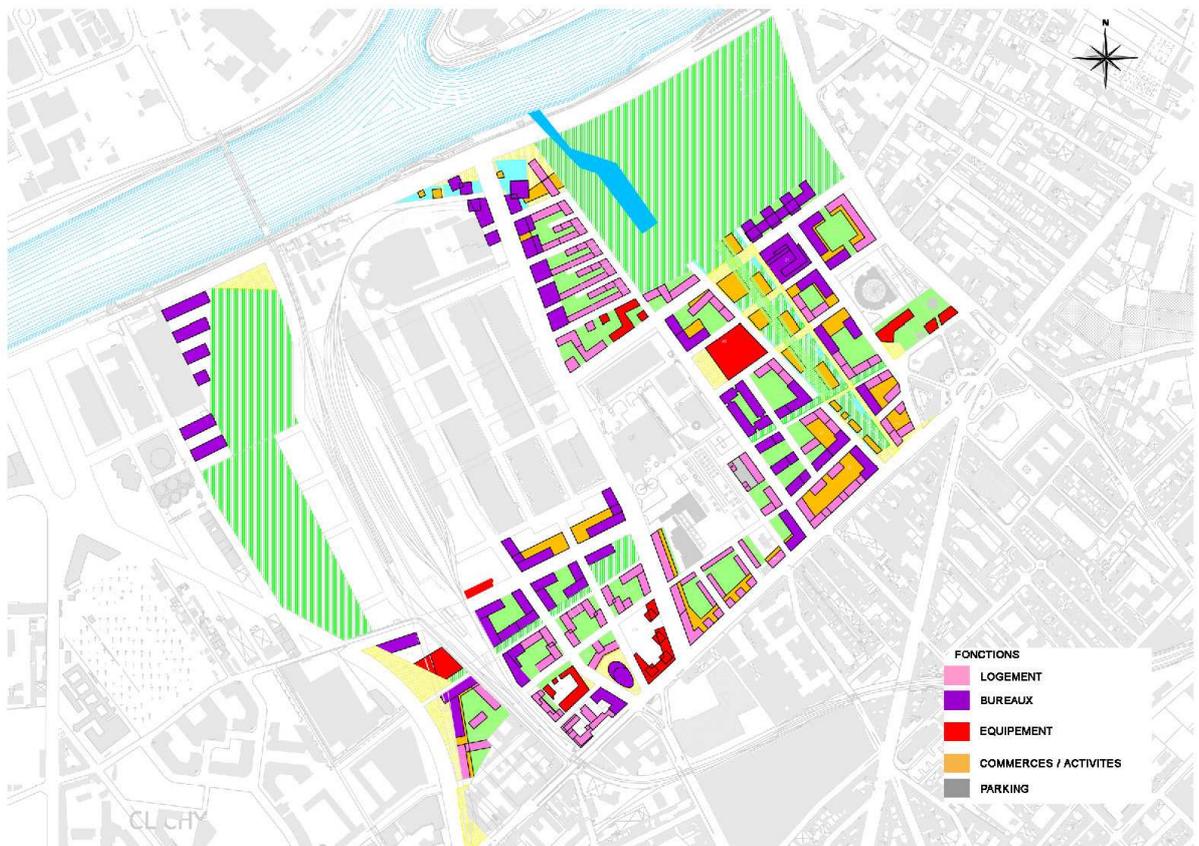
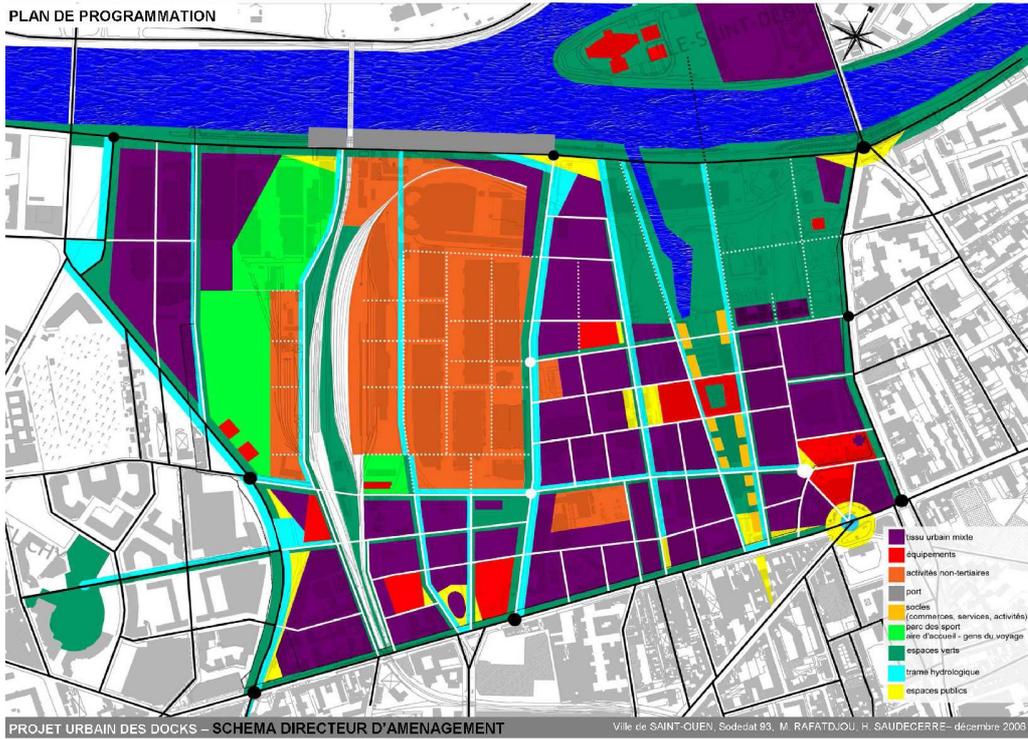




## Saint-Ouen – Les Docks

Hélène Streiff, directrice générale adjointe aménagement Ville de Saint-Ouen





## Cormeilles-en-Parisis – Bois Rochefort

Bruno Ortolé, directeur de l'aménagement de l'AFTRP



