

Atelier de travail urbain dans le cadre de la création de la ZAC de l'écoquartier de Louvres et Puiseux-en-France : Densité et formes urbaines

Atelier du 31 mars 2010, à l'école Fontaine Ste-Geneviève de Louvres

Compte-rendu établi par Ville Ouverte, en charge de l'animation.

18 habitants de Louvres-Puiseux participent à l'atelier.

Sont également présents :

Ahmed Mezghani, architecte, agence Castro ;

Felipe Delmont, spécialiste d'écologie urbaine, agence 2DKS, équipe Castro ;

Pierre-Antoine Tiercelin, Marion Daché, Samuel Poisson de l'agence Ville Ouverte en charge de la concertation.

Pour faciliter la lecture, *les interventions ou remarques des participants sont reprises en italique*. Les présentations ou **réponses** faites par l'animateur sont présentées en lettres capitales.

Tour de table préliminaire

Un couple de Puiseux-en-France, curieux de découvrir un exemple d'éco-quartier, est allé à Limeil-Brévannes. Rien n'est encore visible hormis l'implantation des immeubles à venir. Ce sont des immeubles de 6 étages, mais c'est le projet de Limeil. En revanche, ils se situent totalement à l'écart de la ville : tout comme à Puiseux, le problème de la desserte de ces nouveaux logements va se poser.

L'éco-quartier de Limeil-Brévannes a été évoqué lors du précédent atelier parce qu'il s'agit d'un autre projet sur lequel travaille l'agence Castro, mais comme nombre d'éco-quartiers en France, il est encore à l'état de projet. Le quartier le plus abouti en France est celui de la ZAC De Bonne à Grenoble ; il concerne la réhabilitation d'une caserne désaffectée à l'instar du quartier Vauban de Fribourg-en-Brigau. Le terme d'éco-quartier n'est cependant pas un label, et il recouvre des réalités très différentes (pour plus d'informations, consulter le site www.ecoquartier.gouv.fr).

Les nouveaux quartiers sont conçus avec l'idée que ceux-ci rétroagissent sur la ville, explique Ahmed Mezghani. On ne construit pas seulement un nouveau quartier mais on pense une nouvelle ville. Le quartier n'est pas simplement branché sur une ville existante figée, on pense la ville dans sa globalité, qu'il s'agisse de l'habitat, de la circulation ou des innovations. Plutôt que d'augmenter la circulation, l'objectif dans ce projet est de décharger

la voirie, de faire en sorte que les voitures roulent au pas et que les rues soient plus accueillantes pour les piétons et les cyclistes.

Introduction

Deux représentants de l'équipe Castro sont présents : Felipe Delmont, éco-urbaniste de l'agence 2DKS, et Ahmed Mezghani, architecte de l'agence Castro. Ils pourront apporter des éclairages sur les intentions du projet, notamment concernant les formes urbaines.

Avec ce cinquième atelier, intitulé *Densité et formes urbaines*, on approche du terme de la concertation réglementaire précédant la création de la ZAC. Pour autant, tout n'est pas figé à l'issue de cette première étape. Le projet à l'étude continuera d'évoluer durant l'année à venir et les habitants continueront à y être associés.

A l'occasion d'un tour de table, le terme de densité évoque...

- **une simple équation sans connotation** : *un nombre de logements au km² / un nombre de logement, un nombre de personnes par appartement / une quantité rapportée à une surface, à un volume / une notion de concentration par rapport à un type d'habitat. Une notion instable, qui repose sur de nombreux éléments.*
- **des formes urbaines** : *pas des blocs, mais du mélange : des maisons, des immeubles, mélangés. / différentes formes d'habitation : des maisons, de petits immeubles.*
- **l'économie de l'espace** : *certaines pensent qu'il faut faire de grandes tours. Les surfaces agricoles sont peut-être trop utilisées, mais il faut savoir que vous êtes face à des gens qui vivent en pavillon.*
- **des impacts à prendre en compte** : *400 logements supplémentaires à Puiseux, et la circulation qui y sera liée.*
- **un souci de vivre ensemble en respectant l'intimité de chacun** : *la densité de population ; une notion plutôt positive / un idéal, une harmonie entre population et habitat : que l'on ne soit pas collés les uns aux autres / davantage d'immeubles, pour davantage d'espaces verts en commun plutôt que des parcelles privées. Cela alors que nous vivons tous dans des maisons individuelles.*
- **des exemples à ne pas suivre** : *les grandes Bornes, à Goussainville, un quartier de tours, excentré.*
- *on ne distingue pas des densités à Louvres ou à Puiseux, il faut une cohérence à l'échelle de l'éco-quartier.*

