

le magazine opérationnel des acteurs du développement et du renouvellement urbains

traits urbains

Vitry, productive et résiliente

Anru : la mixité, jusqu'où ?

Grenoble, utopie ou mirage ?

La ville participative

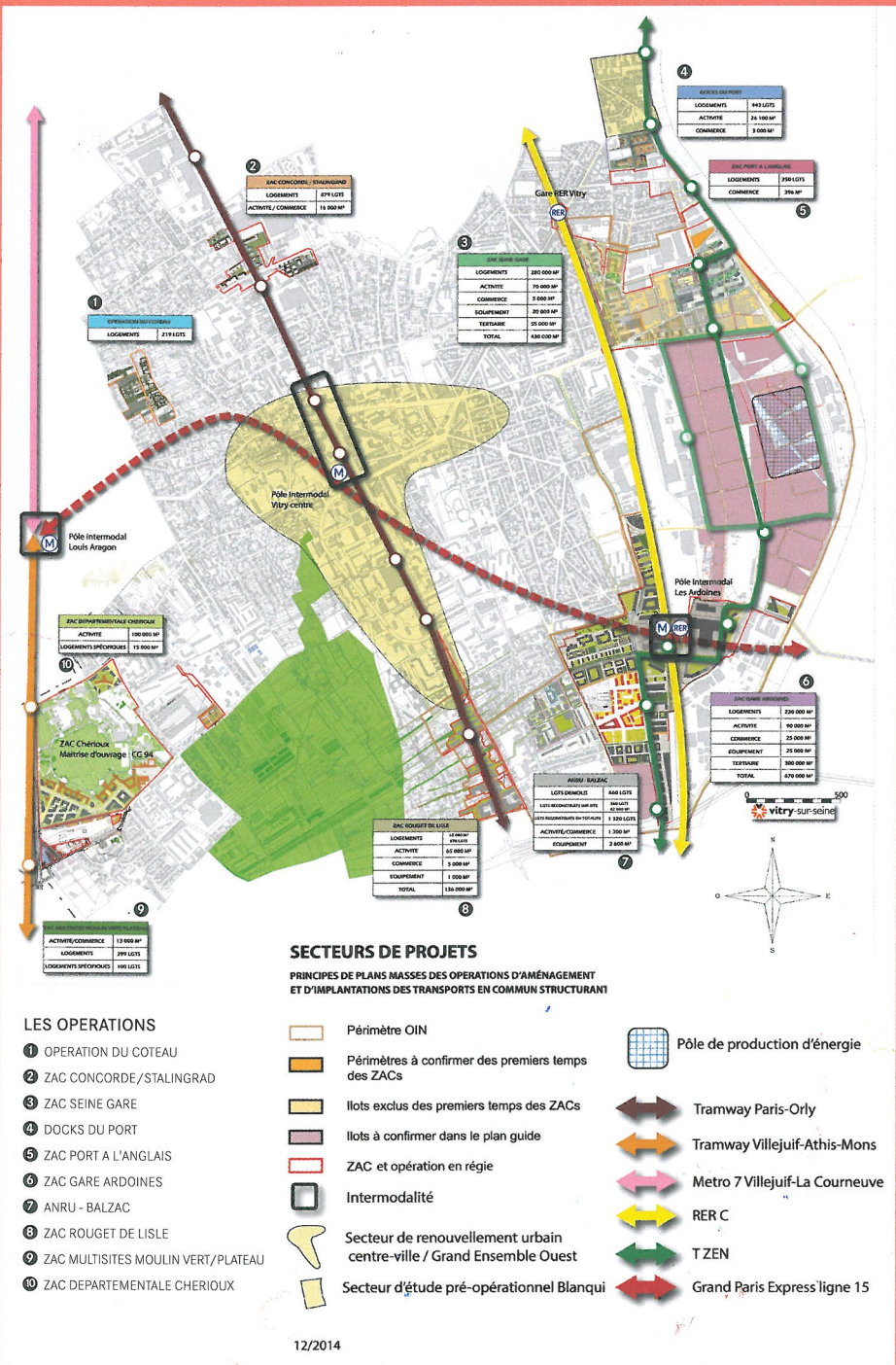


mai/juin 2015
15 €

75

VITRY-SUR-SEINE PRODUCTIVE ET RÉSILIENTE

Les opérations en cours à Vitry-sur-Seine (Val de Marne) facilitent la mobilité en tenant compte de l'arrivée de plusieurs lignes de transports collectifs et de la qualité paysagère. L'équipe municipale campe sur des fondamentaux : rester une ville productive, diversifiée, populaire et résiliente. Tour d'horizon des projets et focus sur la Zac Seine Gare.



