

Dépasser les risques pour jouer des atouts du territoire

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

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

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

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

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

Le Site

La commune de l'Île-Saint-Denis s'étend sur une île fluviale en forme de croissant allongé de 7 km de long sur une largeur oscillant entre 120 m et 250 m, entre deux bras de la Seine. La Ville s'est développée en séquences urbaines autour des ponts et dans les intervalles (le parc/les équipements/la zone industrielle).

Le site du projet est situé en partie sud de l'île, sur les emprises des anciens entrepôts des grands magasins parisiens (Galeries Lafayette et Printemps), aujourd'hui désaffectés.

Il profite ainsi de près de deux kilomètres de berges de Seine sur ses deux rives mais il est traversé en son milieu par un pont autoroutier (A86) et par une ligne à haute tension et se trouve en zone inondable

Enjeux de l'écoquartier fluvial

- Tisser une unité de la ville, aujourd'hui coupée en deux par le site des entrepôts;
- Repenser le rapport de la ville à la Seine et à l'eau en général (usages possibles de la Seine et gestion des eaux pluviales - Tour de l'île à pied, soigner la biodiversité, etc) ;
- Réduction et gestion des risques naturels, technologiques et des nuisances ;
- Éco-mobilité avec des circulations douces transports en commun ;
- Rétablir une mixité sociale et fonctionnelle ;
- Choisir des filières peu énergivores pour le chauffage et l'eau chaude sanitaire ;
- Développer la trame verte et bleue, valoriser les paysages et patrimoines.

Le programme

Le projet s'étend sur 22 hectares, dont 13 hectares immédiatement mutables (ZAC). Le programme prévoit (pour la ZAC) la création de 1 000 logements (dont 30 % de logements sociaux contre 68 % aujourd'hui) dans le parc existant qui devraient faire passer la ville de 7 000 à 10 000 habitants. Ainsi que 55 000 m² shon de locaux d'activités économiques (30 % bureaux, 25 % activités, 15 % commerce, 30 % équipements privés et services) et de 7 600 m² shon d'équipements publics, en vue d'accueillir 1 000 emplois.

Est également prévu pour 2014-2015 la création d'une passerelle piétons-cycles-TCSP reliant le site au futur pôle de transports de Pleyel (gare TGV, métro du "Grand Paris", extension ligne 14...), via la Cité Cinéma .

La phase opérationnelle du projet débutera mi 2012.

Spécificités du projet

- Les bâtiments industriels intéressants d'un point de vue architectural, situés dans les 22 hectares de la zone des entrepôts mais hors ZAC, ont été inscrits au "Plan Patrimoine" du PLU pour être conservés et valorisés dans le projet d'ensemble.
- Un vaste projet de réhabilitation thermique des patrimoines sociaux existants a été engagé en partenariat avec les bailleurs : 494 logements sociaux sont en cours de réhabilitation pour améliorer leurs performances énergétiques et réduire les charges des occupants.
- Un «quartier sans voiture» : création de parkings silos mutualisés ("centrales de mobilités"), désolidarisation logements/parkings pour inciter à réduire l'usage de la voiture, 0,6 places de stationnement par logement, etc. Le cœur du quartier est piétonnier, les liaisons de berge à berge facilitent les parcours et se raccordent sur les espaces de promenade en bord d'eau.
- Réaménagement total de la berge du Petit bras de Seine avec des micros-vallons permettant de recréer des espaces de forte biodiversité, un accès au fleuve et une promenade continue nord/sud. Création d'un parc de plus de 2 ha, incluant une programmation de jardins familiaux et prise en charge de 100 % des pluviales (microvallons, noues, etc.) pour ne pas générer d'apport supplémentaire aux réseaux.
- Mixité verticale très intégrée (commerces / bureaux, activités / logements) et réflexion sur les parcours résidentiels



Vue aérienne (c) Vianney Prouvost / Plaine Commune



Description de l'effet de levier organisé sur le territoire

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

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

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

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

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

Idées clés de l'effet de levier

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



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

En savoir plus

Sur le site de Plaine Commune - http://www.plainecommune.fr/page/p449/art_id-

Sur le site de la Région Ile-de-France (appel à projet NQU)

<http://www.iledefrance.fr/lactualite/logement/ville/presentation-sur-sites-de-deux-nouveaux-quartiers-urbains/>

FOCUS

Les Docks de Saint-Ouen (93)

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

Vue aérienne
(c) Vianney Prouvost / Séquano Aménagement

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

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

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

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

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

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

Rédaction DRIEA Ile-de-France

En savoir plus

[http : //www.driea.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr/bruit-le-dans-la-ville-a3386.html](http://www.driea.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr/bruit-le-dans-la-ville-a3386.html)



Vue du quartier depuis l'autoroute



Vue depuis l'intérieur du quartier