

Appel à projets EcoQuartier 2009 Densité et Formes Urbaines

Les Brichères Auxerre



Mai 2011

Un projet de renouvellement urbain développant une densité adaptée à un positionnement de frange urbaine

AUXERRE (89) : 37 218 habitants en 2007 (INSEE)

Commune faisant partie de la Communauté d'agglomération de l'Auxerrois

Type de localisation et de tissu :

Opération de rénovation urbaine et extension urbaine maîtrisée en continuité de l'existant

Superficie totale de l'opération : 25 ha



Localisation / Adresse :

Sud-Ouest d'Auxerre
allée de la Bahia
89000 Auxerre

Contact :

Plus d'information sur le site internet :

www.auxerre.com/vie_citoyenne_les_bricheres.html



▲ Plan masse du quartier (Source : Atelier d'architecture urbaine Serge Renaudie)

◀ Plan de situation du site dans la ville (Source : dossier de candidature Appel à projets EcoQuartier 2009, Ville d'Auxerre)

INDICATEURS

Surface totale du terrain : **250 000 m²**
dont 64% de voiries et espaces verts

SHON totale : **40 664 m²**,
dont 85% d'habitat

Densité bâtie brute : **0,16**
Densité bâtie nette : **0,45**

Nombre de logements : **430**
dont **290** logements nouveaux

Densité nette de logements : **48 logements/ha**
Densité d'habitants : **52 hab/ha**

Hauteurs des bâtiments : **R+1 à R+2** pour les logements neufs, **R+5** pour les logements réhabilités

IDENTITE ET CARACTERISTIQUES

Programme

SHON totale : **40 664 m²** dont :

- Logement : **24 664 m²** pour les logements neufs et **9 927 m²** pour les logements réhabilités (pour les opérations connues)
- Activités : **5 000 m²**
- Commerces : **0**
- Équipements : **1023 m²**

Partenaires

Maîtrise d'ouvrage urbaine : **Ville d'Auxerre**

Aménageur : **Ville d'Auxerre**

Maîtrise d'œuvre urbaine : **Atelier d'architecture urbaine Serge Renaudie** avec **Composante Urbaine** (Hydrologue), **SETU** (Bureau d'études V.R.D) et **ECMO** (bureau d'études chantier)

Calendrier

Lancement des études préalables : **2003**

Début des travaux : **2005**

Fin d'opération : **2012**

Éléments de contexte

Un projet issu d'une réflexion globale sur la ville

En 2002, face à des **phénomènes de ségrégation sociale et spatiale**, un **manque global de logements**, la municipalité d'Auxerre a engagé une réflexion sur l'avenir de la ville. Cela s'est traduit notamment par un **programme de rénovation urbaine des quartiers d'habitat social**.

Cette démarche s'est concrétisée dès 2003 sur le quartier des Brichères par la volonté de créer un **nouveau quartier « entre ville et campagne »** pour remplacer trois tours totalisant 147 logements, vouées à la démolition, et **anticiper la construction de nouveaux logements** en remplacement d'immeubles à démolir sur deux autres quartiers concernés par le dispositif ANRU.

Début 2003, la municipalité a retenu l'équipe de conception urbaine réunie par Serge Renaudie en lui donnant mission d'**imaginer un nouveau lieu de vie** s'appuyant sur les **orientations de développement durable et de haute qualité environnementale** fixées par les élus dans les documents d'urbanisme tels que le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD), le Plan Local d'Urbanisme (PLU) et l'Agenda 21 d'Auxerre.

Les objectifs de la municipalité, au delà de ces questions environnementales, étaient clairement affichés (cf : convention ANRU) :

- **offrir aux habitants un lieu de «vivre ensemble»**,
- **créer des espaces publics de qualité** aux usages précis et adaptés aux pratiques,
- **respecter le site**, sa topographie, ses espaces naturels sensibles, ses zones humides, sa faune et sa flore,
- **développer la mixité sociale, la mixité des types d'habitat et la mixité des fonctions**,
- gérer les eaux pluviales sur le site et considérer **la nature comme élément principal** de la nouvelle structure urbaine.

Retenu et validé par l'ANRU début 2005, le quartier des Brichères était réalisé à 80% en 2009.

Éléments fonctionnels

Un quartier résidentiel

Le projet des Brichères conjugue la réalisation d'un **écoquartier en limite d'urbanisation** et une **opération de rénovation urbaine** conventionnée ANRU (démolition de 147 logements, construction de 290 nouveaux logements, réhabilitation et résidentialisation de 140 logements (2 barres), réalisation d'un équipement public de proximité et d'un ensemble de jardins familiaux).

Le projet, qui comprend 430 logements, des équipements publics, des commerces et des bureaux, s'étend sur 25 ha et a été réalisé hors procédure (ZAC ou lotissement) dans un temps relativement court.

Formes urbaines

une densité adaptée à un positionnement de frange urbaine

- une étude urbaine fondatrice du projet

En 2003, une étude globale d'aménagement et d'urbanisme est confiée au Cabinet Renaudie. Grâce à une **équipe**

pluridisciplinaire, cette étude croise des analyses paysagères, botaniques, historiques, hydrologiques... L'observation du site permet ainsi de définir des grands principes d'aménagement, en respect avec la mémoire du lieu :

- **définir des zones « inconstructibles »** en fonction des zones de biodiversité à préserver ou à restaurer. Ce ne sont pas les programmes de logements qui définissent l'organisation du quartier, mais le **respect du site naturel, sa compréhension et sa valorisation** qui définissent les zones et les programmes de construction et de mixité. La végétation, l'eau et le terrain naturel constituent ainsi les éléments structurants de cette nouvelle implantation urbaine respectueuse de son environnement.

- **organiser le nouveau quartier autour d'un vaste espace naturel central et structurant, traité en prairie**. Ce grand espace libre autour du talweg est composé d'une succession d'espaces publics différenciés (prairie, bois, vergers, étang, jardins) qui orientent les usages et génèrent un paysage public. Ce dispositif important d'espaces libres définit les secteurs qui seront urbanisables dans le quartier à terme et en périphérie dans un futur plus lointain.

Les voiries sont implantées sur les tracés des sentiers existants.

- **restaurer un cours d'eau pré-existant**, détruit dans les années 70 : création de noues, étangs, constituant un espace public propice à la biodiversité et permettant la récupération des eaux de pluie. Pour cela, une étude relative à la gestion des eaux pluviales a été réalisée par le bureau d'études hydrauliques Composante Urbaine.

- une densité combinée à une qualité architecturale des logements et une qualité urbaine

Si une place importante en taille et situation a été donnée aux espaces publics, notamment avec une mise en scène de l'eau, les espaces bâtis ont été conçus de façon à **recréer une densité de quartiers de ville** tout en accordant une **place prépondérante à la qualité urbaine et la qualité architecturale**.

Le quartier s'enrichit ainsi d'une **diversité des architectures** assurée par l'intervention de plusieurs maîtres d'oeuvre (Lucien Kroll pour 129 logements, Ignace Griffo pour 50 logements, Gilles Pessar pour 20 logements...) et une diversité des matériaux. L'habitat développé ici est une **variation autour de l'habitat intermédiaire**, chaque logement disposant d'espaces privatifs extérieurs (terrasse, jardins).

Le programme conçu par Lucien Kroll est emblématique. Présentant la plus forte densité, il adopte l'**organisation d'un village**, constitué de maisons individuelles superposées. Une centaine de maisons sont implantées de manière décalée par rapport à la rue afin de constituer des placettes et sont adossées les unes aux autres afin d'améliorer les performances thermiques. Chaque logement est doté d'un jardin ou d'une terrasse.

La qualité urbaine de l'EcoQuartier des Brichères repose également sur **une qualité et une diversité des espaces publics, conçus en concertation avec les habitants**.

Le projet présente une succession d'espaces publics différenciés : des bois, des prairies, des vergers, un étang, des jardins... Un important travail a été engagé sur les **jardins familiaux**, désormais plus spacieux et intégrés pleinement au quartier. Chaque parcelle bénéficie d'un abri de jardin en bois du Morvan ainsi que d'un dispositif de récupération de l'eau de pluie. Ils sont désormais ouverts à l'ensemble de la population d'Auxerre.

Les **anciens jardins** sont affectés aux Jardins du Cœur (Resto du Cœur) qui pratiquent une culture écologique avec notamment la plantation d'arbres fruitiers de variétés anciennes en espaliers le long des murs en pierre.

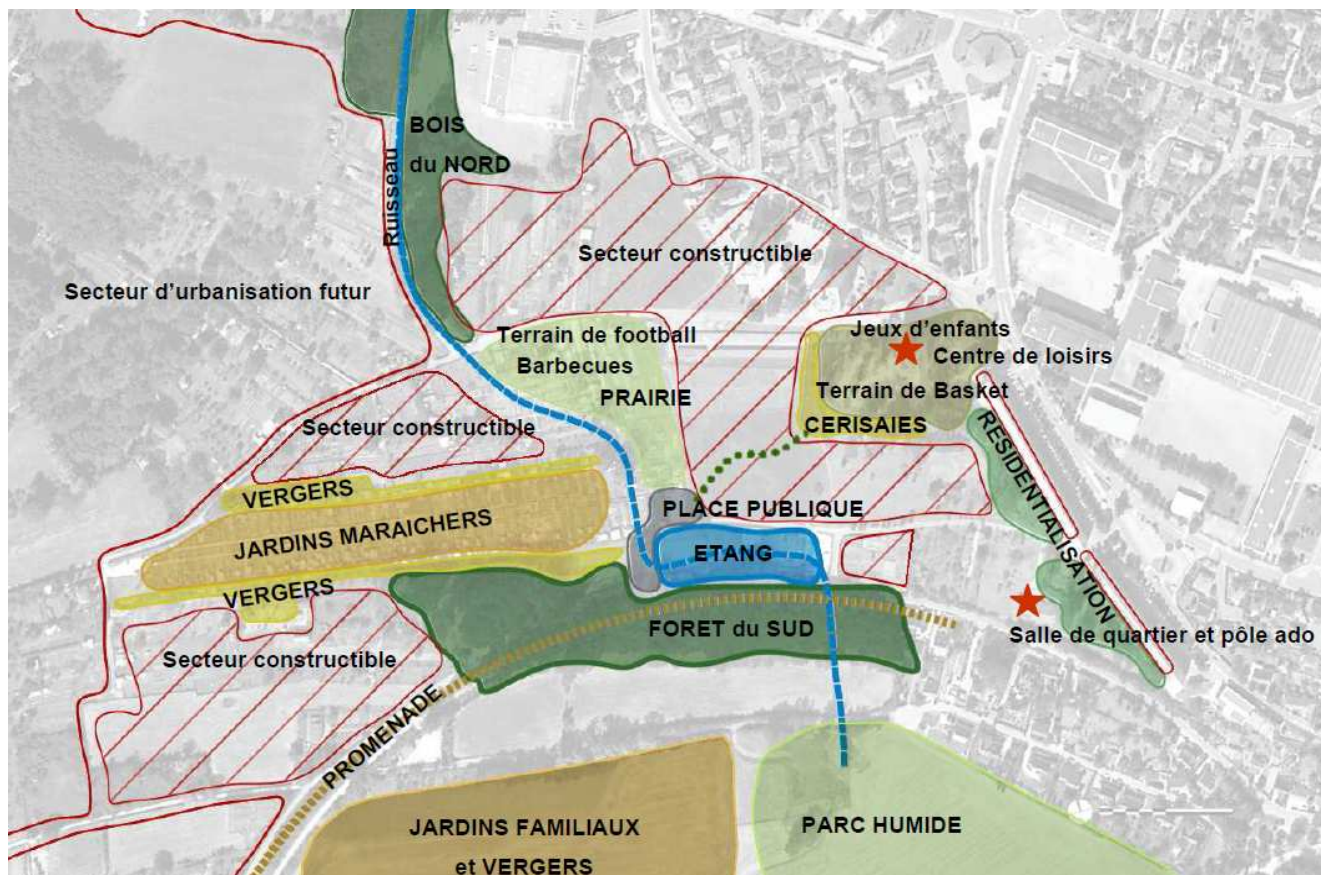
L'intégration des habitants au projet a permis de **créer des espaces publics adaptés aux besoins** : un terrain de football en

herbe et des barbecues ont été aménagés pour les familles, un plateau de jeux pour les enfants, des terrains de pétanque et de basket ainsi qu'une maison de quartier ont été créés.

Des réunions de quartier, en présence de Serge Renaudie, architecte-urbaniste et paysagiste chargé du projet global, et des architectes des logements, ont été organisées. Les habitants ont

été appelés à s'exprimer, à réagir aux premières esquisses, à découvrir les images de leur futur quartier... La volonté de la Ville et de son maître d'oeuvre était que les habitants puissent, tout en pesant sur les choix d'aménagement et de construction, **s'approprier les lieux, individuellement et collectivement, dans le respect de l'environnement.**

ILLUSTRATIONS



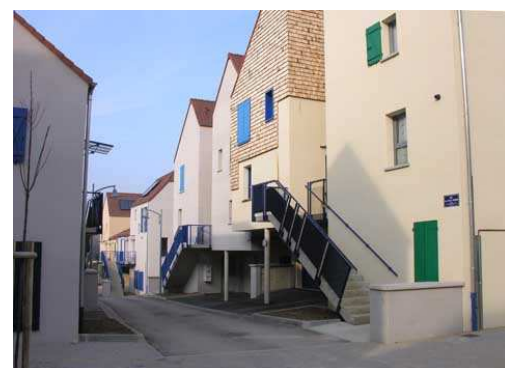
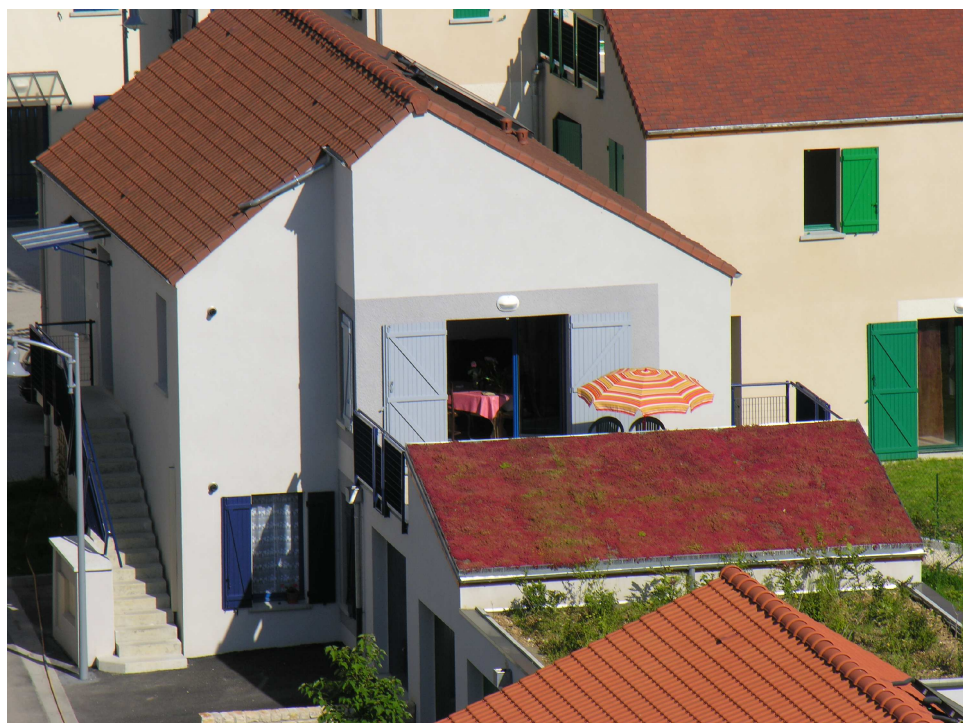
▲ Un paysage public programmé
(Source : Atelier d'architecture urbaine Serge Renaudie)



▲ Vue d'ensemble du site
(Source : Ville d'Auxerre)



▲ Logements intermédiaires Opération L. Kroll
(Source : CETE de Lyon / Ville d'Auxerre)



▲ Logements intermédiaires Opération L. Kroll
(Source : Atelier Lucien Kroll)

Appel à projets EcoQuartier 2009 Densité et Formes Urbaines

Ginko – Berge du lac Ville de Bordeaux



Dans le cadre de la stratégie de développement de l'agglomération Bordelaise, un quartier adapté à un contexte contraint, associant forte densité, larges espaces publics, typologie de logements variés et performances thermiques du bâti.

Mai 2011

BORDEAUX (33) : 239 642 habitants (INSEE 2008)

Commune faisant partie de la communauté urbaine de Bordeaux

Type de localisation et de tissu :

Extension urbaine en continuité de l'existant

Superficie totale de l'opération : 32,3 ha

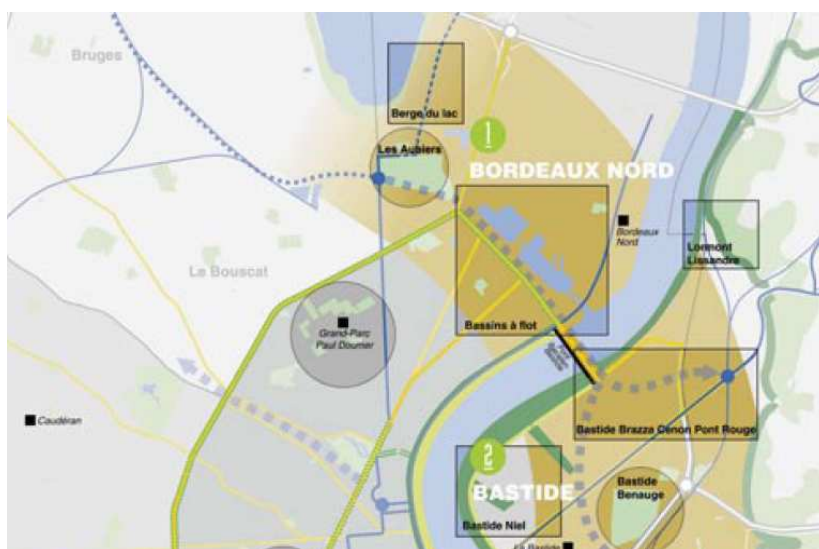


Localisation / Adresse :

Nord de Bordeaux, Rive gauche de la Garonne
Nord des quartiers des Aubiers et des Bassins à flots
Avenue Marcel Dassault – 33000 Bordeaux

Contact :

Plus d'informations sur le site internet : www.ecoquartier-ginko.fr
et www.bordeaux.fr (Rubrique : Cadre de vie >Urbanisme et projets)



▲ Plan de situation du quartier Ginko (Source : Agence d'Urbanisme A'Urba / Ville de Bordeaux)

◀ Plan masse de la ZAC Ginko – Berge du Lac (Source : C. DEVILLERS et Associés / Ville de Bordeaux)

INDICATEURS

Surface totale du terrain : **323 000 m²**
dont **24%** de voiries et espaces verts

Coefficient d'emprise des bâtiments : **76 %**

SHON totale : **258 659 m²**
dont **66%** d'habitat

Densité bâtie brute : **0,87**
Densité bâtie nette : **1,16**

Nombre de logements : **2 150**
(pour environ 6 000 habitants)

Densité nette de logements : **96 logements/ha**
Densité d'habitants : **186 hab/ha**

Densité d'emplois : **62 emplois/ha**
Densité d'occupation : **248/ha**

Hauteurs des bâtiments : **de R+1 à R+9**

IDENTITE ET CARACTERISTIQUES

Programme

SHON totale : **258 659 m²** dont

- Logement : **66%**

2 149 logements, dont 47,5% d'accession libre, 20% en accession sociale et modérée et 32,5% en locatif conventionné,

SHON moyenne par logement : 80m²

- Activités, bureaux et commerces : **22%** / Autres activités : **4%**

- Équipements : **8%**

2 groupes scolaires, 1 structure petite enfance, 1 maison polyvalente, 1 espace multisports, 1 maison de la danse

Partenaires

Collectivité concédante : **Communauté Urbaine de Bordeaux**

Aménageur : **Bouygues immobilier**

Maîtrise d'œuvre urbaine : **Christian Devillers et associés, Agence Brochet/Lajus/Pueyo, Signes Ouest, I3C, Sogreah**

Calendrier

Lancement des études : **2004**

Début des travaux : **2010**

Fin d'opération : **2017**

Éléments de contexte

La revalorisation d'un secteur marginalisé

Dans les années 50, la ville de Bordeaux se porte acquéreur d'un **vaste espace inondable**, le quartier du lac (1 000ha), afin de dégager des emprises foncières constructibles et **favoriser le rééquilibrage urbain vers le nord de la ville**.

Après une grande **action d'assèchement du secteur**, 1363 logements seront finalement réalisés sur 2800 prévus. Le projet ayant été abandonné dans les années 70 pour des raisons conjoncturelles autant qu'organisationnelles.

Confrontées à la pression démographique, à un déficit du foncier dans le centre ville et à un étalement urbain vers les communes de l'agglomération, la ville de Bordeaux et la communauté urbaine souhaitent, à nouveau, utiliser les emprises foncières disponibles dans ce secteur.

Le projet GINKO, situé au cœur du quartier du lac, s'inscrit directement dans la stratégie de développement urbain de la ville de Bordeaux et de la Communauté Urbaine (23 communes).

Il a pour ambition de **revaloriser et intégrer au reste de la ville un quartier jusque là marginalisé**, composé majoritairement de grands ensembles et caractérisés par la présence de logements sociaux et d'activités économiques et commerciales (325 000 m²). **L'arrivée récente du tramway** ainsi que l'implantation d'un casino et l'extension du parc des expositions ont amorcé la transformation du quartier.