Vitry-sur-Seine (88 102 habitants) a renoué avec la croissance démographique depuis une dizaine d'années. Au début des années 2000, alors qu'elle cumulait vingt ans de perte de population, la municipalité décide de mettre en place une stratégie de développement urbain et élabore un projet de ville. « Nous voulons garder des entreprises et leur offrir du foncier bon marché aux portes de Paris. Mais dans une logique moderne, ce qui veut dire une relocalisation pertinente des activités au sein de notre principale zone d'activités, les Ardoines. Nous devons adapter cette ZI, construire plus dense, plus modulable, plus urbain », souligne Sandrine Gély, directrice générale adjointe des services en charge du développement urbain.

Les élus communistes souhaitent une ville productive, mais aussi populaire. Il n'est donc pas question de descendre en-dessous de 40 % de logements sociaux. L'objectif du Programme local de l'habitat 2005-2011, 450 logements par an, a été tenu. Plus ambitieux, le PLH 2012-2017 vise 750 logements par an, dont 40 % sociaux. Selon Sandrine Gély, « le premier projet de ville de Vitry-sur-Seine a mis en dynamique une ville qui perdait des habitants en raison de la faible production de logements depuis les années 1980/90. Il a été inscrit dans le PLU de 2006 et le PLH. Nous l'avons réactualisé avec les mêmes objectifs en ajoutant des critères de qualité de vie, de biodiversité, de mobilités, ce dont tient compte le PLU de 2013 ».

L'opération du Coteau illustre l'évolution des attentes de la Ville en matière de qualité urbaine. « Nous y avons testé l'approche environnementale de l'urbanisme [AEU], et soumis aux riverains puis aux promoteurs une charte architecturale et environnementale avec des cibles sur l'énergie, la gestion des eaux pluviales, les matériaux. Cette expérience a servi pour le PLU de 2013 », décrit

Emmanuel Gilbert, chef de projet au service aménagement, qui a piloté l'opération Coteau de 2007 à 2014. La réalisation de continuités de quartier à quartier et la mise en visibilité des espaces verts et naturels dans le paysage sont devenues un enjeu à grande échelle du PLU. « Nous avons été très directifs sur l'aspect paysager, mais pas sur l'architecture », précise Emmanuel Gilbert. « Nous avons travaillé sur les retraits, l'épannelage et la création d'une ceinture paysagère autour des constructions. L'orientation de ces dernières privilégie la vue sur la vallée de la Seine ou les jardins. Nous avons examiné les projets des promoteurs au fur et à mesure, avec pour objectifs la diversité volumétrique et une qualité de vie proche de celle de la maison individuelle. Avec deux étages au maximum et 40 % de pleine terre par lot, la densité est faible, mais nous sommes dans un quartier pavillonnaire ».

L'aménagement du Coteau a apporté des espaces publics dans un quartier où ils sont rares : un square en belvédère sur la vallée de la Seine, un verger, des jardins familiaux. Le réseau de sentes a été renforcé par le service de la voirie. Celui des espaces verts s'est occupé du jardin public et du verger. « A travers des ateliers de travail, la Ville a pris conscience d'une demande de qualité paysagère et architecturale. Les habitants n'étaient pas réticents à plus de mixité et plus d'espaces publics, mais ils souhaitaient un respect absolu du réseau de sentes locales », assure Emmanuel Gilbert. « C'est une opération qui s'est enrichie du terrain », confirme Pascale Cazard, cheffe du service aménagement, qui lui a succédé sur ce projet. Réussie sur le plan urbain, l'opération Coteau l'est moins sur le plan financier, même si le foncier acquis depuis plus de trente ans était amorti ; car il a fallu équiper les parcelles en réseaux. Par ailleurs, la Ville tablait au départ sur 400 logements, mais les habitants ont plaidé pour moitié moins de densité.

