

N° 55
septembre
octobre
novembre
2017

ÉCOLOGIK

VILLES – TERRITOIRES – ARCHITECTURES



Ville adaptable

L'APPLICATION DE LA DURABILITÉ

ARCHITECTURES :

**logements
sociaux**

TERRITOIRES :

**intégrer
les nouveaux usages**

PORTRAIT DE VILLE :

**Odessa
par Cédric Gras**

HISTOIRE :

**Aldo Leopold
une éthique de la Terre**

Texte : Philippe Madec et Antoine Petitjean

Adapter les villes nouvelles

HÉRITIÈRES DES HEURES DE GLOIRE DE L'AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE, LES VILLES NOUVELLES SONT DÉSORMAIS SOMMÉES DE FÉDÉRER LES CONDITIONS DE LEUR RÉSILIENCE AVANT MÊME D'ÊTRE «ACHEVÉES». EXPÉRIENCES CROISÉES À VAL-DE-REUIL ET À MONTÉVRIN (VAL D'EUROPE), DEUX PROJETS AGRO-URBAINS, L'UN RÉALISÉ, L'AUTRE EN COURS, QUI TESTENT LA POSSIBLE RÉGÉNÉRATION DE LA VILLE NOUVELLE PAR LA NOUVELLE VILLE DURABLE.



L'écovillage des Noés à Val-de-Reuil regroupe une production horticole, des pratiques sociales, un accueil attentif à la faune et la flore et des architectures écoresponsables performantes et lumineuses.

En France, les conceptions et réalisations des villes nouvelles pèchent souvent par systématisme. Les modèles standardisés au gré de dogmes à la peau dure produisent des projets semblables à de nombreux égards ; la ZAC en est le parangon. L'obsolescence anticipée, l'inertie des procédures et la redondance des dispositifs techniques ou spatiaux s'avèrent les points faibles de ces milieux urbains émergents.

La tâche contemporaine vise à chahuter l'homogénéité des opérations « neuves », pour faciliter la diversité des usages et des espaces et renforcer l'adéquation au territoire qui les accueille. Doter les villes nouvelles d'une capacité d'adaptation ressort d'une double condition : confronter les principes organisateurs de l'urbanisation à l'œuvre aux richesses et faiblesses des territoires, et préparer la capacité de la ville à s'enrichir dans le temps : c'est-à-dire devenir autre tout en préservant ses qualités fondatrices.

L'écovillage des Noés à Val-de-Reuil

Dans un méandre de la Seine, proche de la confluence avec l'Eure, baptisée Le Vaudreuil en 1972, la plus jeune commune française Val-de-Reuil est créée en 1981, conçue par les architectes de l'Atelier de Montrouge. La conception du « germe de ville » sur dalle évoque Louvain-la-Neuve qui se réalise alors en Belgique. Pourtant la géométrie orientée et orthogonale du plan général fait écho au hameau voisin de Léry. L'objectif de « 100 000 habitants en 2000 » ne résiste pas à la fin des Trente Glorieuses. La ville tombe en dépression jusqu'au début des années 2000. L'arrivée d'une nouvelle municipalité avec le maire Marc-Antoine Jamet (PS) et l'installation d'activités porteuses telle l'industrie pharmaceutique relancent le projet de ville ; un ambitieux renouvellement urbain soutenu par l'Anru l'autorise. Se souvenir du projet initial redevient fécond : une « raison de faire de Val-de-Reuil un sujet d'observation hors du commun serait de lui restituer, en fait de fiche

identitaire, son statut d'origine de ville-pilote en matière de qualité environnementale, d'économie d'énergie, de gestion parcimonieuse des sols, d'innovation dans les procédés de construction et de lutte contre les nuisances », exprime Gérard Thurnauer, l'un des concepteurs du projet¹. Porté par le bailleur social Siloge d'Évreux, la municipalité et des partenaires engagés, l'écovillage des Noés relève d'une consultation Crem (conception, réalisation, exploitation, maintenance). L'ensemble est le fait d'une seule et même équipe maître d'ouvrage/maître d'œuvre/constructeur. Il rejoue la relation fertile de Val-de-Reuil à l'Eure fondatrice. Tous les aspects du vivant y sont conviés, assemblés sur un site inondable : une production horticole, des pratiques sociales, un accueil attentif de la faune et de la flore et des architectures écoresponsables performantes et lumineuses. Le programme initial de 100 logements BBC est repensé. Location, accession et réinsertion sociale accueillent une crèche, une cuisine centrale municipale et une halle ouverte sur une place pour un