Le projet bénéficie d'un **fort portage politique et technique**. Le comité de suivi (co présidé par la mairie de Bordeaux et la communauté urbaine de Bordeaux) et le comité technique (mairie de Bordeaux, Communauté urbaine et Bouygues immobilier) procèdent à des arbitrages réguliers quant aux enjeux politiques, économiques et financiers.

Éléments fonctionnels

Un projet fondé sur la mixité et la cohésion sociale

Le programme et l'organisation urbaine du projet favorise la mixité des fonctions, des usages, des habitants et des services à l'échelle du quartier et de l'îlot.

L'ambition du projet est de proposer des **logements accessibles** au plus grand nombre avec un logement sur trois en locatif social, un logement sur cinq en accession à prix modéré, des logements en accession libre (un sur deux) et une typologie diversifiée (sont prévus 25% T2, 40% T3, 25% T4, 10% T5 et plus). Cette diversité dans l'offre de logements assure une **mixité sociale et intergénérationnelle** et favorise la pérennité et l'évolutivité du quartier.

Le parti urbain a vocation à créer du lien entre le centre commercial existant et le quartier d'habitation Ginko : le **centre commercial** n'est plus un élément isolé mais **intégré au tissu urbain**, où il cohabite avec les autres fonctions. Le projet prévoit une **transformation progressive de l'offre commerciale** en passant de la grande surface au pôle commercial urbain, compact, support de mixité verticale. Cette transformation s'organise **en lien avec le tramway, accessible** depuis le centre commercial grâce à des rues et places piétonnes autour desquelles s'organisent des petites et moyennes surfaces commerciales.

Des **équipements publics** nécessaires à la vie du quartier sont également prévus : deux groupes scolaires (petite enfance, maternelle, élémentaire), un collège, une maison polyvalente, un espace multisports et un équipement culturel. Certains de ces équipements seront partagés entre les habitants de « Ginko » et

les habitants des quartiers voisins afin de favoriser les rencontres et créer un lien social.

En terme de mixité d'usage, le projet prévoit que les bâtiments autour de **la place piétonne** abritent un programme complexe (commerces, logements, résidences hôtelières, bureaux) qui assurent l'animation du lieu tout au long de la journée. Par ailleurs, **les toitures terrasses des surfaces commerciales sont des jardins suspendus** affectés aux logements ou à la résidence hôtelière.

Tout est étudié dans l'Ecoquartier pour **limiter le trafic de transit et favoriser le partage de l'espace** par l'ensemble des usagers : véhicules, vélos, piétons (avec des aménagements prévus : piste, bandes...). De plus, la majeure partie des voies de l'EcoQuartier est traitée en zone 30.

Formes urbaines

- De grands îlots innovants et complexes permettant de limiter les emprises sur les espaces publics

Le principe d'aménagement retenu et retranscrit dans le PLU est celui d'un **découpage en trois grandes familles de macro îlots**, de part et d'autre de l'axe structurant nord/sud, le cours du tramway. Ces macro îlots sont déclinés selon les principes de composition de **l'îlot complexe et ouvert**, afin de permettre une grande diversité et une réelle **mixité typologique** avec des logements individuels, intermédiaires, logements collectifs, commerces ou équipements publics.

Les bâtiments sont orientés d'est en ouest offrant une **vue exceptionnelle sur le lac**, constitutif de l'identité du nouveau quartier et permettant de bénéficier d'un **confort thermique d'été et d'hiver**.

Chaque îlot est organisé en trois bandes :

- la bande sud : délimitée par une rue de desserte et un canal perpendiculaire au lac, regroupe de **l'habitat individuel (R+1)** et de **l'intermédiaire** (individuel superposé, R+1 et R+3). Les logements disposent sur la rue de **jardins constituant la lisière de l'espace public des rues**.

- la bande nord : constitué de bâtiments groupés autour de deux niveaux de parking en superstructure. Ces bâtiments sont habillés par des **logements individuels sur deux niveaux disposant de jardins privatifs ou par des commerces**. Dans cette bande les bâtiments sont plus élevés (R+4 à R+6) le long de la rue sans préjudice pour les constructions en cœur d'îlot.

- au centre des îlots : on retrouve le « **venelle verte** », largement plantée qui favorise les modes de déplacement doux et qui permet de donner de la profondeur aux jardins privatifs. Cette organisation urbaine permet de créer des **îlots à la fois denses et respirants** car ouverts sur le paysage environnant et les espaces de promenade et de loisirs.

- Un stationnement collectif qui s'adapte aux contraintes naturelles

L'**offre de stationnement** à l'échelle du quartier est **contrôlée et répartie** en plusieurs entités (silos) et en places de stationnements d'immeubles sur deux niveaux, mutualisées entre les programmes : un niveau semi-enterré compte tenu des contraintes géologiques et de nappe phréatique affleurante et un niveau en superstructure recouvert d'un jardin suspendu, de sorte qu'aucun véhicule ne soit vu de l'extérieur. La dalle de couverture du parking est recouverte d'une épaisseur substantielle de terre végétale (60 cm minimum) qui permet de planter de véritables jardins privatifs.

- Des espaces publics qui rythment le quartier

Tous les **espaces** et tous les **bâtiments** du projet sont **mis en relation avec le lac**. L'identité aquatique est mise en valeur par la présence de trois canaux, espacés d'environ 250 mètres, qui

soulignent les axes majeurs et rythment le découpage des îlots. Les autres espaces verts sont traités comme des jardins linéaires bordés par une voie calme et résidentielle.

Les autres éléments structurants du quartier sont le jardin promenade, la venelle verte et la place canal :

- Le **jardin promenade**, réservé aux circulations douces a vocation à s'étendre au delà du quartier vers les bassins à flot.

- La **place canal** qui constitue un lieu d'animation convivial, regroupe commerces et services de proximité.

- Enfin, la **venelle verte**, constitue un élément fondamental de la dimension paysagère et environnementale du projet qui permettra une traversée sinueuse du quartier selon un axe nord sud, réservé aux mobilités douces, reliant entre eux les différents îlots et équipements publics du quartier.

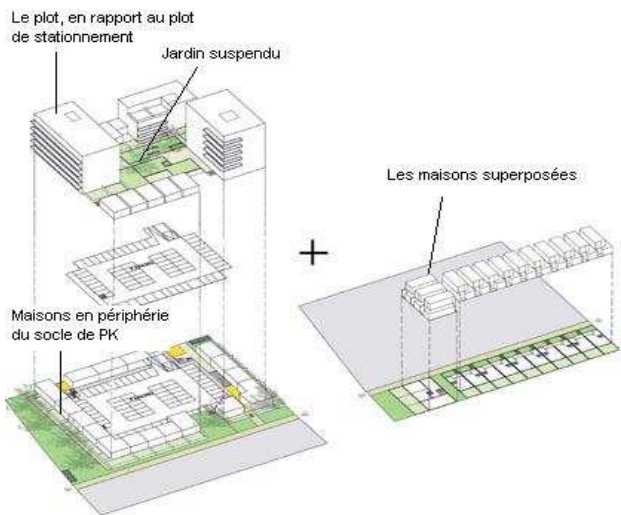
ILLUSTRATIONS



▲ Vue générale du quartier : articulation avec le quartier d'habitat social voisin des Aubiers et le centre commercial existant
(Source : Ch. DEVILLERS et Associés / Brochet-Lajus-Pueyo / Ville de Bordeaux)



▲ Vue générale des ambiances du jardin promenade et de la venelle verte
(Source : Dossier de candidature à l'appel à projets EcoQuartier 2009 / Ville de Bordeaux)



▲ Organisation générale d'un îlot-type
 (Source : Dossier de candidature à l'appel à projets EcoQuartier 2009 / Ville de Bordeaux)



▲ Vues du lac : orientation des bâtiments favorisant les vues sur le lac
 (Source : Dossier de candidature à l'appel à projets EcoQuartier 2009 / Ville de Bordeaux)

Appel à projets EcoQuartier 2009 Densité et Formes Urbaines

Le Plateau des Capucins Brest Métropole Océane



Mai 2011

Dans le paysage emblématique de la Penfeld, un nouveau quartier diversifié pour élargir l'hypercentre de Brest et renforcer le rayonnement de la métropole.

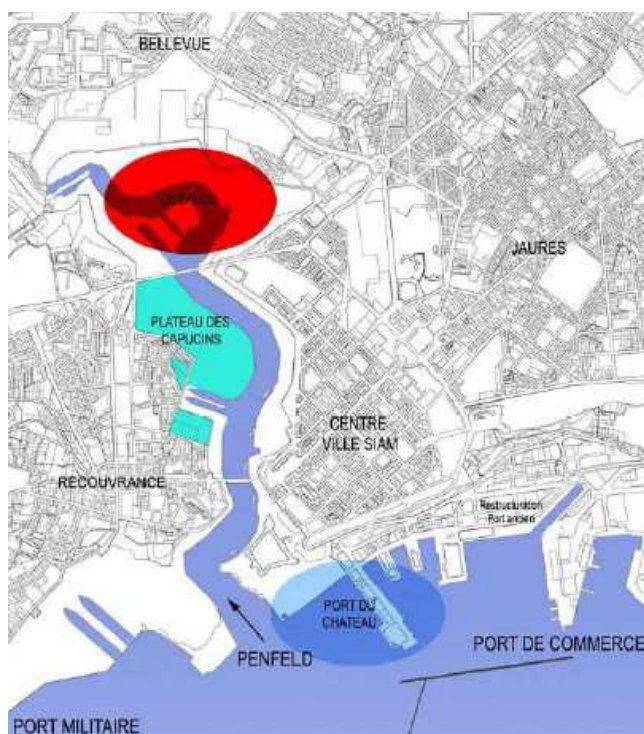
BREST (29) : 142 722 habitants (INSEE RP 2007)

Commune faisant partie de Brest Métropole Océane communauté urbaine.

Type de localisation et de tissu :

Renouvellement en centre ville d'une friche industrialo-militaire

Superficie totale de l'opération : 10 ha



Localisation / Adresse :

Site accessible sur demande auprès de Brest métropole océane ou Brest métropole aménagement, visible depuis la rive gauche de la Penfeld et les ponts la franchissant.

Contact :

Jean-Philippe LAMY, Directeur Général Adjoint,
Brest Métropole Océane,
jean-philippe.lamy@brest-metropole-oceane.fr



▲ Plan masse : à l'ouest, le tramway, et le quartier en renouvellement urbain de Quéliverzan ; au sud, le quartier ancien de Recouvrance en OPAH-RU.
(Source : Bruno Fortier)

◀ Plan de situation (Source : Brest Métropole Océane)

INDICATEURS

Surface totale du terrain : **99 988 m²**
dont **48%** voiries et espaces verts

Coefficient d'emprise des bâtiments : **52 %**

SHON totale : **115 000 m²**,
dont **39%** d'habitat

Densité bâtie brute : **1,15**
Densité bâtie nette : **2,20**

Nombre de logements : **560** (pour environ 1500 habitants)
Densité nette de logements : **107 par hectare**
Densité d'habitants : **150 hab/ha**

Densité d'emplois : **100 emplois/ha**
Densité d'occupation : **250 à l'hectare**

Hauteurs des bâtiments : de **R+4 à R+9**

IDENTITE ET CARACTERISTIQUES

Programme

SHON totale : **115 000 m²** dont :

- Logement : **39 %** soit 560 logements, dont 25 % de logements sociaux et 25% à coûts abordables, SHON moyenne par logement : 80m²
- Activités, bureaux et commerces : **46%**
- Équipements : **15 %** (culture et rayonnement économique)

Partenaires

Maîtrise d'ouvrage urbaine : **Brest Métropole Océane**
Aménageur : **Brest Métropole Aménagement**
Maîtrise d'oeuvre urbaine : **Bruno Fortier**, architecte-urbaniste (mandataire) avec **Marc Quelen** architecte (Atelier de l'île),
Michel Péna paysagiste et Technip TPS ingénierie

Calendrier

Lancement des études : **2004**

Début des travaux : **2010**

Fin d'opération : **2020**

Éléments de contexte

Élargir et consolider le cœur de la métropole

Longtemps premiers employeurs à Brest, les **arsenaux de la Marine** ont, après restructuration, cessé leurs activités installées sur le site du plateau des Capucins en 2004, dans un **contexte de recentrage de leurs activités et de décroissance de la population** brestoise.

L'État et la communauté urbaine ont convenu que les terrains concernés seraient cédés à Brest Métropole Océane afin d'y **créer un nouveau quartier, accueillant une population et des fonctions diversifiées**, facteur de revitalisation pour les quartiers voisins très populaires, et pour renforcer Brest en tant que métropole régionale aux plans de l'économie, de la recherche et de la culture, dans ses propres domaines d'excellence. La communauté urbaine connaît un marché immobilier de l'habitat assez actif, portant sur un parc de logements dont la vacance atteignait cependant 7,5% en 2007.

Très central mais à ce jour enclavé par le large et profond sillon creusé par la rivière de la Penfeld, le nouveau quartier sera desservi par un tramway dès juin 2012. Les modalités d'un nouveau franchissement par des modes doux rejoignant le cœur de la ville commerçante si proche, sont à l'étude. Cet aménagement constitue **un élément clé d'une stratégie globale de développement de la métropole**, avec une visée de rayonnement régional. Il s'inscrit dans un site emblématique, tant dans la mémoire collective des brestois que dans leur paysage, marqué par la silhouette des ateliers des Capucins sur le ciel, qui seront réhabilités pour former un nouveau cœur économique et culturel pour la métropole brestoise.

Le projet bénéficie d'un fort soutien politique de la métropole, consolidé par un partenariat avec le Conseil Général, le Conseil Régional et l'Etat d'une part et de l'autre par un niveau important de subventions (environ 50% des recettes au bilan aménageur). A la suite d'études de définition réunissant Philippe Madec, Reichen & Robert, et Bruno Fortier, l'équipe réunie par ce dernier s'est vue confier le projet.

Éléments fonctionnels

Créer de la diversité sociale, de fonctions et d'usages pour assurer de la qualité de vie

Tous les îlots sont desservis par des voies circulables, d'autres sont réservées aux circulations douces et traitées en **promenades**, notamment sur la périphérie qui offre des **paysages** particulièrement intéressants vers la rivière, le port et au delà, la rade.

Les **toitures** des socles et des bâtiments pourront être **végétalisés**. La présence du végétal est définie par un **coefficient de biotope** établi pour chaque lot, prenant en compte les jardins en pleine terre, les toitures végétalisées, les murs végétaux...

Les terrasses des socles peuvent être traitées en **jardins** d'usage collectif pour les enfants ou d'usage privé. Ces dispositions contribuent à la maîtrise des débits de fuite des eaux pluviales sur les parcelles privées.

Le **stationnement** fait l'objet sur la métropole d'une **politique différenciée** selon les secteurs et les niveaux de desserte en transports collectifs. Les normes envisagées pour les véhicules différencient les besoins résidentiels, ceux des emplois et ceux des visiteurs, en tenant compte de la desserte par les transports en commun. Un parc de stationnement public mutualisera des besoins se manifestant à des moments différents de la journée. Des dispositions sont prises pour favoriser le recours aux **énergies renouvelables**. Les Ateliers devraient recevoir environ 2000m² de capteurs photovoltaïques ; la densité bâtie permettra au futur quartier de bénéficier de l'extension du **réseau de chaleur urbain**, alimenté à 90 % en énergies renouvelables.

L'espace public sera équipé de **conteneurs enterrés** pour la collecte et le pré-tri des **déchets**.

Formes urbaines

Intégrer le quartier à son environnement proche, tout en créant via une architecture contemporaine, un centre ville dense et animé

Marqué par une forte déclivité, Le projet présente deux secteurs distincts :

– à l'est, le bas du plateau se développe sur 3,5 ha, il est occupé par les **Ateliers des anciens arsenaux** où sera installé, après **réhabilitation**, un **pôle économique et culturel**,

– à l'ouest, sur 6,5 ha, succède un plateau plus élevé, qui recevra les **nouveaux bâtiments d'habitation**, posés sur des **socles** accueillant **activités, services et équipements** qui donnent **rues continuité de forme, animation et ambiance**.

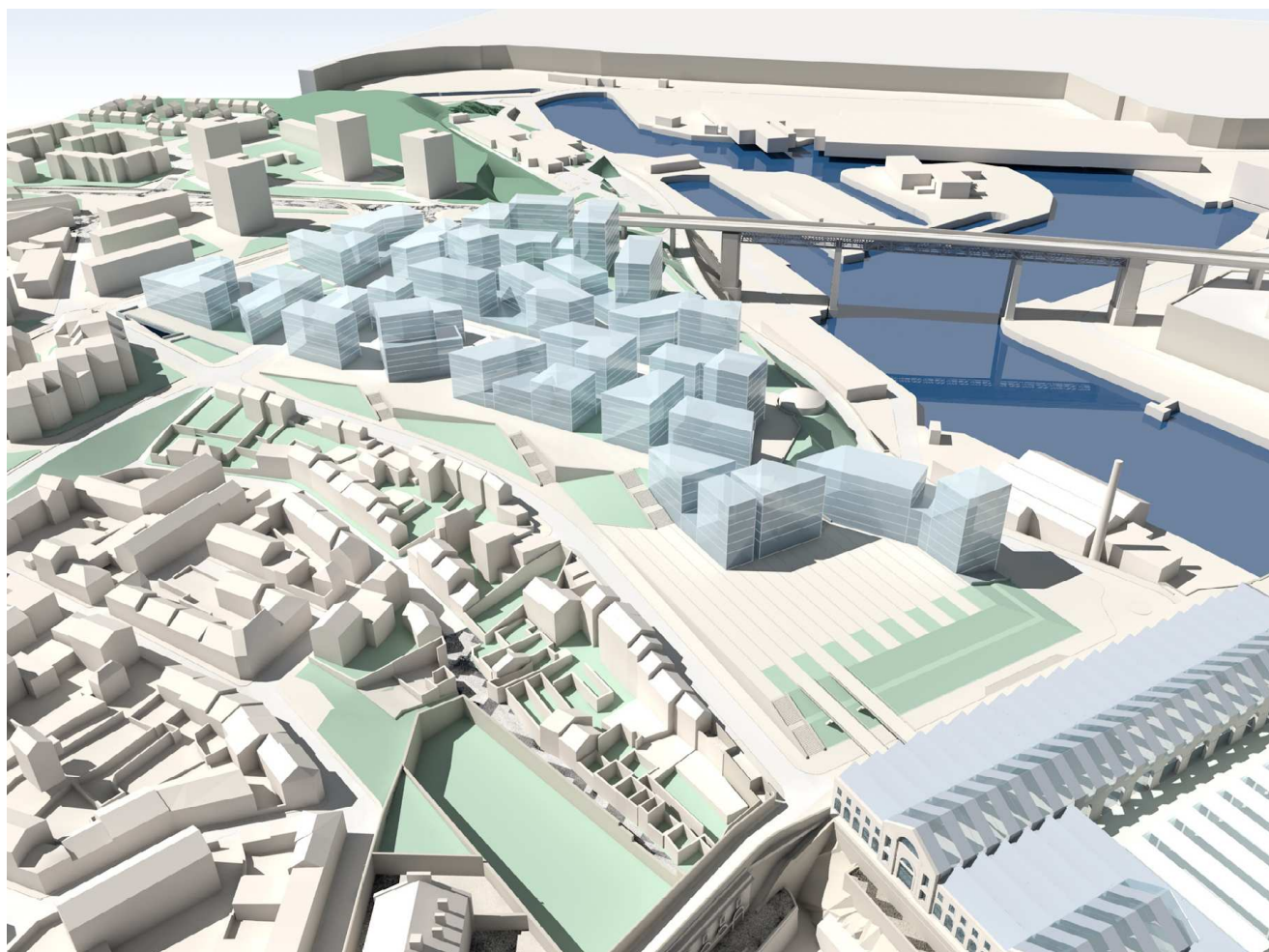
Le nouveau paysage urbain conçu par Bruno Fortier préserve la silhouette familière du dentelé des Ateliers tout en offrant in situ un paysage de volumes simples, fractionnés et variés, dont la géométrie accompagne les formes et relief du plateau. Les logements sont tous prévus sous la forme de bâtiments collectifs de 5 à 10 niveaux, fournissant le niveau de densité recherché. Chaque corps de bâtiment peut accueillir de l'ordre de 30 à 40 logements.

Chaque îlot regroupe sur un même socle 3 ou 4 de ces bâtiments. A la suite d'un **travail de sensibilisation à la densité et ses enjeux** par la Métropole, les formes urbaines des nouvelles constructions sur le plateau ont donné lieu à une analyse spécifique : **3 scénarios** ont été comparés sur des densités nettes variant de 2,5 à **2,83** ; les qualités de paysage urbain, de silhouette et de cadre de vie offertes par cette dernière version ont conduit à la préférer, permettant ainsi d'optimiser la valorisation des potentialités d'un site de centre-ville.

La **gradation des hauteurs** des bâtiments définit un **vélum accentuant le relief naturel**, tout en favorisant l'ensoleillement et les **vues vers les grands paysages de la rade** et du cœur de la cité. Les espaces publics, par une **végétalisation** fournie, offriront un contrepoint à ce paysage urbain dense et minéral de centre ville, agrémentant des promenades bénéficiant de perspectives lointaines.