Un arc Sud et une ossature verte

Chaque projet doit proposer des formes urbaines différentes mais enrichir la connexion entre quartiers, le maillage vert et le paysage, en tenant compte des axes de transport. L'arc Sud constitue l'exemple le plus tangible de cette ambition. Vitry-sur-Seine est une ville tout en longueur, structurée par les deux grands axes Nord-Sud (RD7 et RD5). Mais elle manque de transversales, d'où la déci-

sion de constituer un grand arc Sud, passant d'ouest en est des Zac Plateau/Moulin Vert et Chérioux à la Seine.

Développée par l'AFTRP à l'emplacement d'une casse automobile, à l'entrée Sud de la ville, la Zac Plateau/Moulin Vert (400 logements, 9 000 m² de bureaux et activités) apportera de la porosité dans le tissu urbain avec un mail planté, quelques placettes, et la vue sur les cours privatives plantées.

Propriété du département du Val-de-Marne, le domaine Chérioux accueille un IUT, un lycée, un collège, des équipements sportifs, qui se maintiendront, alors que les services du conseil départemental et les associations diverses déménageront pour la plupart. Le Département a chargé Sadev 94 de faire de ce domaine de 36 ha un campus dédié à la formation et à la recherche. Les urbanistes du studio Autier et les paysagistes de Degré Zéro ont esquissé un premier projet et le dossier de réalisation de Zac devrait être validé cet été. Le programme comprend 80 000 m² de locaux et bureaux, 10 000 m² de logements et autant d'équipements. Les logements pour chercheurs et étudiants s'érigeront dans la partie nord du domaine (secteur opérationnel à partir de 2019, après réhabilitation du lycée par la Région). Selon Alice Nail, responsable d'opérations à Sadev 94, « le domaine Chérioux présente déjà les qualités d'un campus avec son parc central d'une dizaine d'hectares, qui va d'ailleurs devenir accessible au public. Il s'inscrira dans le chapelet de sites destiné à la coulée verte, 14 kilomètres du coteau de Bièvre (Gentilly/Arcueil) au parc départemental des Lilas. Le domaine Chérioux sera un campus dans la ville, poreux... ».

L'arc Sud se prolongera par la Zac Rouget de Lisle : 870 logements (60 % en accession), 64 000 m² d'activités, 4 500 m² de commerces et 1 000 m² d'équipements publics. Avec les paysagistes de l'agence Richez Associés, Carmen Santana (Archikubik), urbaniste de la Zac, a dessiné un plan masse qui épouse la trame en lanières et le relief, et préserve les vues sur la vallée de la Seine. La RD 5, ici boulevard Rouget de Lisle, constitue la colonne vertébrale de la Zac. Des immeubles en épannelage jusqu'à R+8 lui constitueront une nouvelle façade. Les trottoirs de l'avenue seront jardinés et la végétation se prolongera profondément sur le coteau et vers la Seine pour créer une ossature verte.

La rue Voltaire viendra relier la RD 5 depuis le quartier Balzac, dont les habitants bénéficieront ainsi d'un accès rapide à une station



Dans la Zac Plateau / Moulin Vert.

du futur tramway 9 (Porte de Choisy-Orly), et les connectera côté Est à la Zac Gare Ardoines. Celle-ci apportera une contribution majeure à l'arc Sud avec deux nouveaux ponts, au-dessus des voies du RER et de la Seine. Le premier franchissement permettra au TZen 5 de poursuivre jusqu'à Choisy-le-Roi après un arrêt au pôle multimodal RER C / ligne 15 du Grand Paris Express / bus, la ligne 15 permettant aux Vitriots des correspondances directes avec le RER B et les lignes 7, 14, 4, 13 et 12 du métro...