Le programme initial de l'écoquartier a été repensé : location, accession et réinsertion sociale, les logements accueillent une crèche, une cuisine centrale municipale et une halle ouverte sur une place pour un marché bio.



marché bio. En outre, il atteint le niveau de performance zéro énergie sur base passive, avec une chaufferie urbaine au bois. L'ensemble des acteurs concourt à ce projet abouti. Le parc des berges de l'Eure s'amorce : une maison des jardiniers, l'enclos de pâture des ânes et leur abri ; l'horticulture et les jardins familiaux bio sont portés et accompagnés par une coopérative de réinsertion sociale et posent les bases d'une vie partagée intense, soutenue par le bailleur et accompagnée par les coopérateurs et le WWF au titre du programme One Planet Living. Les ambitions environnementales se réalisent à tous les étages. En écho au positionnement héliotropé et bioclimatique du hameau de Léry, le tissu urbain de ce quartier piétonnier se protège des vents forts de la vallée de la Seine, aspire le soleil et la lumière pour tous. Comme la crèche, les logements répondent aux objectifs de la qualité environnementale : du point de vue énergétique ils sont passifs pour le chauffage, BBC (Bâtiment basse consommation) pour les usages. Ils sont traversants, ouverts

à leur environnement, des persiennes bois repliables protègent les menuiseries, l'isolation par l'extérieur est recouverte par des bardages bois, zinc, ardoise et enduit, toutes les salles de bains ont des fenêtres ouvrantes, etc. Écoconstruction, végétation, eau et biodiversité accueillies, activités sociales et création d'un bras de dérivation pour gérer les crues et constituer une frayère à brochets : il ne reste plus qu'aux poissons à s'investir !