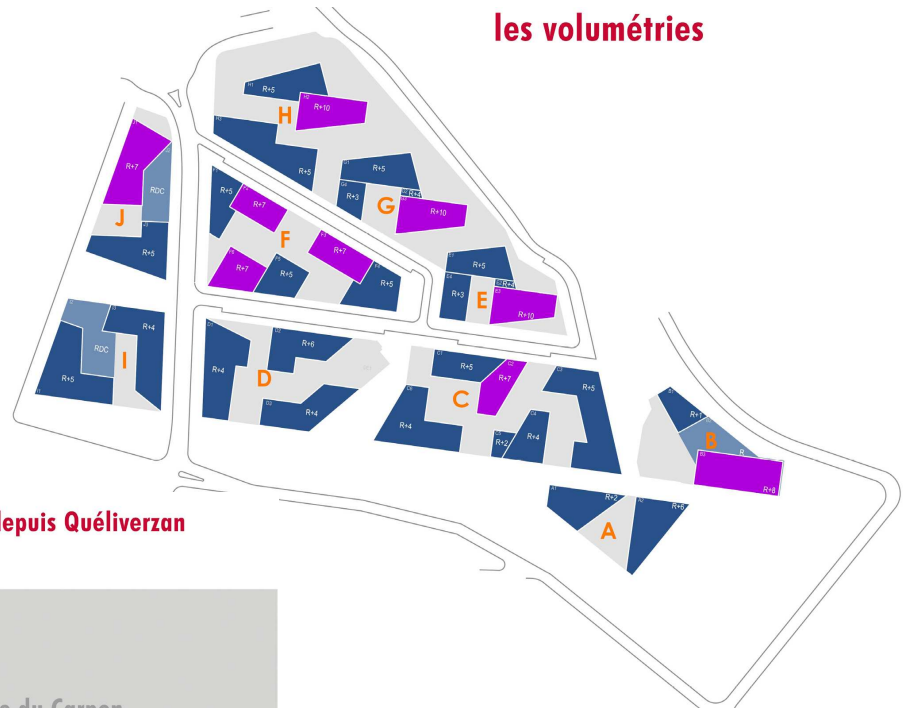


▲ Vue aérienne oblique en premier plan, le plateau des Capucins, reconnaissable grâce aux Grands Ateliers industriels, avec sur sa droite le quartier de Recouvrance et, au delà la rivière, le quartier de Siam, cœur de la ville, reconstruit après la 2^e guerre mondiale.
(Source : BMO)

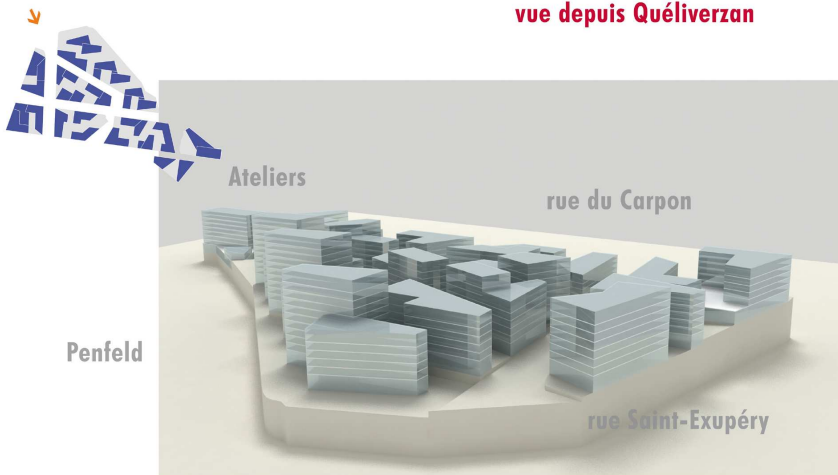


▲ Vue oblique du plateau des Capucins et du quartier de Recouvrance après aménagement
(Source : Bruno Fortier)

les volumétries



vue depuis Quéliverzan



▲ Étude de volumétrie et de densité
(Source : Bruno Fortier)



▲ Vue de la promenade longeant la limite sud du plateau et assurant la transition avec le quartier historique de Recouvrance
(Source : Bruno Fortier)

Appel à projets EcoQuartier 2009 Densité et Formes Urbaines

Villeneuve Cognin – Chambéry métropole



Une opération de grande ampleur dans l'agglomération chambérienne, présentant des formes urbaines compactes permettant la préservation d'un maximum d'espaces naturels, avec une adaptation fine au site.

Mai 2011

COGNIN (73) : 5 857 habitants (INSEE 2007)

Commune faisant partie de la Communauté d'agglomération de Chambéry Métropole

Type de localisation et de tissu :

Opération en extension urbaine en continuité de l'existant

Superficie totale de l'opération : 50 ha



▲ Plan de situation du quartier

(Source : dossier de candidature Appel à projets EcoQuartier 2009, Ville de Cognin)

► Plan masse du quartier (Source : Pressés de la Cité)

Localisation /Adresse :

Au Sud-Est du centre-ville,
Chemin de Villeneuve à Cognin

Contact :

Daniel FALZI, Directeur général des services, mairie@cognin.fr

Plus d'information sur le site internet :

www.cognin.fr et www.ecoquartier-cognin.fr



INDICATEURS

Surface totale du terrain : **240 000 m²**
dont **69%** de voiries et espaces verts

Coefficient d'emprise des bâtiments : **0,37**

SHON totale : **107 000 m²**,
dont **93%** d'habitat

Densité bâtie brute : **0,44**
Densité bâtie nette : **1,42**

Nombre de logements : **1200**
Densité nette de logements : **160 logements/ha**
Densité d'habitants : **125 hab/ha**

Hauteurs des bâtiments : **R+1 à R+5**

IDENTITE ET CARACTERISTIQUES

Programme

SHON totale : **107 000 m²** dont :

Logement : **93%** de logements,

soit 100 000 m² pour 1200 logements dont 30% logements locatifs sociaux
SHON moyenne par logement pour la première tranche : 83 m²

- Activités : **0**

- Commerces : **1%**, soit 1000 m²

- Equipements : **6%** soit 6000 m²

une école, une halte-garderie, une maison de quartier

Partenaires

Maîtrise d'ouvrage urbaine : **Ville de Cognin**

Aménageur : non déterminé au 21/03/2011

Maîtrise d'œuvre urbaine : **Les Pressés de la Cité**

Calendrier

Lancement des études : **2007** (étude urbaine)

Début des travaux : **2013** (réalisation du pont de franchissement en 2012)

Fin d'opération : **1ère tranche en 2014**

Éléments de contexte

Un site de développement majeur dans l'agglomération chambérienne

Le SCOT Savoie Métropole, qui recouvre un territoire de 210 000 habitants, regroupant Chambéry, Aix-Les-Bains, Le Bourget, Montmélian, est un **secteur à forte croissance démographique** : 30 000 habitants supplémentaires sont prévus à l'échelle du SCOT d'ici 2020.

Le plateau de Villeneuve à Cognin fait partie des **sites prioritaires identifiés par le SCOT** pour la localisation de logements neufs en raison de sa proximité du centre de l'agglomération et de sa bonne desserte en transport en commun : à 2,5km du cœur de Chambéry, soit une vingtaine de minutes en bus. Le SCOT incite par ailleurs dans les zones périurbaines à **privilégier les opérations d'habitat intermédiaire et de petits collectifs** et à développer une **densité de logements suffisante**, notamment **pour permettre la desserte en transport en commun**.

Le site de Villeneuve est le plus important site de développement identifié par le SCOT.

La commune de Cognin compte 690 logements sociaux soit 26% des résidences principales. Comparativement à d'autres communes, **la part des locataires du parc privé est faible** (16% des ménages), la commune ayant développé de façon privilégiée l'accession à la propriété et le logement social.

Éléments fonctionnels

Un projet résidentiel en connexion au centre-ville

L'objectif majeur de ce projet est de proposer une offre résidentielle conséquente pour **contrer les effets de l'étalement urbain** de l'agglomération avec une réflexion sur les modes d'habiter et la mobilité.

Compte-tenu de la croissance prévue des différentes zones d'activités à l'horizon 2015, **deux tiers des emplois des futurs habitants se situeront à moins de 7 km du quartier**. La partie basse du quartier se situe à moins de 500 m du centre de Cognin, facilement accessible par une passerelle et un cheminement agréable.

De ce fait, le projet présente une **programmation de commerces et équipements publics assez réduite** : 1000 m² de commerces et 6000 m² d'équipements, situés sur l'axe central du quartier. Une école, une halte-garderie et une maison de quartier sont ainsi programmés. Ces trois équipements seraient proposés **sous une forme modulaire pour pouvoir être ouverts à d'autres usages selon l'évolution des besoins**.

Formes urbaines

Une compacité adaptée au site

Élaboré en concertation avec les riverains, co-construit avec les futurs habitants, le projet de Villeneuve à Cognin présente l'intérêt d'une **compacité préservant un maximum d'espaces naturels, avec une trame et des ambiances adaptées aux caractéristiques paysagères et topographiques**.

- un projet coproduit avec les habitants :

La Ville de Cognin a souhaité qu'un **travail de concertation active avec la population** soit mené très en amont et tout au long du projet, afin de développer une pédagogie du projet, de favoriser son appropriation par les habitants et de répondre au plus près à leurs besoins.

Ce travail, débuté avec l'association Savoie Vivante et le CAUE Savoie, a permis d'une part de sensibiliser les habitants aux principes du développement durable (avant même de parler du projet) et d'autre part de recueillir et d'écouter les opposants au projet (notamment les habitants des maisons individuelles au sud-est du site).

Pour choisir le maître d'œuvre, la collectivité a lancé un marché de définition. Avant la sélection finale du jury, les 4 équipes mises en concurrence ont présenté leur projet en réunion publique, argumentant leur choix et leurs orientations pour l'aménagement de ce secteur.

Le projet de l'équipe pluridisciplinaire des Pressés de la Cité a été retenu par le jury, par le comité de pilotage et par les groupes participatifs. Ce projet présentait l'avantage de préserver une grande partie des espaces naturels grâce à une forme urbaine compacte. L'équipe est par ailleurs reconnue pour son engagement en faveur d'une coproduction des projets d'aménagement avec tous les acteurs.

Les Pressés de la Cité ont ensuite poursuivi cette concertation active en organisant des réunions publiques lors de lesquelles **la densité, la hauteur des constructions et leur emprise au sol, ont fait partie des thèmes qui ont été discutés** afin de fixer les grandes orientations du projet. **La densité retenue sera ainsi le résultat d'un ajustement concerté des souhaits des habitants et des contraintes du projet**.

Par ailleurs, l'aménagement final du mail central, notamment le choix de la localisation des équipements publics, devrait être laissé aux futurs habitants, lors des ateliers de concertation.

- une compacité des formes urbaines au profit des espaces naturels

Le projet se réalise sur un secteur naturel de 50 ha, le plateau de Villeneuve, bordé de deux cours d'eau, composé de prairies, de pâturages et de quelques surfaces cultivées en particulier en maraîchage biologique. En légère pente, orienté Nord, le site offre des vues remarquables, notamment vers le lac du Bourget.

Ce plateau accueille aujourd'hui peu de logements, hormis une ferme, deux châteaux et un groupe pavillonnaire d'une vingtaine de maisons sur ses franges.

Le parti pris du projet est de **proposer une urbanisation compacte, mais de faible hauteur, afin de préserver un maximum d'espaces naturels tout en permettant aux habitants une proximité avec la nature**. Ainsi sur les 50 ha disponibles, 24 ha seulement seront urbanisés.

Le projet **privilégie le rapport à la nature** par la remise au cœur du quartier du cycle des eaux pluviales, par la végétalisation des toitures, par l'intégration des deux cours d'eau existants. L'exploitation maraîchère existante sera maintenue et valorisée. Gérée par une association d'insertion, elle sera ouverte aux habitants du quartier qui pourront bénéficier de la vente de légumes bio. Des jardins familiaux seront créés sur le quartier.

- une diversité urbaine et architecturale, adaptée au site

Le projet se caractérise par une **adaptation fine au site, facteur de diversité urbaine et architecturale**. Cette diversité est également un moyen de **contribuer à une qualité de vie** propre à faire accepter la forte compacité du projet.

Ainsi, la trame du projet a été définie à partir de l'observation et de l'analyse de la structure du paysage : les **éléments végétaux conservés et les éléments remarquables du site** (châteaux, vue lointaine) **constituent la « trame souche » du découpage de l'espace**.

Le **mail central**, associant transit et desserte, **accueillera les équipements et les espaces publics primordiaux** (château réhabilité et reconverti en équipement public). Ce mail est ponctué de part et d'autre par des espaces laissés naturels et des espaces bâtis, organisés

en cours urbaines. Les larges bandes de prairies naturelles préservées, associées à la pente du terrain, permettent le **dégagement des vues sur le grand paysage, un travail sur l'ensoleillement** des habitations et des espaces publics et la **mise en valeur des châteaux**.

L'EcoQuartier s'organisera en 3 sous-ensembles identifiables, reliés par cet espace central. Chaque secteur se distinguera par des ambiances, définies à partir des réalités du contexte (cours d'eau, pente, végétations, bâti existant ...)

La hauteur des bâtiments sera comprise entre R+1 et R+5. **La densité se répartit de manière non uniforme** sur la trame structurante et selon des intentions spécifiques : **marquer des polarités** (commerces, équipements, arrêt de transport en commun), **créer des ambiances variées** (repérage), **maintenir des grands espaces verts** (continuité

écologique), et **assurer une couture à l'existant** (densité plus forte en continuité urbaine avec la ville, densité dégressive vers les espaces naturels et le tissu pavillonnaire).

Enfin, la diversité architecturale sera favorisée par un découpage **parcellaire en « lanières »** de 7 mètres de large aptes pour un assemblage « à la demande », permettant l'expression de programmes variés, tant dans leurs formes architecturales que dans leurs statuts et typologies. Des architectes différents interviendront sur une même cour urbaine pour obtenir une diversité des façades.

L'intimité des logements sera préservée par des **systèmes de décrochés de façades** qui, en association avec l'étagement des constructions, permettra d'éviter l'effet de barres.

ILLUSTRATIONS



- A : les berges de l'Hyère
- B : le talus au bord du bois
- C : le mail d'entrée
- D : le dévers
- E : le replat
- F : la prairie
- G : la place
- H : le balcon

▲ Les ambiances par sous-secteurs
(Source : Les Pressés de la Cité)



▲ Une diversité architecturale et urbaine, une proximité avec la nature
(Source : Infographie Le Carpentier - 2010)

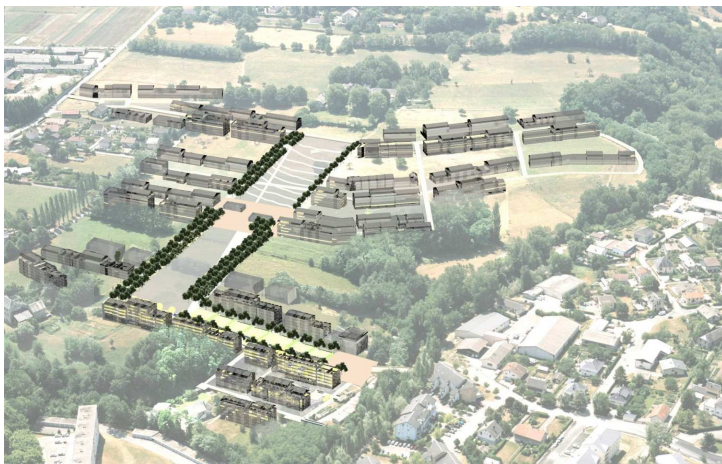


▲ Ambiances urbaines : Cour urbaine / Espace de jeux
 (Source : Ville de Cognin / Infographie Lecarpentier - 2010)



- Légende:
- Voirie enrobée
 - Caniveaux
 - Voirie sur cours urbaines: enrobée
 - Cheminement piéton et placette: sable stabilisé
 - Cheminement piéton sur le mail: béton sable structuré
 - Piste cyclable: béton sable fin
 - Places: pavages diversifiés sur structure béton
 - Places de stationnement: pavé gazon
 - Trottoir: dallage ou béton sable
 - Bordure aspect granite à +0,15 cm
 - Parcelle hors aménagement des espaces publics
 - Espace vert aménagé
 - Espace vert naturel
 - Bande végétalisée
 - Terrain de sport: pelouse synthétique
 - Constructions sur parcelles avec toiture végétalisée
 - Passerelle bois
 - Mur de béton/pienne
 - Bassin de lagunage
 - Nœud
 - Déversoir (enrochement)
 - Jardins
 - Plate-forme de compostage
 - Halle d'échange et de vente
 - Grand feuillu
 - Petit feuillu
 - Persistant
 - Fleurs et arbustes
 - || Lampadaire double de type THYLIA
 - || Lampadaire simple de type THYLIA
 - Lampadaire simple solaire
 - Borne lumineuse

▲ Le plan masse : une compacité préservant un maximum d'espaces naturels
 (Source : Les Pressés de la Cité - 2010)



▲ Un travail fin sur les gabarits, adapté à la topographie du site / Un site en proximité immédiate du centre-ville de Cognin
 (Source : Les Pressés de la Cité / Ville de Cognin)

Appel à projets EcoQuartier 2009 Densité et Formes Urbaines

La Muette Garges-lès-Gonesse



Une opération de rénovation urbaine remarquable : diversité typologique et fonctionnelle, réhabilitation de la rue comme espace partagé, patrimoine végétal conservé pour apporter sentiment de bien être et confort visuel dans un quartier en mutation urbaine.

Mai 2011

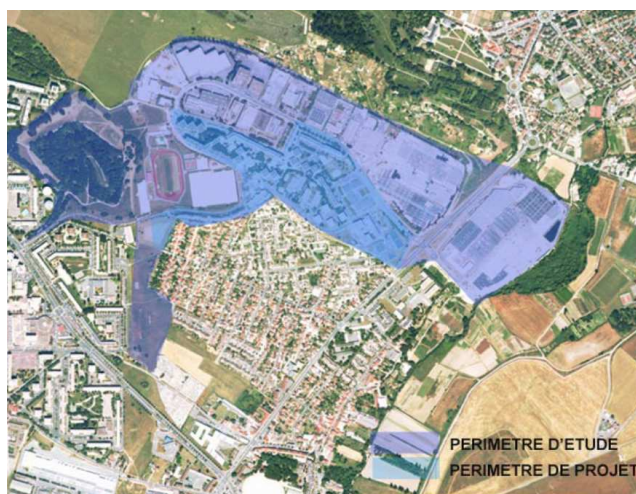
GARGES-LES-GONESSE (95) : 39 098 habitants (INSEE 2007)

Commune faisant partie de la Communauté d'agglomération Val de France

Type de localisation et de tissu :

Renouvellement urbain en secteur périphérique

Superficie totale de l'opération : 19 ha



▲ Plan de situation (Source : Ville de Garges)

► Plan masse du quartier de la Muette (Source : Ville de Garges)

Localisation /Adresse :

Au Nord-Est de Garges-lès-Gonesse ,
entre le boulevard de la Muette et l'Avenue Joliot-Curie

Contact :

Jean-Pierre GALAND, Chargé d'opération, Ville de Garges-lès-Gonesse

jpgaland@villedegarges.com

Plus d'information sur le site internet : www.garges.net



INDICATEURS

Surface totale du terrain : **19 ha**
dont **15 %** de voiries et espaces verts

Coefficient d'emprise des bâtiments : **85%**

SHON totale : **62557 m²**
dont **92%** d'habitat

Densité bâtie brute : **0,33**
Densité bâtie nette : **0,39**

Nombre de logements : **1 400** (pour environ 5 000 habitants)
Densité nette de logements : **74 logements par hectare**

Densité d'habitants : **125/ha**
Densité d'occupation : **125 habitants à l'hectare**

Hauteurs des bâtiments : **de R+1 à R+5** pour les constructions nouvelles

IDENTITE ET CARACTERISTIQUES

Programme

SHON totale : 62557 m² dont :

- Logement : **92 %**
57600m², 1 400 logements, dont 69 % de logements sociaux,
- Activités, bureaux et commerces : **4%**
- Équipements : **4%**

Partenaires

Maîtrise d'ouvrage urbaine : **Ville de Garges-lès-Gonesse**

Aménageur : **AFTRP**

Maîtrise d'œuvre urbaine : **Michel Guérin**, urbaniste en chef – COTEBA, AMO et OPCU

Calendrier

Lancement des études : **2004**

Début des travaux :

Phase 1: 2004/2006 : démolition 179 lgt sociaux, construction de 28 lgts sociaux

Phase 2: 2007/2008 : démolition de 251 lgts sociaux, construction de 168 lgts sociaux

Phase 3: 2009/2012 : démolition de 109 lgts sociaux et 148 lgts copropriété / Construction de 177 lgts sociaux et 429 lgts libres (ASL et accession)

Fin d'opération : **2012**

Éléments de contexte

La rénovation d'un quartier à l'image dégradée

Située à 15 km au nord de Paris, la ville de Garges-lès-Gonesse, compte 40 000 habitants et 12 000 logements dont 53% de logements sociaux, 34% de grandes copropriétés et 13% d'habitat pavillonnaire.

Avec le plus fort taux de jeunesse en Ile de France, une faible mixité sociale et les 2/3 de la ville classée en zone urbaine sensible, la commune de Garges-lès-Gonesse doit faire face à une image de ville banlieue « sensible ». Afin de contrer ces difficultés urbaines et sociales, la commune s'est lancée dans un vaste chantier de rénovation urbaine dont fait partie le quartier de la muette.

Le projet d'EcoQuartier porte sur la requalification de ce quartier, localisé à la frange Nord-Est de la commune, bordé au Nord par une zone d'Activités Économiques (ZAE), à l'Ouest par un parc de loisirs et un complexe sportif, au sud par le quartier pavillonnaire Carnot.