PRU Balzac : plus attractif que prévu

Le projet de rénovation urbaine du quartier Balzac-Touraine-Marronniers (7 ha, 260 M€) devrait s'achever en 2017. Le plan masse de Christian Devillers, concepteur et coordonnateur du PRU, a introduit de nouvelles rues et venelles. La disposition des nouvelles constructions ménage des percées visuelles vers l'extérieur et sur des cours intérieures ; la plupart des immeubles ne dépassent pas R+5 plus attique.

Sur 1 391 logements sociaux (dont un foyer de migrants), le quartier en a vu démolir 660, mais les 1 320 nouveaux logements sociaux prévus dans 25 points de Vitry-sur-Seine compensent largement. Le quartier a aussi attiré les promoteurs, pour des opérations en accession sociale ou à prix maîtrisé, selon le souhait de la Ville. Nexity (81 logements) et Bouygues immobilier (77 logements) ont livré leurs opérations en 2014. OTI (41 logements) a démarré la sienne. Cogedim a déposé un permis de construire pour 42 logements dont 10 en habitat participatif d'ici deux ans. La Semise, aménageur, a fixé aux promoteurs une typologie de logements →

→ (du T3 au T5), des exigences en termes de certifications (Habitat et Environnement) et un prix de vente aux accédants inférieur de 20 % à celui du marché. Etablie avec l'aide du bureau d'études Saville (stratégie urbaine), la première maquette financière du PRU tablait sur une charge foncière d'environ 263 €/m² Shon, bien en-dessous du prix moyen pratiqué dans la Ville. Mais, explique Nicolas Ernisse, chef de projet à la direction du développement urbain de Vitry, « Balzac s'est révélé beaucoup plus attractif que nous ne l'avions supposé. La Semise a pu vendre en moyenne à 437 €/m² Shon. L'intérêt des promoteurs vient de notre situation en première couronne parisienne, une zone tendue, de la présence d'une gare à 500 mètres, de la TVA à taux réduit... et beaucoup de la qualité du projet urbain ».

La RD5, grand boulevard à remanier

La gare Vitry-Centre de la ligne 15 s'implantera sous le parc du Coteau, au droit de la RD 5. Les futurs arrêts du T9 se situeront au milieu de la départementale, à quelques pas de l'hôtel de ville, du théâtre et du MAC/VAL. Cette partie du centre-ville et le quartier Mario Capra, situé plus au sud, font partie du nouveau projet de renouvellement urbain (NPNRU). La Semise, Co-Be, le Berim et ETT travaillent sur le secteur centre-ville/Robespierre, afin de proposer des scénarios pour retravailler les façades de



Projet de rénovation urbaine du quartier Balzac.

© Christian Devillers

la RD5, créer des espaces de convivialité, de la porosité entre les deux rives, et dynamiser les commerces. L'Atelier Ruelle associé à Gérau Conseil, OTCI et Geodice planche sur le renouvellement du grand ensemble Mario Capra, qui comprend le centre commercial Youri Gagarine (Immochan), situé sur la RD 5. Convergence, CVL et Terridev mènent les études sur le commerce dans les deux secteurs. Fors et la Semise sont chargés du diagnostic social.

A l'entrée nord de Vitry, la RD5 a déjà changé avec l'achèvement de la Zac Concorde Stalingrad. De grands immeubles avec quelques commerces en pied lui offrent une nouvelle façade. Sadev 94 aménage les derniers espaces publics. Il faudra attendre l'arrivée du tramway pour juger de l'impact de cette rénovation d'ampleur.