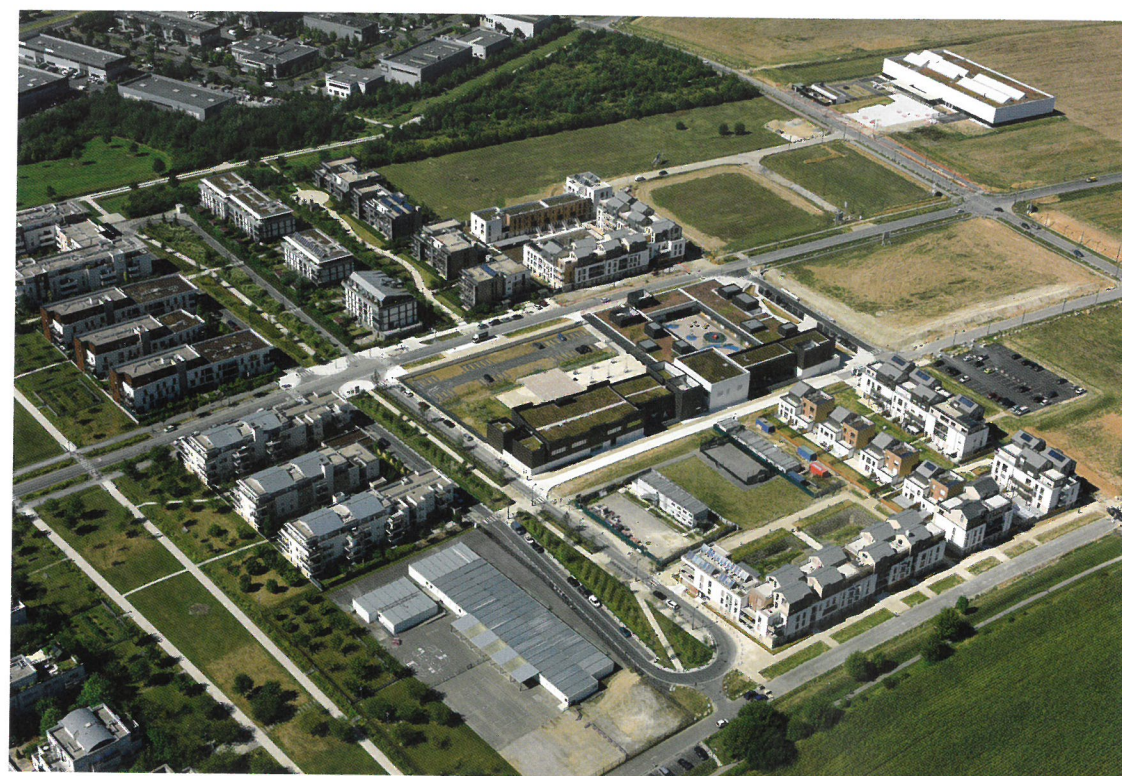
L'écoquartier de Montévrain

Entre la gare du RER A Val-d'Europe et les marges du centre-bourg de Montévrain, l'écoquartier pouvait décliner le plan de zonage hérité des origines de la ville nouvelle : des infrastructures viaries étaient réalisées, les réseaux anticipés. La redécouverte d'un territoire riche de ressources négligées devant les impératifs foncier et de création de logements fut un préalable. Le paysage à grande échelle offre les clés pour resituer le projet urbain : géographie, structures végétale et hydraulique repositionnent les attentes de

l'aménageur et des élus, et rouvre les potentiels du territoire. La reconnaissance des continuités écologiques et agricoles, donc des cycles naturels et économiques en place, enrichit la programmation d'une dimension agricole absente de la commande d'origine.

Un cœur agro-urbain

Sur vingt hectares à l'interface entre nouveau quartier et tissus pavillonnaires, un espace d'agriculture urbaine s'insinue dans les structures de paysage existantes et revitalise les traces du passé rural du site. Le maintien de ce vaste espace ouvert entraîne un travail sur les densités des lots bâtis afin de garantir la production de logements. Encadrée par des prescriptions et des études poussées de faisabilité architecturale et environnementale, la hausse de densité génère *in fine* une qualité urbaine compatible avec les attentes des promoteurs et des élus. En parallèle, l'objectif de minimiser l'impact environnemental de la nouvelle forme urbaine s'attache à la régulation microclimatique du quartier (réduction



L'écoquartier de Montévrain s'étend sur une vingtaine d'hectares entre un tissu pavillonnaire et un espace d'agriculture urbaine. Le cœur agro-urbain est conservé en espace économique, de loisirs, de gestion hydraulique et de développement de la biodiversité.

de l'effet d'îlot de chaleur), à la transparence hydraulique (la gestion à la parcelle devient la norme, permettant de recharger la nappe phréatique), à la traversée par une matrice de biodiversité ou encore à la modification des usages en matière de mobilité. Agir sur ce large territoire équipé pour la voiture impose d'introduire des échelles complémentaires : marche et modes doux, peu représentés dans les aménagements, aident à définir des « aires de proximité » correspondant aux diverses polarités installées au gré des équipements publics. Leur mise en relation fait naître un réseau d'espaces publics partiellement affranchi de la trame viarie préexistante : aux voies concentriques du boulevard circulaire s'interpose une « diagonale des espaces publics », un barreau routier non réalisé se transforme en mail piétons-cycles, un réseau de venelles irrigue les espaces publics comme privés... Ces structures spatiales tressent, avec le réseau existant, un tissu dense d'alternatives de parcours. Cette tactique permet de temporiser l'urbanisation définitive du foncier et

d'inclure de la réversibilité dans les décisions de long terme : elle dote le projet urbain de marges de progression. L'économie de moyens et de ressources optimise le couple objectif quantitatif (performance environnementale) et gain social : utiliser moins de ressources foncières pour créer plus d'aménités urbaines.

Ici, la question agricole est au centre du dialogue intercommunal qui assure la pérennisation du cœur agro-urbain en espace économique, de loisirs, de gestion hydraulique et de développement de la biodiversité. Trois études préopérationnelles sont lancées pour en définir les contours. Elles montrent le potentiel d'accueil d'une activité agricole répondant aux normes de l'agriculture bio. L'enjeu est désormais la reproductibilité d'un tel projet d'agriculture urbaine, enjeu majeur alors que le périmètre de l'EPA (Établissement public d'aménagement) s'élargit à 18 communes. Le cœur agro-urbain ouvre de nouveaux champs de recherche, pour enclencher des économies locales et circulaires.