Présenté comme un quartier d'habitat social en difficulté (90% logements sociaux, 10% de logements sur le secteur libre), isolé du centre ville par les emprises d'un projet de prolongement de l'autoroute A16, (aujourd'hui abandonné), l'objectif du projet est de faire évoluer l'organisation du quartier depuis un plan masse de grand ensemble vers un quartier résidentiel, plus urbain et plus traditionnel avec des rues, des places, des îlots, des adresses distinctes à l'image d'un « morceau de ville ».

Éléments fonctionnels

Un quartier recomposé en concertation avec les habitants

Le nouveau quartier de la muette est symbole de mixité dans l'offre de logement et de diversification des fonctions urbaines. Ainsi, une part plus importante de logements est réservée à l'accession (27%) et l'offre de logements sociaux passe de 90 à 69%. La diversification des fonctions urbaines passe par la mise en place d'équipements publics, commerciaux, sociaux et sportifs venant compléter les services déjà présents sur le quartier :

- construction d'une crèche, d'un nouveau centre Social (950 m²) et d'une halle Sportive (1 450 m²),
- construction de locaux commerciaux (1 500 m²),
- aménagement de locaux associatifs en pied d'immeubles d'habitations (400 m²),
- construction d'une salle de prière (657 m²) qui répond à une forte demande des habitants depuis de nombreuses années.

Afin d'associer les habitants au projet et utiliser leur expérience d'usager pour dessiner le nouveau paysage urbain, la ville a mis en place de nombreuses actions d'information (maison du projet, lettre d'information municipale, réalisation d'une maquette numérique en 3D) et de concertation (réunions publiques, atelier d'urbanisme, ateliers de concertations).

De même, des actions de communication sur la gestion des déchets sont menées sur le terrain dans le cadre de la mission de Gestion Urbaine de Proximité (GUP) afin de sensibiliser la population et pérenniser les investissements réalisés en la matière.

En outre, le projet permet d'améliorer la qualité de la desserte en transports collectifs entre le quartier de la muette et le centre ville par la création de voies de désenclavement et l'arrivée du tramway à la gare (prévue en 2011). Les déplacements en mode doux sont mis en avant avec la création de pistes cyclables, de voies piétonnes, de coulées vertes et de parc à vélo.

Formes urbaines

- Des espaces publics redimensionnés prenant en compte les pratiques et usages des habitants :

L'objectif de recomposer un quartier à l'échelle humaine avec la construction de petits îlots introduit la création d'un maillage viaire et le redimensionnement des espaces publics.

Ainsi le projet prévoit la requalification de la totalité de la voirie existante et la création de quatre nouvelles rues qui découpent l'unité foncière de la Muette en plusieurs îlots.

L'urbaniste conseil a défendu auprès des habitants réfractaires, le concept de la rue comme espace le plus sûr, en qualité d'espace partagé et non pas seulement vecteur d'insécurité. A l'issue du projet chaque immeuble bénéficiera d'une adresse, ce qui concourt au désenclavement du quartier.

Les pratiques et les usages constatés sur les espaces publics auprès des habitants du quartier ont été pris en compte pour concevoir la nouvelle trame viaire et les voies de circulations douces du quartier. En particulier, les parcours en direction des écoles, des équipements sociaux et sportifs, des principaux espaces publics ont été maintenus et réaménagés, conduisant à une restructuration de l'espace, à la recherche d'une échelle humaine.

- Un paysage végétal conservé et valorisé :

Garges-lès-Gonesse bénéficie d'un important ensemble d'espaces naturels constituant un véritable maillage s'inscrivant dans une trame verte régionale. La ville s'est fixé pour objectif de conserver le patrimoine végétal existant. Il s'agit au sein de l'EcoQuartier de maintenir d'une part une diversification de l'âge des plantations, d'autre part des témoins et des repères du paysage urbain de l'ancien quartier. Pour ce faire, une cartographie et un diagnostic du patrimoine végétal du quartier ont été établis. Cela a permis d'élaborer un plan des arbres à conserver. Le cahier des charges impose à chaque constructeur de préserver au moins 80% des arbres ainsi identifiés sur son îlot.

- une diversité des formes urbaines négociée tout au long du projet

De nombreuses réunions de travail avec l'aménageur et l'urbaniste conseil avant le dépôt de permis de construire ont permis d'approfondir certains aspects de composition urbaine volontairement non traités dans le cahier de prescriptions architecturales, urbaines, paysagères et environnementales. L'urbaniste conseil ayant estimé que des prescriptions trop précises ne permettent pas l'émergence de projets qui « collent au terrain ».

Des modifications du projet global ont ainsi été consenties tout au long du projet urbain par l'urbaniste conseil ; elles ont abouti à un plan de masse final (avril 2010) cohérent avec le plan de masse initial (2004) mais présentant des variantes sur la presque totalité des opérations, y compris des espaces publics.

- Une nouvelle conception du logement au sein du quartier : un bâti ancien réhabilité et résidentiel et des logements neufs denses et individualisés

La nouvelle configuration du quartier, en rupture totale avec le grand ensemble initial tout en conservant une densité relativement élevée (74 logements/ha à terme) apporte une composition urbaine tout à fait innovante sur ce territoire. Le paysage urbain fait de tours et de barres cède la place à une composition urbaine plus diversifiée où se côtoient maisons de ville, petit collectif (R+4 maximum avec quelques émergence ponctuelles en R+5) et des bâtiments réhabilités et résidentiels.

La conception de ce nouveau paysage urbain a accordé une attention toute particulière à l'intimité et au confort des logements. Les opérations ont été découpées en unité de vie de 40 à 60 logements maximum.

Parmi les recommandations inscrites dans le cahier des charges des prescriptions, concernant l'**implantation des constructions** et concourant à la **recherche d'intimité des logements**, on peut retenir :

- les **espaces de préhabitation** dans le cas d'immeubles avec rez de chaussée habité
- le **retrait des étages d'habitation** par rapport au rez de chaussée dédié au commerce ou à une activité de service, afin de créer des loggias, des balcons...

La question de l'intimité est traitée :

- à l'échelle de l'ilot, à la fois en terme d'**occupation des rez de chaussée** (surélevé ou en retrait par rapport à l'espace public si logement ou affectation à du stationnement, du commerce ou des services) et de **prospect** (distance minimale de 5 mètres entre constructions pour les façades sur rue)
- à l'échelle du bâtiment : **chaque palier ne doit pas desservir plus de cinq logements**

ILLUSTRATIONS



▲ L'ilot Coubertin dans les années 70 et 80 / Actuellement, en arrière plan le bâtiment conservé, réhabilité, résidentielisé, avec en premier plan des petits collectifs nouvellement construits

(Source : Dossier de candidature Appel à Projets 2009 – Ville de Garges)



▲ Un rez-de-chaussée affecté au stationnement – Des jardins privés en rez-de-chaussée donnant sur un coeur d'ilot collectif

(Source : Dossier de candidature Appel à Projets 2009 – Ville de Garges)



▲ Des parcours piétonniers Est-Ouest et Nord-Sud, en direction des écoles, des équipements sociaux et sportifs, des espaces publics majeurs, ont été maintenus et réaménagés pour structurer l'espace
(Source : Dossier de candidature Appel à Projets 2009 - Ville de Garges)



▲ le coeur de Quartier, la place Mandela

◀ Atelier de sensibilisation au projet et aux chantiers en cours dans le quartier
(Source : Dossier de candidature Appel à Projets 2009 - Ville de Garges)

Appel à projets EcoQuartier 2009 Densité et Formes Urbaines

Lotissement des châtaigniers Lohr



Mai 2011

Une alternative au lotissement « classique », permettant une densification progressive, dans une commune rurale

LOHR (67) : 510 habitants en 2007 (INSEE)

Commune faisant partie de la Communauté de communes du Pays de La Petite Pierre

Type de localisation et de tissu :

Extension urbaine en continuité directe du centre-bourg, commune rurale

Superficie totale de l'opération : 4 ha

Localisation /Adresse :

Nord-Ouest de Lohr
Rue des prés
67290 LOHR

Contact :

Mairie 1, rue principale 67290 LOHR
Tél 03 88 00 62 72
mairie-de-lohr@wanadoo.fr



▲ Plan de situation, localisation du projet d'extension
(Source : Architecture & Paysages - Strasbourg)

◀ Plan masse d'ensemble avec une hypothèse de densification maximale des parcelles
(Source : Architecture & Paysages - Strasbourg)

INDICATEURS

Surface totale du terrain : **41 400 m²**
dont **52%** de voiries et espaces verts (tranche 1 : 10397m²)

SHON totale : non définie à ce jour, hormis celle de la tranche 1 : **2569 m²** maximum, dont 100% d'habitat.

Densité bâtie brute : **Tranche 1 : 0,25**
Densité bâtie nette : **Tranche 1 : 0,52**

Nombre de logements : **37 maxi**
Densité nette de logements : **14 logements/ha**

Densité d'habitants : **31 hab/ha**

Densité d'emplois : **0**

Hauteurs des bâtiments : **R+1, R+2**

IDENTITE ET CARACTERISTIQUES

Programme

SHON totale : non définie. Pour la première tranche : **2569 m²**, dont :
- Logement : **36** dont 7 sur la première tranche
SHON moyenne par « lot » pour la **première tranche : 367 m²** (potentiellement divisible par 2)
- Activités et commerces : **0**
- Équipements : **0**

Partenaires

Maîtrise d'ouvrage urbaine : **Commune de Lohr**
Aménageur : **Commune de Lohr**
Maîtrise d'œuvre urbaine : **Architecture et Paysage**, associé à AFT, (maîtrise d'œuvre technique voirie et réseaux) et à **Gest'Énergie** (missions liées aux aspects énergétiques de l'opération)
Assistance à maîtrise d'ouvrage : **Service Départemental de l'Architecture de l'Urbanisme et de l'Habitat (SDAUH)**

Calendrier

Lancement des études : choix du maître d'œuvre en **mai 2007** (jury du concours)
Début des travaux : **travaux d'aménagement lancés en octobre 2010**

Éléments de contexte

Un projet d'extension progressive en milieu rural

Lohr est une **commune rurale** de 510 habitants située entre les aires urbaines de Sarrebourg et de Saverne (Lohr est à 20 km de Saverne). Elle fait partie du PNR des Vosges du Nord.

C'est un village qui a une **identité architecturale et patrimoniale marquée** : les **maisons sont mitoyennes et alignées avec un bâti structuré de façon linéaire**, les toits sont en forte pente constitués de tuiles plates, avec la présence de colombage à certains pignons, des linteaux de portes en grès sculptés... (caractéristique de l'Alsace Bossue).

Le projet se situe sur des **terres agricoles, à proximité immédiate du centre-bourg**. Il s'agit d'un paysage ouvert, permettant des **vues panoramiques**. Les arbres fruitiers, parfois constitués en vergers, marquent le paysage.

Ces terrains n'étaient couverts par aucun document de planification et d'urbanisme (pas de SCOT, ni de PLH mais l'élaboration d'une carte communale était en cours, aujourd'hui achevée). Le centre-bourg est mal desservi par les transports en commun. La gare SNCF est à 6km du site.

Ce projet d'Ecoquartier constitue une extension du centre-bourg de 4,1 hectares, **en continuité avec une tranche antérieure** réalisée sous la forme d'un lotissement « classique ». Il se réalisera progressivement, par le biais de 4 tranches successives. La première tranche, qui entre en phase opérationnelle en 2010, comprend 7 parcelles sur 1ha.

Éléments fonctionnels

Des commerces et équipements dans le centre-bourg

Le projet ne prévoit pas de commerces ni d'équipement. Il bénéficiera en effet d'un **ensemble d'équipements publics** (écoles, maisons des associations, mairie, salle polyvalente) **et de commerces** (banque, boucherie, restaurant) **présents au cœur du village**. La création d'une zone d'activité est prévue au nord du village, et l'aménagement d'un plateau d'évolution sportif est en projet derrière la salle polyvalente.

Formes urbaines

Une réponse alternative au lotissement « classique »

Sur la question de la densité et des formes urbaines, le projet ambitionne de proposer une réponse alternative au lotissement classique. Il présente les points forts suivants :

- Une gouvernance exemplaire pour une mobilisation des compétences

Ce projet est porté par une maîtrise d'ouvrage volontaire mais sans moyens techniques qui a su **s'entourer de compétences extérieures puisées au sein des partenaires institutionnels** (PNR, CG, CAUE, ADEME...) et de partenaires extérieurs (organisation d'un concours, importance accordées aux études). Ainsi, le Conseil Général et plus particulièrement le SDAU Ouest (Service Départemental d'Aménagement et de l'Urbanisme) a pris en charge la démarche du concours de maîtrise d'œuvre (rédaction du programme, définition d'une enveloppe financière prévisionnelle, organisation du concours), a rédigé les pièces de marché, a appuyé la collectivité pour les demandes de subvention et l'a assisté lors des études.

Le Parc Naturel Régional des Vosges du Nord a assuré un appui méthodologique fort dans le cadre de la mise en place d'une

démarche de Développement Durable au cours du projet.

Ces partenaires ont également participé au jury de concours, ainsi que la Région Alsace, le CAUE67, l'ADEME...

La maîtrise d'œuvre désignée à l'issue d'un concours est l'équipe « Architecte et Paysage ». Ce bureau d'études s'est associé à AFT, assurant un rôle de maîtrise d'œuvre technique (voirie et réseaux) et à Gest'Énergie dans les missions liées aux aspects énergétiques de l'opération. Le concours ayant exigé un travail de collaboration entre l'équipe de conception du projet et les futurs acquéreurs, le lauréat a choisi d'assurer une mission de conseil énergétique aux constructeurs.

- Une densification potentielle du projet permise par le règlement

Une **densification progressive des parcelles permise par des règles d'implantation et de morphologies régies dans un règlement de lotissement très détaillé**, en l'absence de document d'urbanisme (application du RNU). Ainsi, ce projet de 26 maisons a le potentiel d'accueillir à terme 52 logements, par division en 2 des parcelles. Toutefois, **cette extension n'est que potentielle** et peut être utilisée pour une simple extension d'habitation.

Le règlement de lotissement renvoie à un cahier des prescriptions architecturales et environnementales. Il se réfère également à un plan de composition.

- Une qualité de la forme urbaine et des espaces publics au service de l'usager et de l'écoconstruction

La **qualité des logements** se traduit par une **préservation de l'intimité** : tout arrière de bâtiment et de parcelle donne sur un espace public végétalisé, une distance entre la rue et la façade est instaurée, renforcée par divers filtres (annexes, haies...)

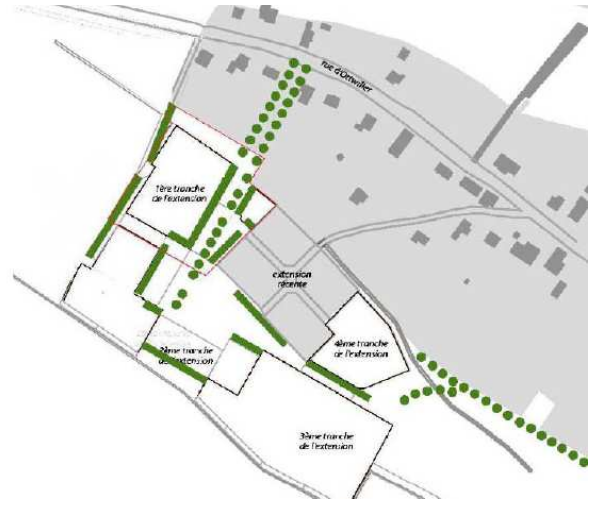
La **qualité d'usage des espaces publics**, supports de la gestion des eaux pluviales et de la biodiversité a guidé également le projet. Ces espaces ont en effet été conçus pour permettre la meilleure accessibilité possible à tous les usagers. La qualité d'usage est recherchée à travers différentes vocations vouées à ces espaces et des présences en centre de l'opération. Le fossé existant traversant l'opération est préservé et renforcé, **permettant l'écoulement des eaux pluviales et constituant un corridor écologique**, des haies sont implantées en bordure d'espaces publics et privés, des potagers et vergers à disposition des habitants ceinturent le périmètre.

Les essences végétales constituant les haies, implantées par le lotisseur, sont diversifiées : troènes pour les limites séparatives privées, différentes espèces végétales d'arbres et d'arbustes en fonds de parcelle sur l'espace public...

La **qualité architecturale** se traduit par un **vocabulaire architectural contemporain autorisé** : toitures terrasses possibles, bardage bois...

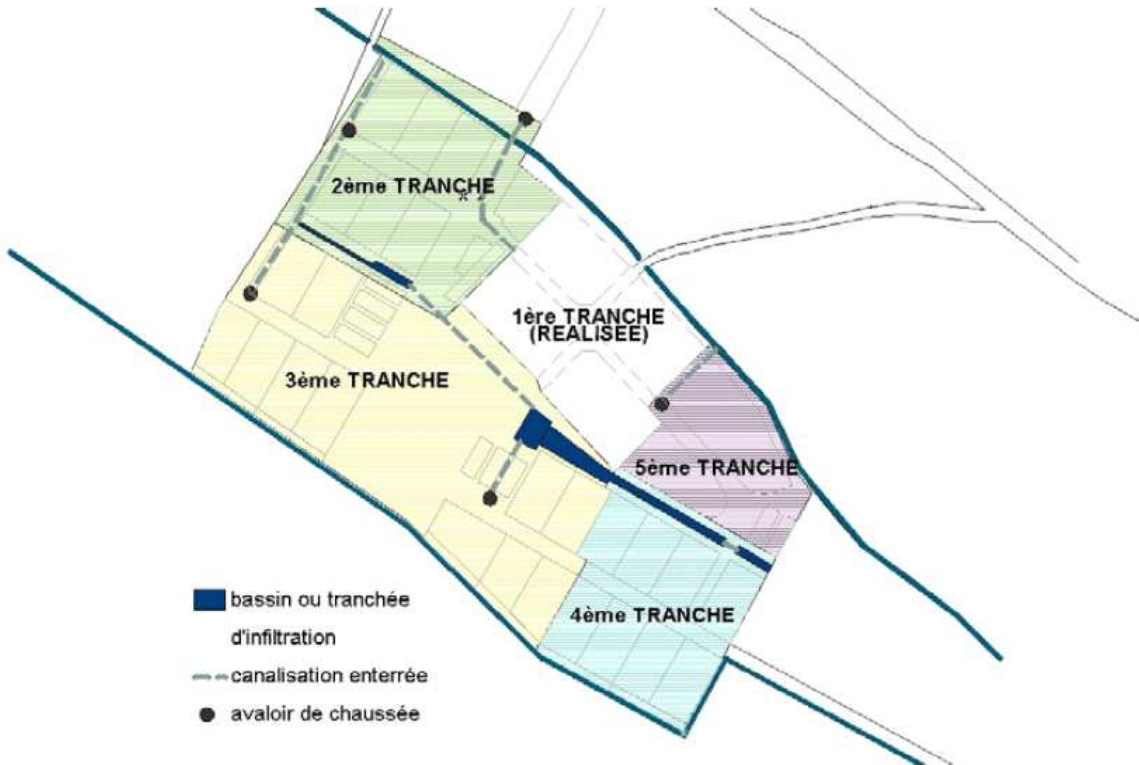
Les **matériaux de construction « écologiques » seront imposés** : des critères de développement durable sont définis dans le cahier des prescriptions architecturales et environnementales (durabilité, faible toxicité, énergie grise...). Les matériaux devront également présenter un aspect « naturel » : bois brut ou huilé, enduits chaux, isolation à base de fibres végétales...

Le projet s'appuie enfin sur le **bioclimatisme** afin d'obtenir des performances énergétiques (objectif : label BBC) : orientation des bâtiments au Sud -30°, alignement pour éviter les masques solaires, garages et « car port » exclus des volumes chauffés...