Nora Hachache

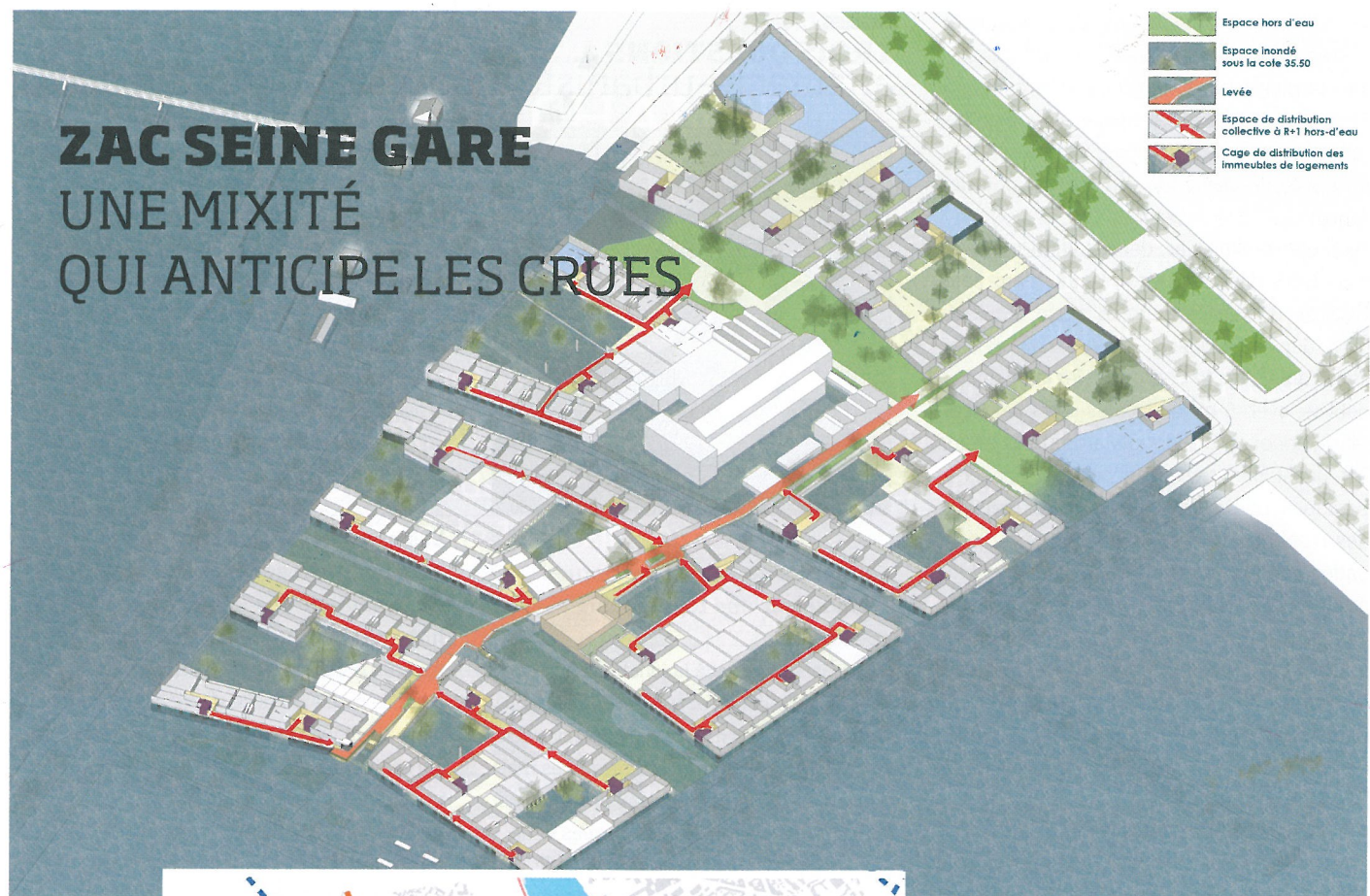
Créer la ville mixte avec les entreprises