L'équipe Castro ne travaille pas à partir de chiffres, mais à partir de *formes urbaines*, explique A. Mezghani. Le terme de densité est peu employé. On préfère parler de *compacité*. L'évocation des tours est fréquente : celles-ci paraissent denses mais ne le sont pas. La densité prend sens en tant que condition du bon fonctionnement des villes. Elle est plus adaptée à la qualité de vie urbaine attendue par les habitants notamment à l'utilisation d'un véhicule par exemple. Certaines villes donnent à vivre des situations paradoxales. F. Delmont témoigne : *vous êtes à Paris et n'avez pas de voiture, cependant vos enfants ne peuvent pas jouer sur le trottoir parce que des*

véhicules circulent trop rapidement. C'est l'essor de l'automobile qui a rendu le terme de densité péjoratif. Le changement de mode de transport entraîne un changement de perspective sur la densité.

L'importance de la densité est une évidence pour les professionnels mais il semblait important ce soir d'expliquer en quoi et d'en débattre. L'atelier de ce soir doit permettre de distinguer la question de la densité de celle de la forme pour faire en sorte que l'on parle tous de la même chose.

1. Quelques définitions

La **densité** est intéressante parce qu'elle permet :

- un meilleur fonctionnement urbain : un bon réseau de transport en commun est la condition et la résultante d'un certain niveau de densité (questions de rentabilité et de fréquence), des commerces de proximité ont besoin d'une zone de chalandise piétonnière minimum ;
- une moindre consommation des espaces agricoles ;

Les besoins en logements sont tels que l'étalement urbain ne peut être une solution pérenne.

Le terme de densité peut désigner une densité de population, une densité résidentielle, d'emploi, d'activité humaine... Ces ratios prennent sens comparés les uns aux autres dans une logique de mixité des fonctions urbaines notamment : densité d'emploi, d'habitat, de commerces.

La densité est évoquée ce soir en un nombre de logements par hectare. Le quartier Kaufman à Puiseux compte 108 logements sur 7 hectares soit une densité de 15,4 logements à l'hectare.

Densité **brute**, densité **nette** :

- Le calcul de la densité brute inclut, outre les surfaces consacrées aux logements, celles réservées aux espaces publics : les parcs et les jardins, les équipements et la rue.
- La densité nette n'inclut que les surfaces consacrées aux logements.

La densité nette est donc toujours plus importante que la densité brute.

La densité est souvent associée aux formes urbaines bien qu'il n'existe pas de rapport direct entre les 2 notions.

Une même densité peut recouvrir des quartiers :

- de logements individuels en bande : chacun disposant de son petit jardin ;
- d'immeubles de faible hauteur, plus divers et réservant davantage d'espace public ;
- d'immeubles de grande hauteur, souvent associés à de vastes parkings et à des espaces verts qui s'ils sont ouverts peuvent être associés à des espaces publics (bien qu'ils soient privés). Dans ce cas, on se rapproche un peu d'une densité brute.

Cela permet de remettre en question certaines associations trop rapides : les tours et les barres sont finalement peu denses.

2. Densités à Louvres-Puiseux

Le **périmètre d'étude** a changé : le nord de Frais-Lieux n'appartient plus au projet, tandis que les terrains proches du bois des Marlots y ont été intégrés dans le cadre d'une deuxième ZAC. Le périmètre défini par la première ZAC doit accueillir environ 2650 logements. Le SCOT (schéma de cohérence territoriale) du SIEVO (Syndicat Intercommunal d'études et de programmation pour le développement de l'Est du Val-d'Oise) approuvé par les élus des deux communes a fixé un minimum de 40 logements/ha pour tout nouveau programme de construction. Les Kaufman précédemment cités en sont donc assez éloignés, mais les Chalandonnettes, avec une densité de 39 logements/ha, sont assez proches de cet objectif.

Il n'existe pas de bonne densité a priori, mais des densités qui permettent un fonctionnement optimal de la ville en fonction du contexte. Le projet suit ainsi un principe de **densité décroissante** depuis le pôle gare jusqu'à la lisière de la ville. La densité moyenne de 40 logements à l'hectare doit être respectée sur l'ensemble de l'opération.