- ▲ Clôtures en haies végétales
- ◀ Fossé central / corridor écologique
- ◀ Vergers

(Source : Architecture & Paysages – Strasbourg)



- ▲ Le projet d'ensemble permet une réalisation en différentes phases échelonnées dans le temps
- (Source : Architecture & Paysages – Strasbourg)



▲ Typologies de bâti et ambiances attendues (Source : Architecture & Paysages - Strasbourg)

Appel à projets EcoQuartier 2009 Densité et Formes Urbaines

Lyon Confluence Grand Lyon



Mai 2011

Au cœur de la cité, revalorisation de friches et d'un patrimoine paysager et fluvial en articulation avec le centre existant pour y réaliser un quartier vivant, diversifié et attractif : une réinterprétation contemporaine de la densité historique

LYON (69) : 472330 habitants (INSEE 2007)

Commune faisant partie de la Communauté urbaine du Grand Lyon (1 757 180 habitants)

Type de localisation et de tissu :

Friches portuaires et logistique en hypercentre

Superficie totale de l'opération : 150 ha dont 41 pour la première partie du projet (ZAC1)

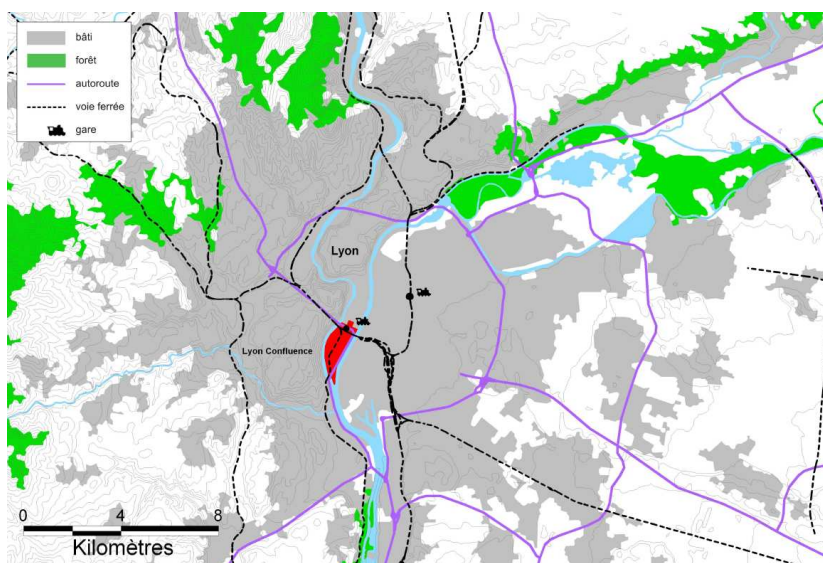


Localisation / Adresse :

Au centre de Lyon,
Maison de la Confluence,
102 cours Charlemagne, 69002 Lyon

Contact :

Maxime VALENTIN, Chargé d'opération, SPLA Lyon Confluence
mvalentin@lyon-confluence.fr
Plus d'information sur le site internet : www.lyon-confluence.fr



▲ Plan de situation de la ZAC Lyon Confluence
(Source : CETE de Lyon)

◀ Plan masse du projet, Mars 2010
(Source : © Asylum / SPLA Lyon Confluence)

INDICATEURS

Surface totale du terrain : **410 000 m²**
dont **55%** de voiries et espaces verts

SHON totale : **400 000 m²**
dont **32,5%** d'habitat

Densité bâtie brute : **0,98**
Densité bâtie nette : **2,05**

Nombre de logements : **1700**
Densité nette de logements : **87 logements/Ha**
Densité d'habitants : **85 hab/ha**

Densité d'emplois : **146 emplois/ha**
Densité d'occupation par hectare : **231**

Hauteurs des bâtiments : **de R+7 à R+9**

IDENTITE ET CARACTERISTIQUES

Programme

SHON totale : **400 000 m²** dont :

- Logement : **32,5%** (130 000m²), pour 1700 logements, dont 22 % de logements locatifs sociaux, SHON moyenne par logement : 76,5m²
- Activités, bureaux : **37%**
- Commerces : **30%**
- Équipements : crèches, établissements scolaires, sportifs et culturels,

Partenaires

Maîtrise d'ouvrage urbaine : **Grand Lyon**

Aménageur : **SPLA Confluence**

Maîtrise d'oeuvre urbaine :

- ZAC 1 : **équipe d'architecte-urbaniste-paysagiste Grether - Desvigne** (suivi urbain de la ZAC 1 après la conception du projet)
- ZAC 2 : **Herzog et De Meuron - Desvigne**

Calendrier

Lancement des études préalables : **1999**

Début des travaux : **2003** (Première phase ZAC1)

Fin d'opération : **2015** (Fin Première phase ZAC1)

Éléments de contexte

Un projet d'envergure et de long terme

Le projet Lyon Confluence est localisé au Sud de la Presqu'île Lyonnaise, à proximité de la Gare Perrache et de la Confluence du Rhône et de la Saône. Identifié par le SCOT comme un des sites stratégiques de développement de l'agglomération lyonnaise, il permettra à la ville de Lyon de **gagner 150 ha de centre-ville** en investissant de manière progressive un **ensemble de friches ferroviaires et industrielles sur un site stratégique et exceptionnel**.

La Confluence a vocation à **conforter la dimension économique de l'hypercentre**, avec l'objectif de **ralentir l'étalement urbain, tout en conciliant qualité de vie et diversité des fonctions urbaines**, au bénéfice des qualités paysagères d'un site d'exception et de l'offre de loisirs urbains qui peut y être associée, du désenclavement du sud de la presqu'île par de nouveaux transports en commun, de la qualité des espaces publics et des espaces verts.

Éléments fonctionnels

Un quartier mixte de centre-ville

Le projet s'inscrit dans une stratégie de long terme et présente trois démarches à différents niveaux de réalisation :

- **La ZAC 1** couvre une superficie de 41 hectares répartis sur deux zones non contiguës : la place des Archives, au nord, et le secteur sud-ouest. La quasi-totalité du projet de première phase s'inscrit dans le périmètre de la ZAC, à l'exception notable du musée des Confluences sur l'extrême Sud de la pointe. Cette première phase, démarrée dès la libération des premières emprises, comprend un **programme important de bâtiments d'habitation et tertiaires**, ainsi que **plusieurs espaces publics majeurs** : le parc de Saône, la Place Nautique et la place des Archives.

- **La ZAC 2** au Sud-Est de la presqu'île a été imaginée en deux parties aux caractéristiques contrastées : au Nord du secteur, extension du quartier Sainte-Blandine pour y **recréer un quartier dense et vivant** de centre-ville, au Sud, création d'un grand espace vert dans lequel viennent s'insérer des bâtiments de faible hauteur, **mettant en valeur le caractère exceptionnel de la pointe de la Confluence**.

- Enfin, une troisième phase concernera le quartier populaire de Sainte-Blandine, qui fera l'objet d'une éco-rénovation expérimentale, contribuant à améliorer la greffe urbaine. L'habitat représente 1/3 des 400 000 m² de la première phase, les 2 autres 1/3 accueillent des bureaux, **commerces et services en pied d'immeubles**, à l'image des centres-villes traditionnels.

La programmation du logement¹ vise à établir une diversité sociale sur l'ensemble du territoire en prescrivant aux promoteurs privés de réserver sur certains îlots une quotité pour le logement social au moyen de VEFA², par ailleurs, la **diversité des typologies** devrait faciliter la continuité sur le même territoire des parcours résidentiels des ménages.

Formes urbaines

Une interprétation contemporaine de la densité historique

Ce projet se caractérise par une **forte densité** avec des îlots

allant de R+7 à R+9. La trame urbaine est une continuité de la trame urbaine caractérisant la presqu'île : les bâtiments sont implantés Nord-Ouest/Sud-Est. Cette forte densité est compensée par plusieurs éléments de projet qui la rendent « acceptable » pour les habitants :

- Des espaces publics généreux

Bien que très dense, les **espaces non bâtis sont majoritaires** dans ce nouveau quartier, représentant 55% des 41 Ha de la ZAC1 : la générosité des espaces publics compense la densité bâtie.

Ainsi, un **parc de 14 Ha** est créé par la reconquête des rives de la Saône ; **se ramifiant sous forme de squares et jardins au cœur des îlots**, il permet à chaque bâtiment d'être au contact d'un espace vert. La **place Nautique**, emblématique de ce principe est organisée sur 4 Ha autour d'une darse faisant pénétrer la rivière dans la ville qui est ainsi ouverte sur le grand paysage de la Saône. Une halte fluviale accueille la plaisance, des quais dotés de gradins et de promenades agrémentent le contact avec l'eau.

- Une inscription dans l'histoire industrielle du quartier

L'aménagement de la Confluence s'inscrit également dans l'identité et la mémoire des lieux, comme en témoigne le port Rambaud et la **conservation de matériaux et entités du paysage industriel** comme des ponts roulants et des rails ainsi que des sols d'origine de pierres et bétons. La reconversion de ce port de 6 Ha en bord de Saône **valorise le passé industriel du site, en faisant un espace ouvert et animé. Des réhabilitations et des constructions neuves y composent aujourd'hui un ensemble cohérent**, tourné vers la culture, la communication, les médias et la création contemporaine. Un ancien entrepôt, « la Sucrière », est devenu un centre d'art contemporain et le « pavillon des Douanes » abrite galeries et agences de communication.

- Une qualité urbaine et une diversité architecturale

La conception générale du projet et la maîtrise des espaces publics et des bâtiments ont été confiés à François Grether et Michel Desvigne. Des équipes de promoteurs et architectes, de niveau international, ont été **sélectionnées sur des objectifs de qualité architecturale et environnementale**, avec une charge foncière prédéfinie. Les îlots bordant la darse présentent des **formes innovantes et un niveau élevé de performance énergétique** (lauréats du programme européen Concerto).

Trois équipes d'architectes ont œuvré pour l'îlot A, « Saône Park ». Vers le sud, une **juxtaposition de volumes fragmentés** limite l'effet de compacité que pourrait induire la densité. L'îlot B, « Lyon island », réunit quatre équipes d'architectes, qui se sont **nourris du passé portuaire**, créant des **volumes en rappel des conteneurs**, avec façade sur darse protégée par une double peau, dans une architecture évoquant le mouvement de la ville. Enfin, l'îlot C, le « Monolithe » présente une **forme très compacte** afin de limiter les déperditions d'énergie.

Cinq agences d'architectes ont participé au projet, travaillant chacun avec des matériaux et des textures différentes (bétons, bois, inox et aluminium) créant la variété et la complexité des façades.

Ces trois îlots sont accessibles par des chemins piétons et s'ouvrent sur un **grand espace vert central**. Les logements, majoritairement traversants, disposent de vues dégagées sur l'espace public, compensant la densité et la proximité des bâtiments.

1- ZAC1 22% de logements locatifs sociaux, 11% d'accession sociale encadrée et 13% de locatif intermédiaire ; ZAC2 : 25% de logements sociaux en locatif ou accession, 25% de logements intermédiaires et 50% d'accession libre.

2- Vente en l'état futur d'achèvement

ILLUSTRATIONS



▲ Les îlots A, B et C et la place nautique
(Source : CETE de Lyon)



▲ Les îlots A, B et C et la place nautique
(Source : CETE de Lyon)



▲ Les îlots A et B
(Source : CETE de Lyon)



▲ Port Rambaud
(Source : CETE de Lyon)



▲ La halte fluviale de la place nautique
(Source : © Depaule/PAD/Asylum pour Lyon Confluence)



▲ La Confluence (2009)
(Source : © DESVIGNE Conseil - Jean-Philippe Restoy pour SPLA Lyon Confluence)

Appel à projets EcoQuartier 2009 Densité et Formes Urbaines

Lotissement environnemental Mellé



Mai 2011

Faisant suite à la réhabilitation du patrimoine bâti et des espaces publics du bourg, une extension respectueuse du paysage vient compléter et diversifier l'offre de logements

MELLE (35) : 673 habitants (INSEE RP 2007)
Communauté de Communes de Louvigné Communauté

Type de localisation et de tissu :
Extension en continuité du centre d'un bourg rural

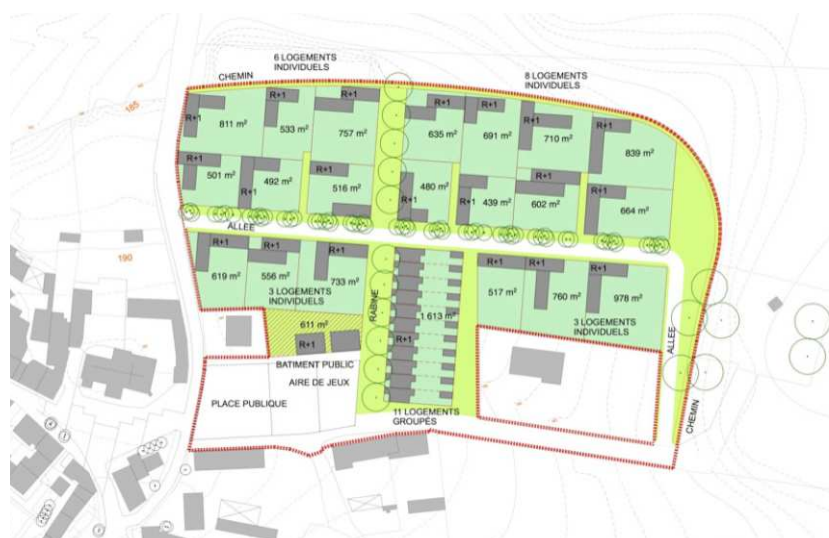
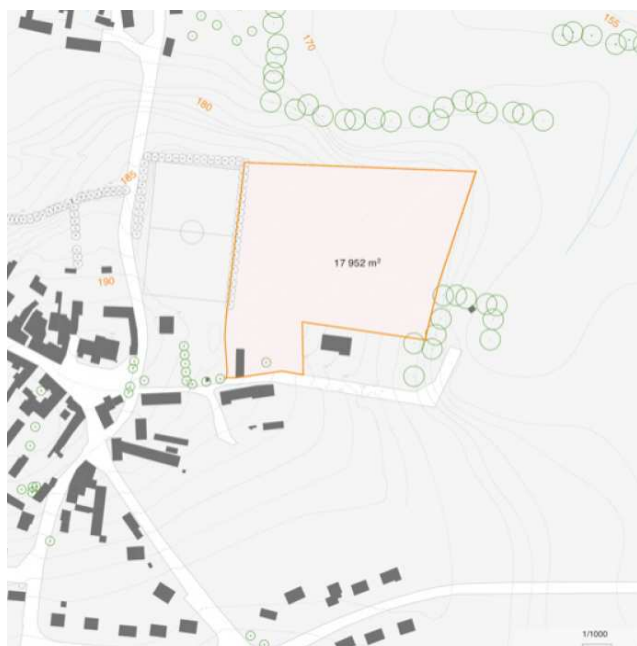
Superficie totale de l'opération : 2,1 ha

Localisation /Adresse :

Au château d'eau,
à l'est de l'église.

Contact :

Claude DUVAL, Maire de Mellé
melle.mairie@wanadoo.fr



▲ Plan masse (Source : Barriquand et Frydlender - Ville de Mellé)

◀ Plan de situation (Source : Barriquand et Frydlender - Ville de Mellé)

INDICATEURS

Surface totale du terrain : **21 139 m²**
dont **25%** de voiries (1400 m²) et espaces verts (3882 m²)
Coefficient d'emprise des bâtiments : **environ 15%**

SHON totale : **3850 m²**
dont **91 %** d'habitat

Densité bâtie brute : **0,18**
Densité bâtie nette : **0,23**

Nombre de logements : **31**
(pour environ 70 à 90 habitants en fin d'opération)

Densité nette de logements : **18 logements par hectare**
Densité d'habitants : **36 hab/ha**

Densité d'emplois : **0 emplois/ha**
Densité d'occupation : **36 à l'hectare**

Hauteurs des bâtiments : **R à R+1**

IDENTITE ET CARACTERISTIQUES

Programme

SHON totale : environ **3850 m²**
pour 31 logements et 1 équipement, dont :

- Logement : **91%** , dont 35% de logements sociaux, SHON moyenne par logement : 112 m²
- Activités, bureaux et commerces : **0%**
- Équipement : **9%** (360 m² SHON)

Partenaires

Maîtrise d'ouvrage urbaine : **Ville de Mellé**

Aménageur : -

Maîtrise d'œuvre urbaine : **Barriquand & Frydlender**, architectes-urbanistes

Calendrier

Lancement des études : **2006**

Début des travaux : **mis en attente**

Éléments de contexte

Une composante d'une démarche globale pour redynamiser un secteur en déclin

La commune de Mellé compte environ 700 habitants sur un territoire rural de 15 km², portant un bourg et de nombreux hameaux. La commune, **hors influence métropolitaine et littorale** – Rennes est à 54 km, et la baie du Mont Saint Michel à environ 30 km – appartient à la communauté de communes de Louvigné Communauté, forte de 8700 habitants.

Mellé, qui compta jusqu'à 1400 habitants au XIX^{es}. a connu comme ses voisins, un **dépeuplement** qui s'est accéléré à partir de la fin des années 60.

Face à ce déclin, la commune a engagé il y a maintenant une vingtaine d'années une politique locale de développement fondée notamment sur la valorisation de ses **patrimoines bâti, paysager et naturel**, en y associant largement ses habitants.

Les actions entreprises ont permis de **réhabiliter** de nombreuses **maisons du bourg** et de créer une trentaine de **logements sociaux**, un commerce multiservices, 2 gîtes ruraux dans le bourg, et une petite zone d'activité intégrant une agence de design, 2 autres gîtes et une maison d'habitation.

Ces actions s'inscrivent dans une **stratégie globale**, traduite notamment dans un **Agenda 21** (labellisé en 2008).

Cette démarche a progressivement permis de **stabiliser la démographie** de la commune et de rouvrir une école.

Après ce travail de réhabilitation du bâti¹ et la récente valorisation des espaces publics du bourg, la commune a voulu initier un projet de lotissement environnemental qui permette de **consolider son attractivité** en complétant et diversifiant son offre de logement. Pour ce faire des études préalables ont été engagées avec le soutien de la Région Bretagne, via le fonds EcoFAUR².

Le projet de lotissement est conforme aux dispositions du Scot et du PLH mais nécessitera une modification de zonage au PLU pour rendre constructible le terrain de foot. Cependant, depuis la candidature en 2009, la demande résidentielle sur le secteur s'est sensiblement réduite avec la crise et le projet est provisoirement mis en attente, les efforts se concentrant à court terme sur la réhabilitation de nouvelles vacances de logements et sur quelques dents creuses.

Éléments fonctionnels

Un projet équilibré et diversifié

Le site retenu est en continuité immédiate du centre du bourg, au contact de la place de l'église et proche de l'école. Le terrain, d'environ 2 ha, est actuellement pour partie occupé par un château d'eau et un terrain de foot, qui devront respectivement être démolis et relocalisés. Il présente une pente orientée vers le nord-est, peu favorable pour l'ensoleillement et l'exposant aux vents marins.

Le programme adopté pour ce lotissement doit compléter et **diversifier l'offre de logements** compte tenu des besoins et objectifs de la commune et du PLH. Outre une offre traditionnelle de 20 maisons individuelles, il est proposé 11 logement sociaux destinés aux personnes âgées. Un petit **équipement public** de 360 m² SHON et une aire de jeux destinés à l'accueil de la petite enfance et aux activités périscolaires sera créé en articulation de

la place de l'église et de l'entrée du lotissement.

Au plan financier, le bilan prévisionnel « aménageur » apparaît dégager une petite marge, mais n'intègre pas en dépenses de frais pour la démolition du château d'eau et la reconstitution du terrain de foot. Le prix de vente au m² de terrain des lots libres ressort à 34€ HT et la charge foncière des logements sociaux et de l'équipement public à 100 €/m² de SHON.

Concernant la **gestion de l'eau**, il est prévu :

- sur les espaces publics, des **sols perméables** (pavés, stabilisé et bi-couche drainant), des noues paysagères avec des arbres, des tranchées drainantes d'infiltration et une gestion sans pesticides des espaces verts,
- sur les parcelles privées, **récupération des eaux pluviales à la parcelle** et mesures d'incitation pour la pose de citernes individuelles seront définies.

Au plan de l'énergie :

- à l'échelle du lotissement, pour compenser une orientation peu favorable eu égard aux vents dominants et à l'ensoleillement, le plan masse et le **découpage parcellaire privilégient l'ouverture des façades vers le sud et l'est**,
- pour les bâtiments, recommandations classiques d'enveloppe isolante, de masse thermique en zone centrale et étude spécifique pour les énergies renouvelables pour chaque projet. Il doit être signalé que la commune a incité les exploitants agricoles à développer une filière bois-énergie qui pourra trouver un débouché de proximité, qu'elle a également pris des dispositions d'économie pour l'éclairage public, démarche qui sera élargie au lotissement.

Formes urbaines

Un projet simple et adaptable

Valoriser le lieu, en composant à partir :

- des **vues cadrées** par les masses bâties et végétales depuis et vers le village et son église d'une part et de l'autre avec le grand paysage, les lointains,
- du **relief**, pour également valoriser les **vues sur la campagne** depuis et vers le lotissement, et en donner le bénéfice à chaque logement
- de la **trame végétale**, prolonger un alignement d'arbres et en faire un axe structurant,
- du lien direct avec le **cœur du bourg**, étendre la place de l'église jusqu'aux abords de l'opération et assurer ainsi une **continuité spatiale**;

Rechercher une densité adaptée, pour assurer une **continuité** avec celle du bourg contigu, adaptée aux **modes de vie** recherchés par les habitants des secteurs ruraux, ce qui privilégie les typologies de maisons familiales, groupées ou non.

Un cadre de règles générales simple, et une liberté d'écriture architecturale.

- La composition du **plan masse** s'appuie deux axes nord-sud et est-ouest se croisant au centre du site (à l'image des cardo et decumanus des fondations romaines). La voie est-ouest, sensiblement parallèle à la pente, assure le **lien avec la voirie primaire** et l'accessibilité automobile, l'axe nord-sud est une noue paysagée, dénommée « rabine » et portant une ligne d'arbres, axe ouvrant vers des vues lointaines cadrées sur la campagne. Le **découpage parcellaire** est généré à partir de

1 Malgré ce travail, la vacance a poursuivi sa progression, passant de 7,5 à 9,9% entre 1999 et 2007

2 Le dispositif « Eco FAUR » a été mis en place en 2005 par la région Bretagne afin de promouvoir la réalisation d'études et de travaux d'aménagement urbain pensés dans une logique de développement durable. Un appel à projet est lancé annuellement auprès des communes et de leurs groupements.

cette croisée, et forme la trame d'appui pour l'implantation des maisons, dont une façade doit être à l'alignement et une autre à la limite séparative. Ces dispositifs très simples de génération spatiale vont permettre d'une part d'ordonner l'espace en induisant des alignements discontinus et des mitoyennetés, et d'autre part le système de directions établi favorisera l'ouverture des maisons vers le soleil au sud et vers le grand paysage à l'est, et permettra de les protéger au nord et à l'ouest des vents dominants.