L'EPA Orsa a mis en place en janvier 2014 le « Partenariat Amont », afin d'élaborer une ville mixte en concertation avec des opérateurs privés : des promoteurs pour le volet logement (Nexity, Brémond, Eiffage Immobilier) et des entreprises pour l'activité économique (Alsei, Sogaris, Spirit). Le dispositif concerne la Zac Seine Gare ainsi que la Zac Gare Ardoines, plus au sud. « Nous ne voulions pas d'un partenariat classique où l'aménageur avance seul avec le maître d'œuvre urbain », explique Anne Maïkovsky, directrice de projet Les Ardoines à l'EPA. « Nous avons donc inclus dès l'amont les opérateurs privés. Depuis un an, les visites de terrain et les ateliers se sont succédés afin d'établir ensemble comment maintenir de l'activité économique en zone dense ». Il s'agit d'intégrer des activités, existantes ou non, par le biais de parcelles denses dédiées (COS de 1 minimum), dans des îlots mixtes en superposition avec des programmes résidentiels, ou de travailler en autodensification. Deux parcelles illustrent la démarche. L'une, conçue avec Spirit - projet « démonstrateur » -, accueillera un hôtel d'entreprises et d'activités de 14 500 m² sur deux niveaux, selon un COS de 1. Bien positionné, sur la rue Cavell, « ce projet test doit montrer

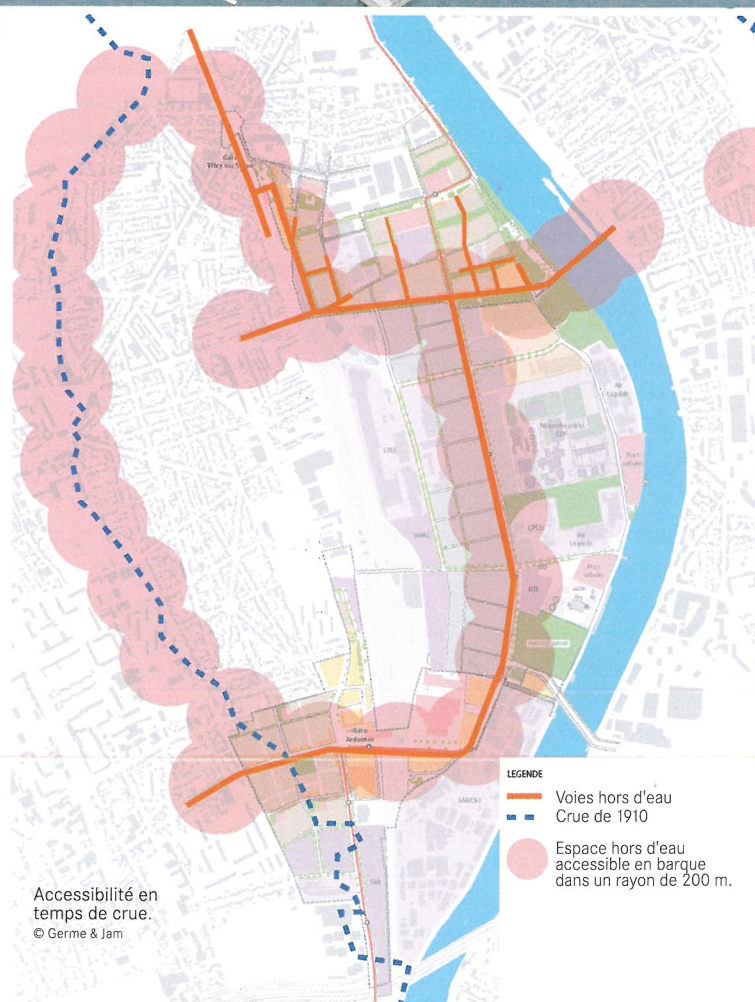
que le projet urbain, loin de détériorer l'activité économique, la renforce » selon Jean-Marc Bichat, architecte-urbaniste associé de l'atelier Germe & Jam. « Nous avons travaillé avec Spirit au stade de la pré-esquisse, pour une activité très normée. L'entreprise a fait les tests de faisabilité à partir de nos dessins et du cahier des charges qui précisait l'impossibilité d'accéder à certaines rues pour les camions, etc. Nous nous inquiétions que ce méga-îlot, contigu au collège, casse la cohérence urbaine. Au final, il s'intégrera bien à la ville ».