Une forme urbaine ouverte à son altération

Entraîner la diversification des usages par la réalisation de projets « rigides » appauvrit, dans la durée, le projet urbain. La définition de larges parcelles d'un seul tenant, calibrées selon un nombre de logements ou un programme d'équipements publics, entre souvent en contradiction avec la porosité souhaitée du tissu et réduit à la portion congrue le continuum entre les différents espaces. Pour les lots privés, un régime de servitudes de passage et de rétrocessions d'espace sert à regagner une souplesse de parcours. La fermeture des emprises et le contrôle des limites des équipements publics sont des freins plus difficiles à lever. Réintégrer des structures mutualisables (les groupes scolaires sont vides près de la moitié de l'année) en appelle à des tactiques fines. Dans le cas du nouveau groupe scolaire, une venelle centrale dissociant les entités (maternelle et élémentaire) est une figure imposée aux maîtres d'œuvre. Fermée pendant les temps scolaires, cette venelle peut s'ouvrir le

Le projet urbain tente de s'adapter à la diversité des usages. Un jeu de réserves foncières à échéances diverses permet à la ville de se modifier, comme dans le cas d'un « pré urbain », aire de jeux située au droit du groupe scolaire.



reste du temps pour établir les continuités de cheminement. Signal faible, mais significatif d'une intégration de l'équipement dans la vie quotidienne qui préserve le long terme. Un jeu de réserves foncières à échéances diverses permet à la ville de se modifier, comme dans le cas d'un « pré urbain », aire de jeux située au droit du groupe scolaire : une fois les espaces publics achevés, il pourrait se réduire et accueillir des maisons en bande, ou des logements intermédiaires. Tout est prévu en amont pour permettre un découpage en parcelles accessibles et maîtriser l'impact des bâtiments potentiels sur leurs voisins. Cette logique foncière simple enrichit le jeu d'acteurs et fait une place, à l'avenir, à des acteurs de projets atypiques porteurs d'une réelle diversification programmatique : une façon de doper l'agilité du quartier à se transformer.

¹ « Val-de-Reuil peut redevenir une ville-pilote », article du *Moniteur* n° 5235, 26 mars 2004. Les concepteurs du projet sont Jean Renaudie, Pierre Riboulet, Gérard Thurnauer et Jean-Louis Vêret, de l'Atelier de Montrouge.

FICHE TECHNIQUE **ÉCOVILLAGE DES NOÉS**

Lieu : Val-de-Reuil (27) – 4,5 hectares

Programme : 97 logements sociaux (individuels et collectifs), crèche, halle, chaufferie collective, parc public, horticulture, jardins familiaux.

Maîtrise d'ouvrage : Siloge d'Évreux et la Ville de Val-de-Reuil, S'pace environnement (AMO).

Crem : Bouygues bâtiment Grand-Ouest (mandataire), (apm) & associés et Plages arrière (architecture), Arc-en-terre (paysage), Tribu (environnement), Fleur de lys (géobiologie), Ecotone (écologie, hydrologie), Snetra (VRD), Le cacheur (fluides), Aurore, puis Ysos (horticulture).

Labellisation : signature convention Écoquartier 2014 ; labellisation niveau 3 2017 ; suivi par le WWF au titre de One Planet Living.

FICHE TECHNIQUE **ÉCOQUARTIER DE MONTÉVRAIN**

Lieu : Montévrain (77) – 153 hectares

Programme : résidentiel (3 000 logements), commerces de proximité, activités économiques (23 ha) et commerciales (60 000 m²), polarité tertiaire (écoquartier d'affaires avec 100 000 m² de bureaux), équipements publics (deux tiers de groupes scolaires, collège, lycée). En cours à 80 %, dont 15 % en chantier.

Maîtrise d'ouvrage : établissement public d'aménagement de Marne-la-Vallée ; Écologie urbaine et citoyenne (AMO).

Maîtrise d'œuvre : (apm) & associés (mandataire), Agence Folléa-Gautier (paysagistes-urbanistes).

Pour aller plus loin

www.atelierphilippemadec.fr