- Les hauteurs des bâtiments sont de R ou R+I, l'implantation des corps de bâtiments à R+1 étant préconisée de manière à

préserver d'une part au mieux pour chaque maison une vue vers les lointains, et d'autre part pour organiser à plus large échelle, des lignes de faitages accompagnant le relief.

- Un principe simple de clôtures végétalisées, avec ou sans mur bahut, intégrant les compteurs et la boîte à lettres, est préconisé sur l'ensemble du bourg.

- Les matériaux recommandés sont naturels et d'usage courant : en superstructure, pierres, briques et bois, au sol pavés, stabilisé, bordures de trottoirs et caniveaux de granit.

ILLUSTRATIONS



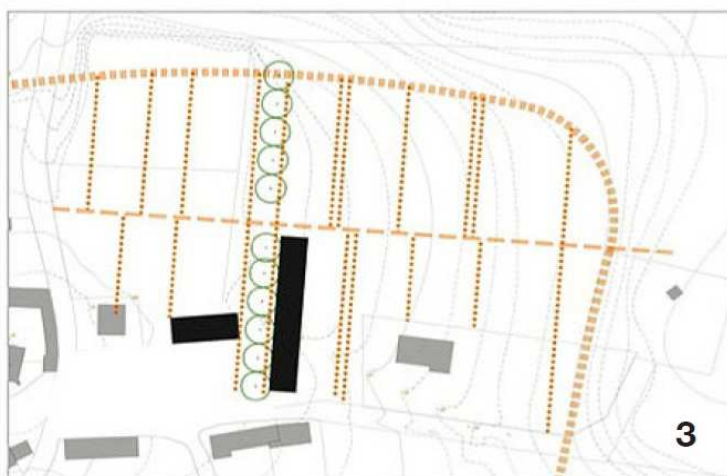
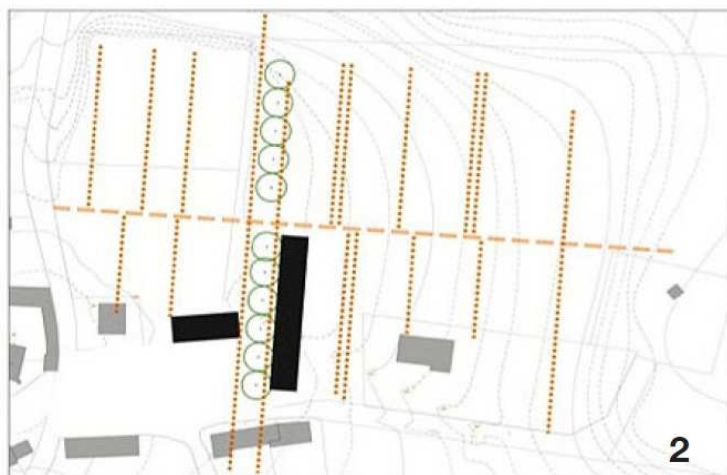
▲ Vue générale du village

(Source : Dossier de candidature de l'appel à projets EcoQuartier 2009 - Ville de Mellé)



▲ 1 - Composition en articulation entre la place de l'église (au Sud-Est) et l'ouverture vers le grand paysage (au Nord)

(Source : Barriquand et Frydlender - Ville de Mellé)



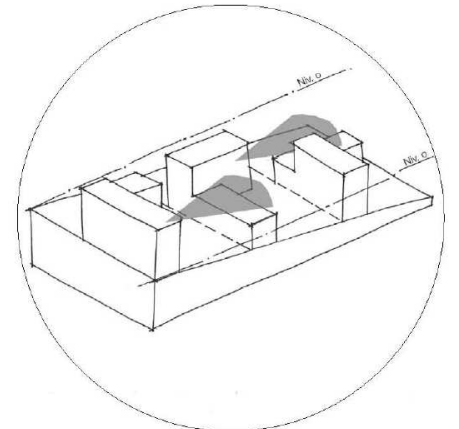
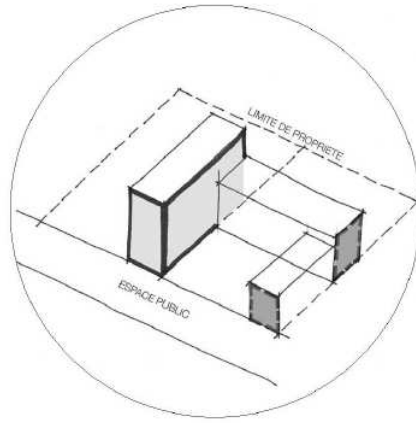
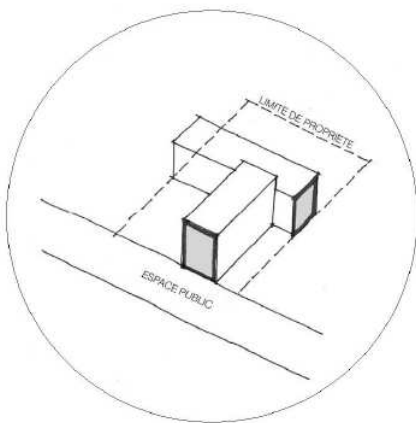
▲ 2 - Le découpage en lots, cohérent avec le parcellaire, le relief et donc l'écoulement des eaux de ruissellement.

3 - Le chemin piéton (double pointillé orange) limitant l'extension du nouveau quartier et en continuité de l'existant.

(Source : Barriquand et Frydlender - Ville de Mellé)



▲ Vue du lotissement depuis la place du bourg et l'ouverture vers le grand paysage
 (Source : Barriquand et Frydlander - Ville de Mellé)



▲ Implantation des bâtiments, calage à l'alignement et adossement au mitoyen
 (Source : Barriquand et Frydlander - Ville de Mellé)

▲ Préservation des vues sur le grand paysage, par le double jeu de la pente et de la limitation alternée des hauteurs
 (Source : Barriquand et Frydlander - Ville de Mellé)

Appel à projets EcoQuartier 2009 Densité et Formes Urbaines

Bottière-Chénaie Nantes Métropole



Cette opération a pour but de créer une centralité urbaine tout en réalisant une « association urbaine » entre deux quartiers aux caractéristiques différentes (pavillonnaire et habitat collectif social principalement). Le projet se veut exemplaire du point de vue de la mixité sociale et de la diversité des typologies d'habitat.

Mai 2011

NANTES (44) : 282 853 habitants (INSEE 2006)

Commune faisant partie de la Communauté urbaine Nantes Métropole

Type de localisation et de tissu :

En tissu périphérique, friche maraîchère en continuité de l'existant

Superficie totale de l'opération : 35 ha

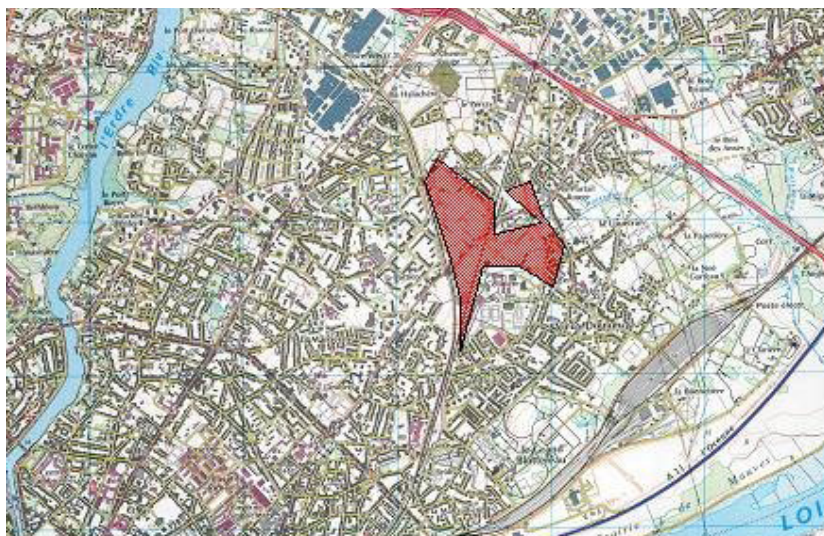


Localisation / Adresse :

Au Nord Est de Nantes entre Erdre et Loire, entre les boulevards du XIX^{ème} et le périphérique. Entre les lotissements pavillonnaires et le bourg du Vieux Doulon et le quartier d'habitat social de la Bottière,

Contact :

Jean-Marie DULUARD, Chargé d'opération, Nantes Métropole Aménagement
jean-marie.duluard@nantes-am.com
Plus d'information sur le site internet : www.nantes-amenagement.fr



▲ Plan de situation de la ZAC Bottière-Chénaie (Source : dossier de candidature Appel à projets EcoQuartier 2009, Ville de Nantes)

◀ Plan masse de la ZAC Bottière-Chénaie (Source : Nantes Métropole Aménagement)

INDICATEURS

Surface totale du terrain : **35 ha**
dont **54%** de voiries et espaces verts

SHON totale : **185 000 m²**
dont **86%** d'habitat

Densité bâtie brute : **5286 m²/ha**
Densité bâtie nette : **11563 m²/ha**

Nombre de logements : **2400**
Densité nette de logements : **150 logements/ha**

Densité d'habitants : **126 habitants/ha**

Hauteurs des bâtiments : de **R+1 à R+8**

IDENTITE ET CARACTERISTIQUES

Programme

SHON totale : **185 000 m²** dont :

- Logements : **86%**
160 000 m², dont 25% de logements locatifs sociaux, 5% de locatif intermédiaire, 30% de logement abordable pour primo-accédant, 40% d'accession libre, 67 m² en moyenne par logement
- Activités et commerces : **9%**
- Équipements : **5 %** (groupe scolaire, médiathèque, gymnase)

Partenaires

Maîtrise d'ouvrage urbaine : **Ville de Nantes/Nantes Métropole**
Aménageur : **Nantes Métropole Aménagement**
Maîtrise d'œuvre urbaine : **J.-P. Pranlas-Descours (urbaniste), Atelier Bruel-Delmar (paysagiste), SCE (BET VRD)**

Calendrier

Lancement des études préalables : **2002**
Lancement des études opérationnelles : **2003**
Début des travaux : **2006**
Fin d'opération : **2016**

Éléments de contexte

La recomposition du Nord-Est nantais

Le PLH entend répondre à la **pression démographique** que connaît l'agglomération, tout en **limitant l'étalement urbain**. Pour cela, il s'agit de **maintenir les actifs primo-accédants dans Nantes intra muros** en développant l'offre de logements dit « abordables », et en permettant aux ménages modestes de se loger sur la commune de Nantes, en maintenant un rythme de production de logements sociaux élevé. Par ailleurs, la communauté urbaine Nantes Métropole entend **densifier le tissu urbain constitué de l'agglomération**. Cela passe notamment par la création d'opération publiques d'aménagement sur des secteurs à enjeux, comme les sites en renouvellement urbain. La ZAC de Bottière-Chénaie fait partie de ce cas, puisqu'il s'agit de **produire du logement sur une friche maraîchère en dent creuse dans le tissu urbain**.

Cette opération d'aménagement a vocation à **constituer une centralité urbaine** dans l'Est nantais (Doulon-Bottière), qui en est actuellement dépourvu avec un assemblage de quartiers aux morphologies urbaines différentes. Dans les principes d'aménagement de la ZAC, **la mémoire du site est mise en avant**, avec la **conservation de nombreux témoignages de l'ancienne activité maraîchère**, la remise à ciel ouvert du ru des Gohards anciennement busé, ainsi que des clins d'œil fait à cette ancienne vocation du site dans la conception des îlots. Les éléments conservés sont des anciens murs d'enclos de parcelle, ainsi que des puits et des réservoirs d'eau remis en état de fonctionnement aujourd'hui pour partie. Pour reprendre le principe des murs d'enclos de parcelles maraîchères, un socle commun court sur tout le rez-de-chaussée des constructions d'un même îlot. Par ailleurs, le découpage des îlots reprend l'ancienne trame parcellaire.

La ZAC de Bottière-Chénaie est desservie par la **ligne 1 de tramway qui la relie au centre-ville et à la gare SNCF**, et par une future ligne de chronobus sur la Route de Sainte-Luce.

Éléments fonctionnels

Des îlots de grande dimension au service de la mixité sociale

L'urbaniste J.-P. Pranas-Descours a défini strictement un **modèle d'occupation des sols à l'échelle de l'îlot**, reproductible à chacun des îlots du secteur situé au sud du parc central et au nord-ouest de la route de Sainte Luce, au contact de la ligne de tramway. Ce modèle indiquant comment **l'habitat collectif, intermédiaire et individuel** devaient être agencés au sein de l'îlot, se décline en **quatre variantes possibles**. Tous ces îlots reprennent l'ancienne trame maraîchère en forme de lanière.

Chaque programme immobilier est de grande dimension afin que les promoteurs puissent y prévoir une **mixité des statuts d'occupation des logements**, et permettre ainsi une **mixité sociale**. Concernant la **mixité générationnelle**, un immeuble d'habitat collectif abrite un **domicile-service** pour personnes âgées, adossant un **groupe scolaire**. Plusieurs générations se côtoient ainsi dans un même îlot.

La **mixité fonctionnelle des programmes se retrouve le long des axes structurants de la ZAC**, qui constituent la centralité de l'opération : la route de Sainte Luce et le mail Haroun-Tazieff. Le long de la route de Sainte Luce, les rez-de-chaussée des immeubles d'habitat collectif comportent des cellules commerciales, et un petit centre commercial viendra conforter la centralité de la place du Cdt Cousteau. Les **autres secteurs** de la ZAC sont quasi uniquement voués à la **fonction résidentielle**.

Concernant le stationnement, **la plupart des îlots sont sans voiture**, l'accès aux logements se faisant par des **venelles internes**

de desserte piétonnes. Le stationnement pour les résidents est mutualisé à l'échelle de l'îlot tout entier, en souterrain.

Formes urbaines

- mixité des formes d'habitat :

Il est prévu au sein de chaque îlot (sauf les îlots 1 et 2) une mixité des formes d'habitat, associant de l'habitat collectif en front de rue et de l'habitat intermédiaire et/ou de l'habitat individuel en bande en cœur d'îlot.

Les **gabarits et hauteurs des bâtiments d'habitat collectif sont adaptés au contexte urbain environnant** avec des barres horizontales de hauteur R+5 au contact du quartier de la Bottière, et des plots de hauteur R+3 au contact du quartier pavillonnaire du Vieux Doulon.

Selon le concept de « **qualité d'habitabilité** » développé par l'urbaniste Pranas-Descours, pour le confort des résidents, **tous les logements ont un prolongement extérieur** matérialisé par un balcon, par un patio ou par une loggia. Ils ont également une **double orientation**.

Parallèlement, dans un souci de couture urbaine avec le contexte urbain pavillonnaire environnant, un effort de densification au moyen de l'habitat individuel groupé et de l'habitat intermédiaire dense a été réalisé sur toute la ZAC.

C'est le cas de l'opération Sécherie sur l'îlot 2, dont la maîtrise d'œuvre est l'agence Boskop. Il s'agit de la construction de 55 logements locatifs sociaux avec une typologie d'habitat intermédiaire. Les hauteurs des constructions varient de R+1 à R+2, et la densité du programme est de 122 logements par hectare.

- l'îlot :

Il est **pensé dans son ensemble**, et est **confié à un seul promoteur**, associé dans certains cas à un bailleur social.

La délimitation des îlots reprend l'ancienne trame parcellaire des friches maraîchères. Il y a une **récurrence dans l'organisation des îlots** de la ZAC Bottière-Chénaie : grâce à leur grande dimension, ils comportent tous une mixité typologique de l'habitat basée sur une **opposition entre la façade donnant sur l'espace public majeur** (dont la route de Sainte Luce et le mail central) **et l'arrière de l'îlot**. Les bâtiments d'habitat collectif sont alignés le long des axes primaires de circulation. Protégés de l'agitation urbaine, à l'arrière de l'îlot, l'habitat intermédiaire et individuel bénéficie du calme et des espaces collectifs de cœur d'îlot à statut privé. Les îlots sont sans voiture, et le stationnement est mutualisé pour l'ensemble de l'îlot en souterrain.

Pour donner une identité à l'îlot, cette **variété typologique est reliée par un socle commun à toutes les constructions de l'îlot** et par un **traitement uniforme des rez-de-chaussée** des constructions.

L'urbaniste J.P. Pranas-Descours a fait ce choix afin de permettre au promoteur de réaliser des **économies d'échelle**, notamment pour la réalisation des stationnements. Ça permet également de **compenser le coût des opérations d'habitat intermédiaire**, plus chères à la construction, par la construction du collectif, plus rentable. Ces économies d'échelle réalisées par les promoteurs ont permis à la maîtrise d'ouvrage de leur demander de prévoir à l'intérieur des îlots des venelles piétonnes d'accès aux logements, ainsi que des squares de proximité pour agrémenter le cadre de vie des résidents.

Par ailleurs, une **mixité sociale** est demandée par la maîtrise d'ouvrage pour chaque programme. Ainsi, chaque îlot associe du **logement libre** à du **logement abordable**, ainsi que du logement social dans quelques îlots. Pour certains programmes le logement social est vendu en VEFA.

- la gestion de la transition entre espace public et espace privé :

Pour faire la transition en douceur entre l'espace public, qui est le lieu de l'urbanité, et le logement, qui est le lieu de l'intimité, des **espaces intermédiaires en cœur d'îlot, des venelles piétonnes** de statut privé d'accès aux logements, et dont le caractère semi-privé est renforcé grâce à l'encadrement des entrées de ces venelles par un percement dans le socle commun à l'îlot,

desservent les cœurs d'îlot apaisés. Des **espaces verts publics en cœur d'îlot** sont également aménagés.

Ce sont des lieux privilégiés de la sociabilisation des résidents à l'échelle de l'îlot, qui permettent le prolongement des familiarités entre les voisins. C'est un **prolongement de l'intimité du logement**.

ILLUSTRATIONS



▲ Îlot 6 : Collectif et intermédiaire avec square (91 logements – logements sociaux / accession libre et abordable) et activités tertiaires (Bouygues Immobilier - Architecte : Garo-Boixel)
(Source : CETE de l'Ouest)



▲ Îlot 11 : Collectif imbriqué au groupe scolaire (42 logements - domicile-services/ accession libre et abordable) avec commerces en rez-de-chaussée (Harmonie Habitat - Architecte : Block / Potin -Guinée)
(Source : CETE de l'Ouest)



◀ îlot 7 : Collectif et maisons à patio 55 logements en accession abordable (CIF Coopérative - Architecte : Pierre Gautier)
 (Source : CETE de l'Ouest / Ville de Nantes)



◀ îlot 2 : Habitat intermédiaire dense 55 logements locatifs sociaux (La Nantaise d'Habitations - Architecte : Boskop, F. Delhay)
 (Source : CETE de l'Ouest / Ville de Nantes)



Appel à projets EcoQuartier 2009 Densité et Formes Urbaines

Fréquel-Fontarabie Paris



Mai 2011

Une opération pilote pour la ville de Paris en concertation avec les acteurs locaux pour éradiquer le logement insalubre, concevoir des bâtiments de haute performance énergétique et des équipements publics de proximité tout en maintenant un niveau de densité relativement faible afin de respecter les trames urbaines existantes.

PARIS (75) : 2 193 030 habitants (INSEE 2007)

Type de localisation et de tissu :
Reconquête de friche urbaine

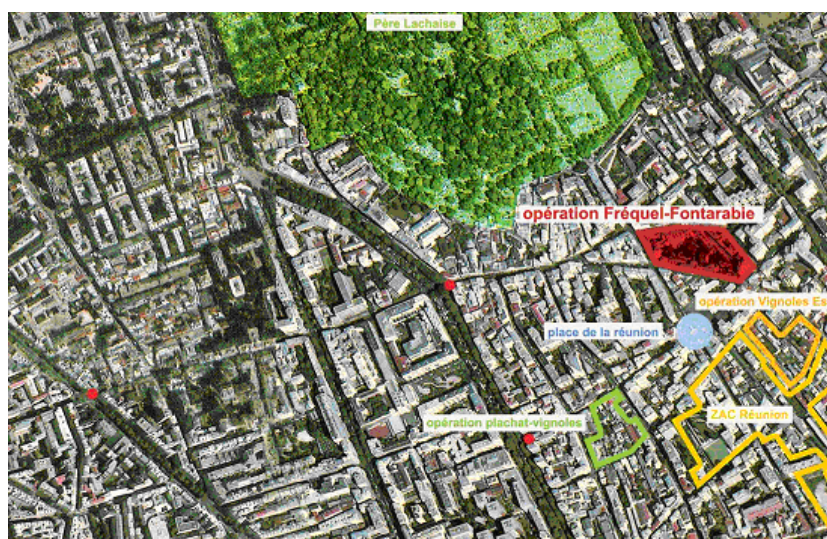
Superficie totale de l'opération : 1 ha

Localisation / Adresse :

L'îlot se situe dans le Nord du 20^{ème} arrondissement de Paris, entre les rues de la Réunion, des Orteaux, de Fontarabie et le passage Fréquel.