Une autre façon de travailler s'est mise en place avec la Sogaris. Son projet (insérer 3 000 m² de logistique urbaine dans le socle d'un immeuble de logements) est déjà conçu dans ses grandes lignes lorsqu'elle le présente aux urbanistes : « nous avons vérifié le modèle économique et urbain, que la structure autorisait une construction sur le toit », détaille Jean-Marc Bichat. « Cet enjeu de superposition a été l'occasion d'appréhender le modèle économique et fonctionnel de l'entreprise, ses contraintes, d'affiner le modèle constructif et de faire « bouger » le projet urbain ». Cet îlot atteindra un COS de 3 environ. (KG)

ZAC SEINE GARE UNE MIXITÉ QUI ANTICIPE LES CRUES



Simulation des espaces inondés et hors d'eau.



Accessibilité en
temps de crue.
© Germe & Jam

Vitry-sur-Seine a choisi de conserver un fonctionnement urbain vital en périodes de crues - y compris centennales - dans la Zac Seine Gare. Ce premier ensemble opérationnel de 32 hectares, dont les travaux débutent, est inclu dans les 300 ha du secteur des Ardoines, projet phare de l'OIN Orly-Rungis-Seine Amont, aménagé par l'EPA Orsa. Il s'agit d'introduire du logement dans une zone d'activités peu dense, en mutation, tout en conservant et accueillant des entreprises. « Nous souhaitons réaliser une ville complète, en poursuivant la reconquête de la Seine entamée dans le quartier du Port à l'Anglais, une ville où l'on travaille, réside et qui propose une offre de loisirs », souligne Guillermo Martin, directeur en charge du projet des Ardoines au sein de la Ville. Cent mille mètres carrés d'activités et au moins 4 000 logements doivent y être construits en quinze ans. La conception urbaine de ce secteur et sa résilience aux crues, condition nécessaire à la mixité, ont été confiées →

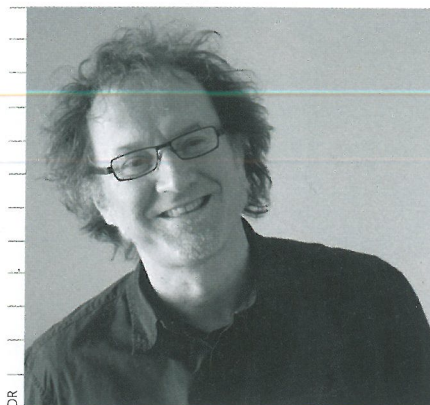
→ à l'atelier d'architecture et d'urbanisme Germe & Jam, mandataire, au BET Mageo, aux paysagistes de l'agence Hilaire et aux écologues de Zoom. L'équipe a récemment rendu le plan de référence dans les traces du travail de David Mangin (Seura) pour les Ardoines.

Le projet prévoit une densification majeure, d'un COS de 0,7 environ aujourd'hui à un COS de 3. « Le programme a été réduit de 30 % depuis le dossier de création de Zac afin d'améliorer le cadre de vie, les espaces publics, avec 5 m² d'espaces verts par habitant », annonce Guillermo Martin. Trois jardins Est-Ouest pénétreront le quartier depuis le parc des bords de Seine afin de ménager des respirations végétales dans les hauteurs bâties élevées. Vers le fleuve, les immeubles atteindront par endroits R+13 avec un épannelage discontinu afin de travailler la luminosité et de maximiser les expositions. Vers la gare, la hauteur bâtie avoisinera R+2, de façon continue.

Voies hors crue et levées piétonnes

Les axes principaux (Cavell, Allende et cours de la gare...) seront positionnés hors crue, de même que le réseau piéton qui s'y raccroche, en les situant ou les maintenant 3,5 à 4 mètres au-dessus du niveau du sol naturel. « L'objectif consiste à retarder l'évacuation des populations lors d'inondations et à maintenir sur place celles qui le souhaitent », soutient Anne Maïkovsky, directrice de projet Les Ardoines au sein de l'EPA. « Il faut donc pouvoir aller faire ses courses, se déplacer... L'EPA a travaillé depuis 2008 à la question de la résilience avec un groupe d'experts et le centre européen de prévention du risque inondation [CEPRI - Ndlr] sur l'ensemble des Ardoines ». Cette armature est en partie amortie financièrement car elle accueillera l'ensemble des réseaux (eau, électricité, chaleur, gaz...) situé hors d'eau, même si la faisabilité du passage des eaux usées reste en cours de vérification. Les rez-de-chaussée seront inondables et occupés par des équipements, commerces, activités parfois, mais aussi des parkings. Le seul niveau de parkings en sous-sol réalisable (affleurement de la nappe phréatique) se révèle a fortiori inondable. Plutôt qu'un parking silo massif, compliqué à gérer, les urbanistes ont proposé de construire une mitoyenneté des parcelles au moyen de niveaux de parkings, évolutifs et qui pourraient ensuite devenir des bureaux, des