Contact :

Saadia CHEYROUZE, Direction de l'urbanisme, Mairie de Paris
saadia.cheyrouze@paris.fr
Plus d'information sur le site internet : www.paris.fr



▲ Plan de situation de l'opération
(Source : SIEMP / Ville de Paris)

◀ Plan cadastral et plan masse
(Source : SIEMP / Ville de Paris)

INDICATEURS

Surface totale du terrain : **10 000 m²**
dont **23%** de voiries et espaces verts

Coefficient d'emprise des bâtiments : **77 %**

SHON totale : **10 764 m²**
dont **85%** d'habitat

Densité bâtie brute : **1,08**
Densité bâtie nette : **1,40**

Nombre de logements : **106**
(pour environ 300 habitants)
Densité nette de logements : **106 logements par hectare**

Densité d'habitants : **300 hab/ha**
Densité d'occupation : **300 à l'hectare**

Hauteurs des bâtiments : **de R+1 à R+6**

IDENTITE ET CARACTERISTIQUES

Programme

SHON totale **10 764 m²** dont :
- Logement : **85 %** , dont la totalité en social
- Activités, bureaux et commerces : **3%**
- Equipements : **12 %**, culture et rayonnement économique

Partenaires

Maîtrise d'ouvrage : **Ville de Paris**
Aménageur : **SIEMP Aménageur**
Opérateurs : **SIEMP** (Mr PELLERIN, chef de projets) + **Paris habitat OPH** + **Ville de Paris**
Architecte coordonnateur : **Eva Samuel**
AMO développement durable : **Terre-Eco, M.Martin** : bureau d'étude technique spécialisé en haute qualité

Calendrier

Lancement des études : **2002**
Début des travaux : **2009**
Fin d'opération : **2013**

Éléments de contexte

Un quartier dégradé à l'identité contrastée

En juin 2004, la ville de Paris et la Société Immobilière Mixte de Paris (SIEMP) se sont engagées dans une démarche pionnière en signant une **charte de développement durable** s'appliquant à l'ensemble de la production de logement et des projets d'aménagement conduits par la SIEMP. De même Paris Habitat a élaboré une charte de développement durable qui s'applique à ce projet. Ces trois acteurs (ville de Paris, SIEMP et Paris Habitat) souhaitent faire de l'opération **Fréquel Fontarabie un projet pilote et exemplaire** pour la mise en place d'une démarche de développement durable globale à l'échelle d'un secteur d'aménagement.

L'îlot Fréquel-Fontarabie se situe dans le quartier de la Réunion dans le nord du 20ème arrondissement de Paris. Il est délimité au nord par la rue de Fontarabie, à l'est par le passage Fréquel et la rue Vitruve, au sud par la rue des Orteaux et à l'ouest par la rue de la Réunion. C'est un îlot complexe à l'identité contrastée. Les **tissus urbains présents sont issus de différents époques d'urbanisation** (du XVII au XXème siècle) et constituent un **patchwork assez peu homogène**, tant en termes de façades qu'en termes de gabarit.

Depuis l'instauration du périmètre de préemption urbain renforcé sur l'ensemble de l'îlot, la ville s'est porté acquéreur d'un grand nombre de parcelles et de lots de copropriété. Au fil des années et des acquisitions, des **bâtiments dégradés devenant dangereux** ont été **démolis** laissant place à des parcelles en friche. Ainsi, le cœur d'îlot est devenu peu à peu une grande emprise libre de toute construction.

L'état de dégradation avancé des derniers immeubles de Fréquel-Fontarabie a conduit la ville de Paris à examiner les modalités d'une **intervention publique destinée, prioritairement à remédier à l'habitat insalubre**.

Le projet initial prévoyait la démolition de l'ensemble des constructions mais face à une forte protestation des habitants, la ville de Paris a lancé en 1998 une analyse plus fine des caractéristiques de l'îlot ayant conduit à un programme mêlant :

- **démolition des bâtiments** les plus anciens, au profit de la création d'espaces publics
- **construction de bâtiments de typologie et de gabarit adaptés** aux séquences existantes
- **réhabilitation des immeubles dont l'état le permettait**.

Éléments fonctionnels

Un quartier façonné en concertation avec les habitants

L'élaboration du projet d'aménagement a fait l'objet d'une **concertation** associant l'ensemble des acteurs locaux (**élus, associations, conseil de quartiers, habitants**) ainsi que tous les services de la ville et les autres partenaires. Une quarantaine de personnes, dont la plupart des habitants, participaient aux réunions-ateliers mises en place dans le but de définir les grandes orientations d'aménagement.

La concertation sous forme d'**ateliers-participatifs** se poursuit au fur et à mesure de l'avancement du projet par des réunions de quartier. Lors de ces réunions, la maîtrise d'ouvrage, l'architecte en chef, l'AMO développement durable et HQE et les différentes équipes de maîtrise d'oeuvre présentent les parties des dossiers les concernant et dialoguent avec les habitants.

Afin de répondre aux **besoins du quartier**, la **mixité fonctionnelle** est apportée par la **création d'équipements publics** tels qu'une crèche, une PMI et des espaces verts (2/3 jardin public et 1/3 jardin associatif).

L'**espace central non bâti, formé de placettes, de passages**

piétons et de jardins, joue un rôle majeur au sein du programme. Il permet une accessibilité parfaite pour tous, sans discrimination du handicap. Le projet porte l'ambition selon laquelle un quartier durable est **un quartier facile à vivre pour tous les usagers** du quartier ainsi que pour les usagers des quartiers périphériques.

Formes urbaines

- Respect de la diversité typologique initiale et des tissus urbains hétérogènes.

L'opération est marquée par le **respect de la typologie initiale et des tissus urbains très hétérogènes** avec des bâtiments récents rue Fontarabie, un tissu pittoresque passage Fréquel, un bâtiment pivot rue Vitruve, un faubourg parisien rue des Orteaux et des traces industrielles en cœur d'îlot.

Ainsi le **parti d'aménagement retenu s'appuie sur la diversité et la fragilité des formes urbaines** qui caractérisent l'îlot. Il assume et conforte cette diversité.

L'aménagement retenu repose sur un principe de rénovation complète de l'îlot. Les bâtiments présentant un état satisfaisant seront réhabilités, les formes urbaines sur les différentes rues seront confortées par la construction de bâtiments d'échelle et de styles adaptés.

- Un traitement qualitatif des vides

Le travail en matière d'urbanisme a porté sur le statut des vides auxquels on confère des dominantes différentes. Il s'agit de **rendre les vides lisibles** afin de leur donner une fonction.

Un espace central non bâti, composé de placettes, de passages piétons et de jardin, constitue l'élément structurant de l'îlot. Ses limites vont être construites ou réhabilitées de manière à donner lisibilité et identité à ce nouvel espace public.

Le principe des passages qui caractérise l'organisation d'un certain nombre de parcelles profondes de l'îlot est repris sous forme de **passages publics qui l'irriguent et s'inscrivent dans les traversées piétonnes du quartier**. L'un des passages publics distribue l'arrière cour de l'école, ainsi que la crèche, favorisant de nouveaux usages.

- Des bâtiments répondants aux normes de confort

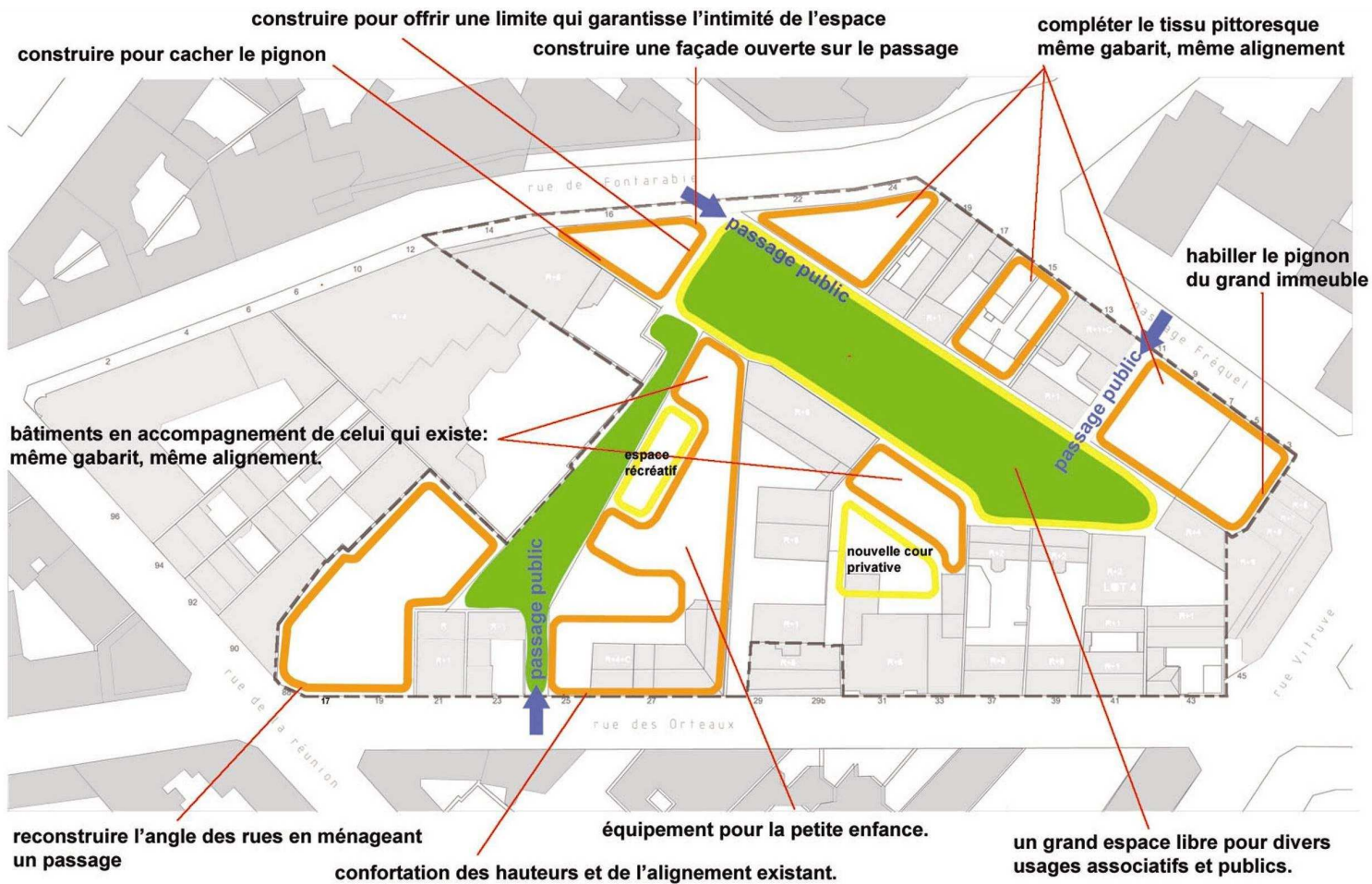
Les **projets d'habitats passifs** sont positionnés sur des parcelles qui bénéficient des **meilleures orientations**. Le **confort d'été pour les bâtiments** est obtenu grâce au recours à une forte inertie et à une ventilation nocturne ponctuellement renforcée par l'utilisation de puits franciliens.

En matière d'énergie, le projet a été primé dans le cadre de l'appel à projets EcoQuartier 2009. L'objectif étant d'atteindre au minimum le **niveau BBC** (Cep<65kWh/m²shon/an) voire le **niveau plan climat de Paris** (Cep<50kWh/m²shon/an) pour les logements neufs ou réhabilités et les équipements (PMI, crèche). Le choix des ressources énergétiques s'oriente vers l'utilisation du gaz, de l'énergie solaire avec le solaire passif (grandes baies permettant de bénéficier des apports solaires dans les logements), de la mise en place de systèmes d'isolation très performants, de recours à la géothermie par la mise en place de puits franciliens de 27 mètres de profondeur.

Ainsi, le **premier bâtiment collectif répondant aux exigences PassivHaus**, livré en juillet et inauguré en novembre 2010, atteint une consommation en énergie primaire record de 13 kWh/ep/m²/an.

La **localisation de l'espace petite enfance** est particulièrement favorable à **l'abri des nuisances de la rue** des Orteaux et à proximité de l'espace de verdure préservé.

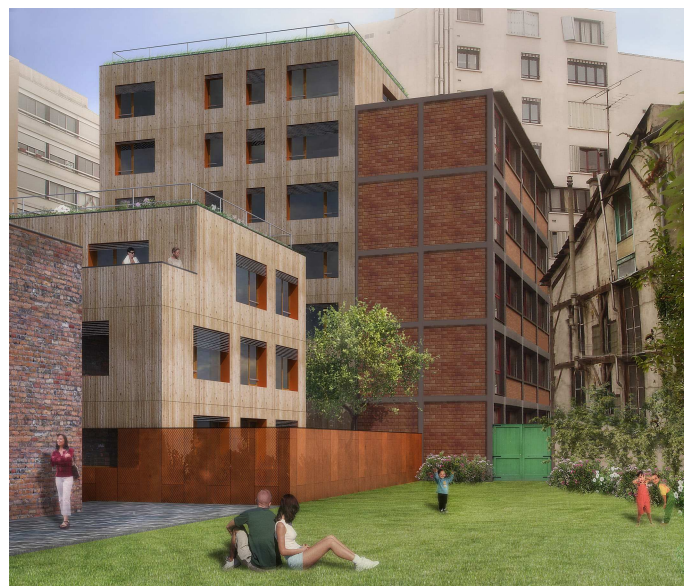
La qualité sanitaire des bâtiments est prise en compte lors des phases de conception et réalisation grâce à l'utilisation de matériaux ne dégageant pas de produits nocifs pour la santé.



▲ Organisation générale du quartier
 (Source : Dossier de candidature à l'Appel à projets EcoQuartier 2009)



▲ Vue générale du cœur d'îlot
 (Source : Dossier de candidature à l'Appel à projets EcoQuartier 2009)



Appel à projets EcoQuartier 2009

Densité et Formes Urbaines

La Courrouze Rennes Métropole



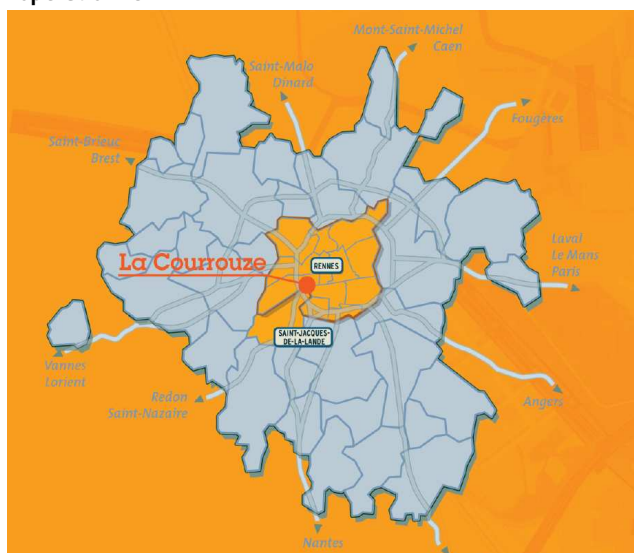
Mai 2011

Sur l'une des dernières opportunités foncières de la ville de Rennes, il s'agit de faire une opération mixte aux formes urbaines denses, mêlant habitat et programmes tertiaires. Cette densité ne se fait pas au détriment d'une végétation abondante qui s'est développée spontanément sur le site, qui couvre 40 ha et qui sera conservée.

RENNES et SAINT-JACQUES-DE-LA-LANDE (35) :
213 096 habitants pour Rennes et 10 309 habitants pour Saint-Jacques-de-la-Lande (INSEE 2006)
Communauté d'agglomération Rennes Métropole

Type de localisation et de tissu :
Localisation en périphérie urbaine, sur une friche militaire

Superficie totale de l'opération : 115 ha dont 89 opérationnel



▲ Plan de situation de la ZAC de la Courrouze
(Source : SEM Territoires)

► Plan masse de la ZAC (Source : SEM Territoires)

Localisation / Adresse :

A l'Ouest de Rennes, Zone d'aménagement concerté située sur les communes de Rennes (Quartier Cleunay-Arsenal-Redon) et de Saint-Jacques-de-la-Lande, en bordure de la rocade rennaise.

Contact :

Eric BEAUGE, Chargé d'opération, SEM Territoires
eric.beauge@territoires-rennes.fr

Plus d'information sur le site internet : www.lacourrouze.fr



INDICATEURS

Surface totale du terrain (opérationnel) : **890 000 m²**
dont **68%** de voiries et espaces verts

SHON totale : **547 200 m²**
dont **73%** d'habitat

Densité bâtie brute : **6 148 m²/ha**
Densité bâtie nette : **19 200 m²/ha**

Nombre de logements : **4788**

Densité nette de logements : **168 logements/ha**
Densité d'habitants : **112 habitants/ha**

Densité d'emplois : **34 emplois/ha**
Densité d'occupation : **146 personnes/ha**

Hauteurs des bâtiments : **de R+1 à R+11**

IDENTITE ET CARACTERISTIQUES

Programme

SHON totale : **547 200 m²** dont,
- Logements : **73%**, 400 000 m², dont 25% de logements sociaux, 83 m² en moyenne par logement
- Activités : **18%**
- Commerces : **4%**
- Équipements : **5%**, dont un équipement d'envergure métropolitaine à l'étude et équipements de proximité, groupe scolaire, vie associative.

Partenaires

Maîtrise d'ouvrage urbaine : **communauté d'agglomération Rennes Métropole**
Aménageur : **SEM Territoires**
Maîtrise d'œuvre urbaine : **Secchi-Vigano** (urbanistes) et **Dard** (paysagiste)

Calendrier

Lancement des études de définition : **novembre 2002**
Lancement des études opérationnelles : **début 2004**
Début des travaux : **fin 2005**
Premières livraisons de logement : **2009**

Éléments de contexte

Le renouvellement d'une friche militaire

L'agglomération rennaise connaît l'une des plus **fortes croissances démographiques** en France, après Montpellier et Toulouse. Parallèlement, le pays de Rennes, au travers de son SCOT, entend **préserver les espaces agricoles et naturels périurbains**, et **contenir l'urbanisation de la ville de Rennes** à l'intérieur de la rocade. Ce principe de planification induit une **forte pression foncière** et implique que les rares disponibilités foncières soient optimisées le plus possible pour l'urbanisation. En terme d'urbanisme, le SCOT promeut des formes urbaines denses et fixe des densités minimales par secteur.

Les thématiques de l'urbanisme et des formes urbaines font l'objet d'une préoccupation particulière au sein de Rennes Métropole. La communauté d'agglomération a mis en place un groupe de travail sur les formes urbaines et un autre sur la maîtrise d'ouvrage urbaine, chargés d'accompagner les collectivités lors d'opérations d'aménagement publiques. Une **Charte d'aménagement durable** a été rédigée, et concerne toutes les opérations d'aménagement publiques.

Concernant la ZAC de la Courrouze, la démarche de développement durable appliquée à l'opération d'aménagement se décline en 12 thématiques. Celles-ci ont fait l'objet d'une évaluation financière de la part de l'aménageur, afin d'en **mesurer l'impact économique** sur les acteurs de l'opération. Des mesures ont été prises pour **compenser les éventuels surcoûts** qu'elles induisent. C'est ainsi que les surcoûts impactant les promoteurs et les futurs acquéreurs de logement, provoqués par les prescriptions de la maîtrise d'ouvrage en terme d'écoconstruction, sont compensés par des **économies faites sur le stationnement et la gestion des déchets**.

C'est une opération de renouvellement urbain sur une friche militaire. Sur ce site, une végétation spontanée s'est développée, d'une abondance et d'une diversité importante. Cette richesse biologique a été soigneusement étudiée, et est intégrée et préservée au sein du schéma d'aménagement de la ZAC. Cette trame verte constitue l'élément central de l'opération, à partir duquel les formes urbaines s'organisent. Par ailleurs, certains **éléments patrimoniaux** témoignant de l'ancienne présence militaire sur le site **sont préservés**, tels que l'ancien mur d'enceinte ayant permis, à l'abris de celui-ci, le développement d'une flore variée, et un ancien bâtiment.

Concernant la desserte en transports en commun, **une deuxième ligne de métro est prévue d'ici 2018**, reliant La Courrouze à Cesson-Sévigné en passant par la gare. Les secteurs desservis par une station de métro dans la ZAC auront une densité supérieure aux autres îlots. En attendant l'arrivée du métro, une ligne de bus en site propre sera créée. L'opportunité de **créer une halte ferroviaire** est étudiée.

Éléments fonctionnels

La conjugaison des mixités sociale et fonctionnelle

Afin d'accueillir une **diversité sociale sur le quartier**, il est prévu 25% de logements sociaux et 25% de logements intermédiaires, dont de l'accession aidée à la propriété. Pour ne pas stigmatiser l'habitat social, tous les programmes d'habitat doivent prévoir une **mixité des statuts d'occupation des logements, mêlant logements libres, intermédiaires et sociaux**.

Par ailleurs, la maîtrise d'ouvrage a souhaité que chaque programme immobilier prévoit une diversité dans **la taille des logements**, allant du studio au T6.

Concernant la mixité générationnelle, un établissement à destination des personnes âgées est prévu à proximité des

commerces et des TC, ainsi que des studios en financement PLAI pour les jeunes actifs. De plus, la taille diversifiée des logements permet à toutes les catégories sociales et à toutes les catégories d'âge de se loger dans ce futur quartier.

La **mixité fonctionnelle** sera bien présente dans le futur quartier, en particulier sur les secteurs des Dominos, bordant la rocade routière, et les pôles de centralité Courrouze et Mermoz. Le secteur des Dominos est à **dominante tertiaire**, avec également des commerces de proximité et des logements. Les pôles Courrouze et Mermoz mêlent **commerces en rez-de-chaussée, logements et équipements publics**. Les autres secteurs sont à dominante **habitat**.

Afin de compenser les surcoûts liés à l'écoconstruction, l'aménageur propose aux constructeurs de faire des économies sur le stationnement et la gestion des déchets. Concernant les **stationnements**, ils sont **semi-enterrés**, ce qui permet de limiter les terrassements et d'optimiser l'éclairage naturel des lieux. D'autre part, une partie du stationnement est pris en charge par l'aménageur sur l'espace public. Concernant la **collecte des déchets**, elle est prévue sur l'espace public en **apport volontaire**.

Formes urbaines

- diversité des formes d'habitat :

les **différentes typologies d'habitat** présentes sur la ZAC de la Courrouze sont **fonction des différents secteurs** et de leurs caractéristiques paysagères et urbaines.

- sur le **secteur du Bois Habité** : il s'agit d'un terrain nivelé en plateau par les anciennes activités industrielles, offrant des **vues belvédère sur le centre-ville de Rennes**. C'est un espace aux contraintes physiques et paysagères relativement faibles, autorisant des **formes urbaines libres**. Les collectifs y prennent la forme de tours (de hauteur R+11) ou d'immeubles-agera, associés dans certains programmes à de l'habitat individuel en bande et de l'habitat intermédiaire.

- sur le secteur des **Maisons dans les Bois** : les constructions doivent s'insérer dans un **boisement dense qu'il s'agit de préserver**. L'urbaniste de la ZAC a choisi d'y réaliser des **petits collectifs** de hauteur R+3/4 groupées par 3 autour d'un espace privé collectif. La hauteur des constructions est dans un même rapport que la hauteur des boisements.

- sur le **secteur des Dominos** : l'aménagement d'un parking-silo répond à la contrainte acoustique de la rocade routière. Les façades des **bâtiments tertiaires** bordant la rocade sont implantés perpendiculairement à celle-ci, afin de limiter l'exposition sonore et d'avoir une exposition des façades côté Sud maximale.

- sur les **secteurs Pilate** : afin de répondre aux typologies d'habitat présentes sur le quartier voisin du Pigeon Blanc, et de réaliser une **couture urbaine**, les **typologies d'habitat sont plus individualisées**, avec certains îlots uniquement consacrés à l'habitat individuel.

L'ensemble des bâtiment doit répondre aux exigences de la maîtrise d'ouvrage, à savoir une **consommation énergétique RT 2005 -20%**. Pour cela, une isolation extérieure des façades est privilégiée, une attention particulière est portée à **l'orientation des bâtiments**, en fonction de l'ensoleillement et des vents dominants, avec une orientation sud, sud-ouest ou sud-est sur au moins une façade de tous les logements. Les besoins en eau chaude sanitaire devant être couverts au minimum à 40% par **l'énergie solaire**, les toits des collectifs supportent l'installation de panneaux solaires.

- traitement de l'espace public et trame verte :

Sur la ZAC de la Courrouze, les **espaces publics représentent plus des 2/3 de la superficie totale de l'opération**, soit 60,5 ha. Ils se

répartissent entre les espaces libres (46,2 hectares) et la voirie (14,3 hectares). Cette prédominance de l'espace public dans le plan masse de la Courrouze traduit la volonté de la maîtrise d'ouvrage d'inscrire **l'opération au sein d'une trame verte préexistante** sur le site, afin de garder la composante structurante du paysage local.

Une **végétation spontanée** a reconquis les terrains de la friche militaire et industrielle, et une **biodiversité exceptionnelle** s'est développée à l'abri du mur de l'enceinte militaire. A partir de ce contexte, une trame verte de 40 ha est conservée sur la ZAC, constituant une connexion entre les étangs d'Apigné le long de la Vilaine à l'ouest de l'opération et le centre-ville de Rennes à l'est de l'opération. Cette colonne vertébrale du projet s'étire en plusieurs ramifications qui viennent irriguer tous les secteurs de la ZAC jusqu'aux quartiers environnants de Cleunay et Pigeon Blanc. Les nouvelles constructions s'articulent en fonction de cette donnée végétale, et non l'inverse. Au sein de cette trame verte, une **gestion différenciée et hiérarchisée des espaces verts** sera mise en place, en fonction des différents usages. On retrouvera ainsi une variété paysagère, avec des espaces aménagés et gérés sommairement afin de leur laisser leur aspect naturel, et des espaces aménagés de manière plus sophistiqués afin de leur donner un caractère urbain.

- localisation des constructions en fonction de la nature de programme :

A une échelle macro, on observe une **certaine spécialisation des secteurs géographiques** de la ZAC suivant leur fonction. Les secteurs du Bois Habité, des Maisons dans les Bois, Pilate et La Grande Prairie sont à dominante résidentielle. Le secteur des Dominos est à dominante tertiaire. Il s'agit d'y créer une **vitrine pour le nouveau quartier** et pour l'agglomération rennaise, visible depuis la rocade routière, en apportant une **image de qualité** à l'entrée sud-ouest de l'agglomération rennaise. La rocade est bordée en continu par un parking en silo, qui fera office de mur anti-bruit pour protéger l'arrière du secteur des nuisances sonores. Il relie entre eux les bâtiments tertiaires, perpendiculaires à la rocade. A l'arrière, protégés du bruit, les programmes de logements sont prévus.

A une échelle plus fine, on observe une **répartition plus complexe des différentes fonctions**. Ainsi, les pôles Courrouze et Mermoz, qui sont les pôles de centralité de la ZAC, incluent une mixité fonctionnelle avec logements, commerces de proximité et équipements publics. Les immeubles d'habitat collectif du secteur Pilate prévoient des cellules commerciales en rez-de-chaussée. Enfin, le secteur des Dominos accueillera des commerces, des services et des programmes de logement.

ILLUSTRATIONS



▲ les « dominos » localisent la plupart des activités tertiaires en vitrine le long de la rocade. La forme des bâtiments évoque des dominos et offre également la possibilité d'activités commerciales et d'hébergement
(Source : CETE de l'Ouest / Jacques FERRIER Architectures)

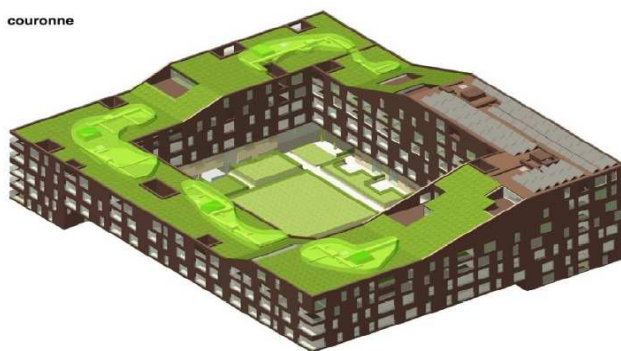


Illustrations : architectes DUSAPIN/LECLERCQ

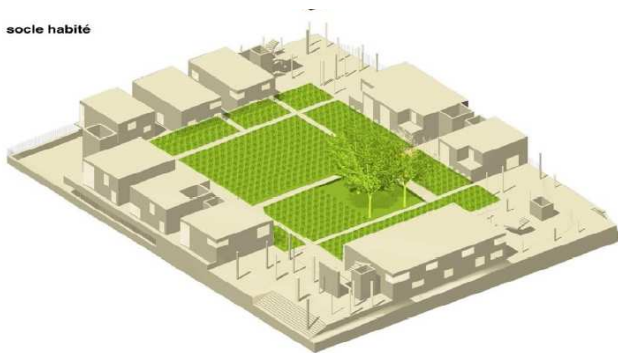


▲ le « **bois habité** » regroupe des immeubles insérés en partie boisée. Implantés sur des parkings semi-enterrés, ces bâtiments de dix niveaux (R+11) bénéficient d'une vue sur le centre de Rennes
(Source : SEM Territoires / DUSAPIN-LECLERCQ)

couronne



socle habité



▲ les « **pôles** » et « **agoras** » constituent des immeubles urbains denses formant des îlots bâtis autour d'un espace central en copropriété ou à domanialité publique. Ils accueillent logements et services
(Source : SEM Territoires / Ville de Rennes)



▲ les secteurs « **grande prairie** » et « **pilate** » proposent des jardins habités accueillant des « **maisons patios** » et logements intermédiaires. Autour d'un espace central en copropriété, sont disposés les logements, les garages et les jardins privés.
(Source : SEM Territoires / Jean GUERVILLY)

◀ Ancien mur d'enceinte de la caserne qui sera conservé
(Source : SEM Territoires)

Appel à projets EcoQuartier 2009 Densité et Formes Urbaines

Les Docks de Ris Évry Centre Essonne



Sur un site occupé majoritairement par d'anciens espaces industriels à l'abandon, ce projet a pour ambition de créer un EcoQuartier à dominante résidentielle tout en assurant la préservation du patrimoine industriel et la valorisation des espaces naturels

Mai 2011

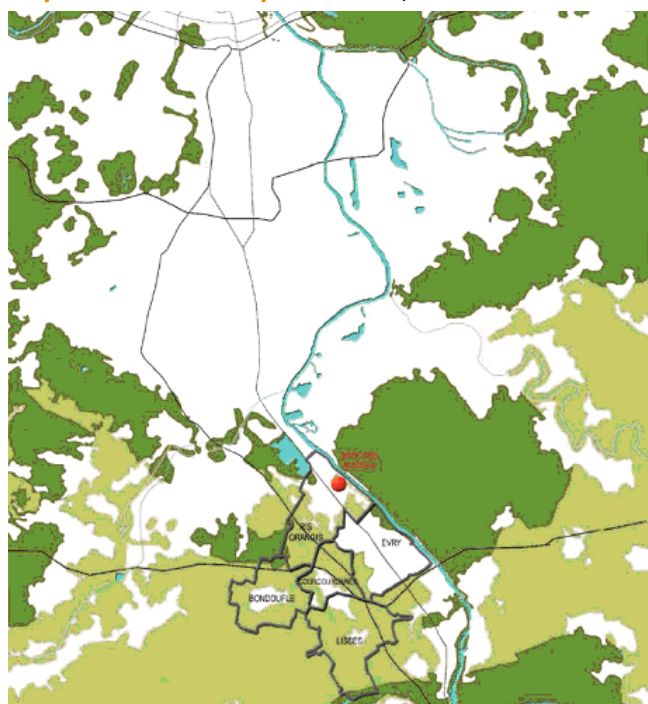
RIS-ORANGIS (91) : 26 863 habitants (INSEE 2007)

Commune faisant partie de la Communauté d'Agglomération d'Évry Centre Essonne

Type de localisation et de tissu :

Reconquête de friches industrielles et ferroviaires

Superficie totale de l'opération : 32,3 ha



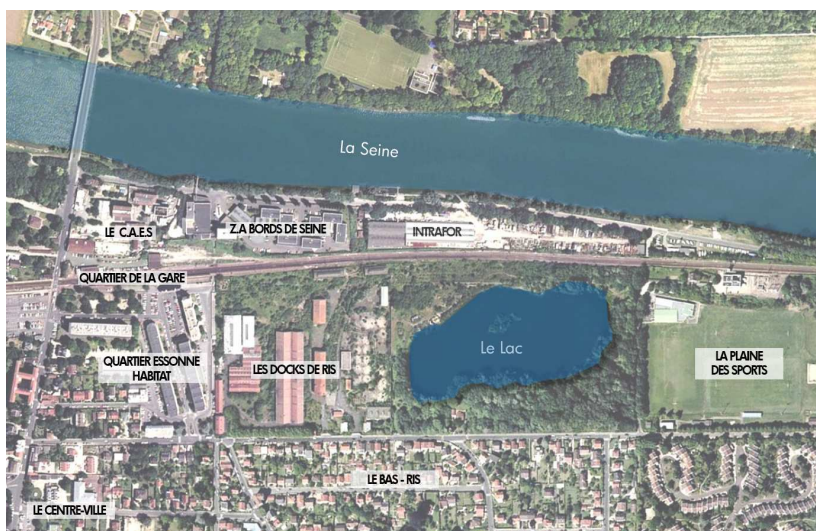
Localisation / Adresse :

Au Nord de Ris-Orangis en bord de Seine,
à l'est de la gare RER

Les Docks de Ris, inclus dans la ZAC dite « Ecoquartier du Val de Ris »

Contact :

Plus d'information sur le site internet : www.lesdocksderis.fr
www.agglo-evry.fr ou encore www.mairie-ris-orangis.fr



▲ Vue générale du site d'implantation (Source : dossier de candidature Appel à projets EcoQuartier 2009, Ville de Ris-Orangis)

◀ Plan de localisation du quartier (Source : dossier de candidature Appel à projets EcoQuartier 2009, Ville de Ris-Orangis)

INDICATEURS

Surface totale du terrain : **180 000 m²**
dont **44%** d'espaces verts et plan d'eau
(surface voirie non communiquée)

Coefficient d'emprise des bâtiments : **56 %**

SHON totale : **85 500 m²**
dont **77%** d'habitat

Densité bâtie brute : **0,48**
Densité bâtie nette : **0,86**

Nombre de logements : **650** (pour environ 2000 habitants)

Densité nette de logements : **65 logements par hectare**
Densité d'habitants : **111 hab/ha**

Hauteurs des bâtiments : **R+6 et R+7** en secteur gare, **R+1**
à **R+4** au sud, **R+3** à l'est face au plan d'eau

IDENTITE ET CARACTERISTIQUES

Programme

SHON totale **85 500m²** dont :

- Logement : **77 %** , 650 logements, dont 80 % en accession intermédiaire ou privé et 20% en logements sociaux
- Activités, bureaux et commerces : **13%**
- Équipements : **10%** (équipement culturel)

Partenaires

Maîtrise d'ouvrage urbaine : **Comm. d'Agglo. Évry Centre Essonne**
Aménageur : **Agence Foncière et Technique de la Région Parisienne**
Maîtrise d'œuvre : paysagiste Thierry Laverne (**agence Laverne**),
architecte-conseil Olivier Brochet (**agence Brochet, Lajus, Pueyo**),
urbaniste coordonnateur Philippe Fabre (**cabinet BAO**),
BET VRD, Pierre Pantier (**PROGEXIAL**), BET thermique,
JL Korchia (**IOSIS**), AMO environnement,
Loïc Chesne (**ALTER DEVELOPPEMENT**)

Calendrier

Lancement des études : **2005**
Début des travaux : **2008**
Fin d'opération : **2016**

Éléments de contexte

la reconquête d'une friche industrielle et d'un espace naturel

Malgré un **tissu économique diversifié** (activité innovante, hautes technologies, biotechnologies ..) et un **potentiel de développement économique important** (proximité de Paris et bonne desserte routière et ferroviaire) l'agglomération d'Évry Centre Essonne connaît un **déficit migratoire**. Afin de contrer ce phénomène, l'agglomération a souhaité profiter des disponibilités foncières sur son territoire pour proposer des logements durables susceptibles d'intéresser des jeunes ménages. Ainsi le programme des Docks de Ris trouve sa pertinence par son **adaptation aux besoins locaux** (diversité des offres de logement) et son **implantation de part et d'autre de la gare RER** de Ris Orangis.

Situé dans le quartier du « bas de la ville », le périmètre de la ZAC est compris entre les quartiers résidentiels et les berges de la Seine. Il s'agit d'une **vaste emprise enserrée dans le milieu urbain**, qui constitue actuellement une barrière entre la ville et le fleuve.

L'emprise de l'opération d'aménagement des Docks de Ris se développe sur deux zones principales :

- entre la voie ferrée et la Seine, composée exclusivement d'**anciennes friches industrielles** (ancienne distillerie Springer, les Grands Moulins Soufflet et Intrafor).
- au sud de la voie ferrée sur l'**emprise des Docks des alcools**, d'une superficie de 13,4 hectares environ comprenant un boisement et un lac.

Espace charnière à la **croisée de deux systèmes naturels majeurs**, les espaces humides de la vallée de la Seine et les espaces boisés des plateaux de Saint-Eutrope et de Sénart, le site des Docks possède une **valeur patrimoniale tant en terme de paysage que de patrimoine bâti industriel**.

A la fois extension urbaine, réhabilitation de bâtiments et reconquête de friches industrielles et ferroviaires, cette opération d'aménagement mixte, à dominante résidentielle comprenant du commerce et de l'activité, a vocation à créer du lien entre la ville centre, la gare RER et les espaces naturels des bords de Seine. Elle répond aux objectifs du Schéma directeur de la Région Ile de France afin de maîtriser la croissance urbaine et démographique et l'utilisation de l'espace de la région.

Éléments fonctionnels

Une volonté affirmée de mixité

La **diversité de l'offre de logements** (logements en accession, logements sociaux, résidences sociales adaptées aux jeunes travailleurs, logement en accession sociale) et la **création d'équipements** pour la petite enfance et les personnes âgées permettra une **mixité sociale et générationnelle**.

La relocalisation sur le site de l'ancien Centre Autonome d'Expérimentations Sociales (CAES) au sein de la tour brûlée, réhabilitée en une quarantaine d'**ateliers** de 100m² environ et la transformation des halles Freyssinet en **lieu d'animation** marque la dimension culturelle du projet.

Le programme prévoit également le **développement du commerce local** sur le secteur de la gare en complément des activités existantes

En termes de mobilité, le projet s'applique à offrir une **alternative à l'usage de la voiture**. Les abords de la gare RER située à moins de 500 mètres du projet seront aménagés afin d'avoir un accès direct à l'EcoQuartier et permettre le **développement multimodal** facilitant l'orientation des usagers et l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite. Le nombre de place de stationnement est

limité à 1,25 par logement. L'Ecoquartier est également desservi par les lignes de bus.

En matière de sobriété énergétique, une conception des bâtiments est prévue pour atteindre le **label BBC**. La conception d'un **réseau de chaleur** par géothermie basse température couplée à des pompes à chaleur eau/eau permet d'assurer une couverture des besoins de chaleur supérieure à 60% en EnR.

Formes urbaines

- Un EcoQuartier structuré par le végétal

L'EcoQuartier du Val de Ris est avant tout **structuré par le végétal**, le projet se présente comme un « parc habité ». Ainsi la **maille quasi-orthogonale** du projet s'articule autour de :

- **trois axes structurants parallèles à la Seine** qui composent la principale armature des espaces publics
- **quatre traverses qui franchissent la voie ferrée et relient le fleuve**. Elles renforcent l'ancrage transversal du quartier entre les coteaux habités et le fleuve
- **des coulisses jardins** qui irriguent le quartier et constituent des **continuités naturelles**.

Ces éléments structurants composent un territoire naturel suffisamment puissant pour supporter la densité urbaine envisagée (85 000 m² de SHON sur une superficie de 10 hectares hors espace boisé et plan d'eau) et accueillir le nouveau quartier dans un territoire désenclavé et ouvert.

- La hiérarchisation des voies

Le parti urbain du projet se définit aussi par **ses vides** et non par ses pleins. Ainsi l'élément du parti urbain relève de la hiérarchie des voies avec :

- le **mail Fromont au Sud**, qui structure le projet urbain d'ensemble, de conception très urbaine, il relie et invite le centre ville à participer à la vie de l'EcoQuartier.
 - La **terrasse du train, au nord**, et le **parvis de la grande halle au sud** qui ont vocation à absorber la frontière que constituent la voie ferrée et la rue Fromont et offrent ainsi des dimensions généreuses.
 - Les **traverses et les placettes**, véritables lieux de rencontre et d'animation au sein du quartier.
 - Les **coulisses jardins**, espaces entièrement piétons, zones de prairies et de massifs arbustifs libres.
- Les **jardins creux** assurent la mise à distance de l'espace public, rendant l'utilisation de passerelles, de rampes et d'escalier quasi-systématique pour accéder aux bâtiments et aux terrasses privatives en pied d'immeubles.

- Un épandage harmonieux qui s'intègre au paysage urbain

Au sud, la typologie (maison de ville) et la hauteur (13 mètres maximum) des bâtiments, en bordure de la rue Fromont s'accordent avec la physionomie du secteur en assurant une **progression des hauteurs** entre la rue de Fromont bordée de maisons R+1 et les bâtiments de la rue de Seine de hauteur R+4.

Au nord, l'implantation de constructions génère des **surfaces écran** et **limite les émissions sonores** provenant des voies ferrées.

A l'est, le mode d'implantation des bâtiments favorise les **perméabilités visuelles** entre le quartier et le plan d'eau.

A l'ouest, le projet valorise les **espaces de transition** avec les logements sociaux.

Pour le secteur gare-berges de Seine, le plan favorise les **co-visibilités fleuve/intérieur du quartier**, notamment à l'endroit du secteur de la gare par une implantation des bâtiments qui ménage des perspectives, un **rapport d'échelle en harmonie** avec le bâti environnant, (anciens moulins) et les logements de la place de la gare R+6 et R+7.

- **Préservation du patrimoine industriel**

Conformément aux termes du Plan Local d'urbanisme qui préconise la **préservation des bâtiments emblématiques du passé industriel des docks** des alcools et des berges de la Seine,

le programme prévoit la **réhabilitation de l'ancienne distillerie Springer** (emplois et artisanat), **de la grande halle** (logement, espace d'animation) **et des petites halles Freyssinet** des docks (centre d'expression et de diffusion culturelle), pour lesquelles des modalités de réutilisation ont été mûrement réfléchies.

ILLUSTRATIONS



▲ Armatures paysagères principales, traverses et coulisses jardins
(Source : Agence Thierry Laverne Paysage et Urbanisme)



▲ Plan de localisation des îlots de logements
(Source : Agence d'architecture Brochet-Lajus-Pueyo)



▲ Perspective site

(Source : Dossier candidature Appel à projets EcoQuartier 2011, Ville de Ris-Orangis)



▲ Vue depuis le lac

(Source : Agence d'architecture Brochet-Lajus-Pueyo)