TROIS QUESTIONS à... Jean-Marc Bichat, architecte-urbaniste associé de Germe & Jam



Comment s'est dessinée la densité du quartier ?

La densité programmatique avoisine celle d'un quartier parisien et doit s'accorder au contexte hétérogène de la banlieue: tissu urbain de faubourg, grand paysage de la Seine, grands tracés métropolitains de l'axe Allende et du faisceau ferroviaire. Les formes urbaines diversifiées élaborées en écho à ce contexte conditionnent ainsi l'intégration du projet dans Vitry.

Les espaces publics sont-ils suffisamment généreux au regard de la hauteur des immeubles, notamment sur le mail Albrecht ?

Avec un profil moyen de 28 à 34 m de large, le mail Albrecht est une belle échelle d'espace public pour assembler Seine et gare. S'il n'y a pas en effet de grand parc comme dans la plupart des projets urbains de cette ampleur, la Seine et un ensemble de jardins, d'allées et de places dessine une armature, certes économe, mais suffisante pour le fonctionnement du quartier. La question des espaces extérieurs trouve aussi une réponse dans le tissu urbain à dominante résidentielle, les cours...

L'armature de voiries hors crues s'appuie sur une topographie spécifique...

Seine Gare Vitry est à la jonction de deux biefs délimitée par l'écluse du Port à l'Anglais. Cette configuration géographique favorable permet de créer la structure de voiries hors d'eau grâce à l'existence de points hauts de franchissement des voies ferrées et de la Seine, notamment pour l'axe Allende. Raccordé à cet axe, un réseau piéton (mais praticable par les véhicules d'entretien et d'urgence), de type « levées de la Loire », assure une desserte en période de crue et développe des rez-de-chaussée habitables. Tous les immeubles bénéficieront donc d'un double système d'accès, sur rue inondable et hors d'eau.

Propos recueillis par KG

ateliers, des locaux sur cour, en fonction des besoins.

La cohabitation entre les activités et le logement s'organise parfois à l'îlot, mais plus généralement à l'échelle du quartier, par le biais d'îlots dissociés. Les activités se structurent souvent autour d'un système de cours qui internalisent les nuisances : « le quartier est loin d'être une friche et des activités qui fonctionnent bien avec le logement existent déjà dans un système de faubourgs où les activités donnent sur cours, sans adressage systématique sur rues », détaille Guillermo Martin. « Un système urbain lourd a aussi été organisé, avec deux voiries de plus de 30 mètres de large qui interdisent les nuisances de certaines entreprises vis-à-vis des habitations ».

« La Zac est structurellement déficitaire du fait de l'importance et de la qualité des espaces publics, notamment des espaces verts, de

mètres carrés d'activités et de bureaux, moins chers à la vente que le logement, des équipements nécessaires à l'arrivée de 10 000 habitants... », estime Guillermo Martin. « Nous souhaiterions notamment que l'Etat finance 40 % du coût des équipements scolaires sur cette Zac comme sur la Zac Gare Ardoines ». Deux secteurs entreront en phase opérationnelle rapidement : les secteurs Cavell, à l'est, et Gare, à l'ouest. Entre 2018 et 2021, le premier devrait voir livrer 1 200 logements, environ 19 000 m² SDP d'activités, 500 m² de commerces, un groupe scolaire et deux gymnases attenants. Le secteur Gare pourrait compter 400 logements, 12 000 m² de bureaux SDP, 2 600 m² de commerces et 4 000 m² d'activités, livrables de 2020 à 2024.

Karine Grollier