Les densités présentées sont des ordres d'idées. Les densités ne sont pas arrêtées dans un dossier de création de ZAC.

a. Pôle gare

Le pôle gare constitue l'accès principal au réseau de transports en commun, c'est à cet endroit qu'il serait le plus aisé pour les habitants de se passer d'une seconde voiture, voire d'une première pour des jeunes actifs travaillant à Paris. C'est donc à proximité de la gare que l'on prévoit la densité la plus importante, avec une densité nette d'environ 120 logements/ha. Du fait de la présence d'équipements et de commerces, la densité brute n'est en revanche que de 85 logements/ha. Les logements laissent une large place à l'espace public : une grande place et un parc urbain. Selon les dernières hypothèses de programmation, il s'agirait pour la moitié de petits collectifs, l'autre moitié se répartissant entre logement intermédiaire et logement individuel en bande. A la différence des quartiers existants qui présente souvent un type d'habitat unique, on juxtapose différentes formes d'habitat qui s'adressent à différents types de population.

b. Frais-Lieux

Le secteur de Frais-Lieux est moins dense, proche de la gare au sud, il opère au nord une transition avec la campagne. Sa densité brute serait d'environ 35 logements à l'hectare, sa densité nette d'environ 45 à 50 logements/ha. Cette différence s'explique par l'importance des équipements accueillis : une frange verte, un parc urbain, un espace permettant la gestion des eaux pluviales dans la pointe sud, et une bande le long de la voie ferrée sur laquelle on ne souhaite pas construire des logements mais implanter des activités. De fait, la surface dédiée au logement est moindre. Dans cet écart se révèle aussi la limite de l'indicateur : lorsque l'on conçoit un quartier aux fonctions mixtes, la densité de logements s'éloigne de la densité bâtie.

c. Bois du Coudray

Le quartier est assez excentré, mais il peut reprendre à son échelle la logique de densité décroissante. Les commerces situés à l'entrée nord, route de Marly, pourraient constituer une centralité secondaire, depuis laquelle la densité irait décroissante. Le périmètre du projet a été réduit ici pour respecter une distance de 100 mètres par rapport à la ligne H.T. De fait, seuls 300 logements seront construits à cet endroit, les 100 restants le seront *Derrière les Bois*, dans le cadre de la deuxième ZAC. La densité brute est de 19 logements/ha, nette 25 logement/ha, pour des logements à 15% collectifs, 25% intermédiaires, et 60% individuels, isolés ou en bande.

d. Questions et remarques

Les 40 logements/ha imposés par le SCOT sont-ils exprimés en densité nette ou brute ? Quelle incidence a le respect ou non de ces exigences de densité ?

Le SIEVO fixe un objectif, et non une obligation, exprimé en densité brute sur l'ensemble de l'opération. Le respect d'un certain niveau de densité répond à plusieurs contraintes :

- **juridique** dans le cas du SIEVO : si la densité du projet n'était pas compatible avec le SCoT, la création de ZAC serait refusée par la préfecture ;
- **partenariale ou politique** : le critère de densité fait partie des 14 points listés par le dispositif NQU (nouveaux quartiers urbains) qui vise à encourager la construction significative de logements de qualité. Cette contrainte est liée à la dernière ;
- **financière** : d'une part, le respect de la densité NQU permet de bénéficier d'une aide de la région pouvant atteindre environ 3000€ par logement. D'autre part et de manière plus significative, une densité plus importante améliore l'équilibre financier du projet. L'aménageur doit en effet livrer un terrain pour lequel il est tenu de réaliser les infrastructures nécessaires. Celles-ci sont nombreuses et représentent des frais importants pour le bilan de l'opération. Celle-ci est financée par la vente de droits à construire qui augmentent avec la densité.

Cette dernière logique reste toutefois encadrée par la loi du marché. La densité doit rester socialement acceptable : les promoteurs ne viendront que s'ils peuvent produire des logements qui répondent aux aspirations des potentiels acquéreurs.

Le site de Frais-Lieux doit accueillir la station d'épuration sous serre et l'unité de méthanisation : n'est-il pas possible de bénéficier d'une aide du syndicat intercommunal ? Par ailleurs, sait-on quelle emprise auront les bassins de la station d'épuration ?

Ces équipements restent des hypothèses pour l'instant. S'ils étaient réalisés, les équipements de traitement des déchets seraient situés en dehors du périmètre, aussi ils n'affectent pas la densité brute. Par ailleurs, la Living Machine permet un retraitement sous serre et ne comporte pas de bassin, sinon en agrément.

Les 3500 logements sont-ils une donnée fixe du projet ? Ce chiffre était une promesse des élus.

Une évolution est juridiquement possible, mais cette donnée n'a pas évolué à ce jour malgré les changements de périmètre. Tout dépend de quoi on parle, à l'échelle de la ville et sur une longue période, on ne peut s'engager sur un chiffre définitif. En effet, différents aspects entrent en jeu : les périmètres peuvent évoluer, ainsi que les exigences partenariales. Avec le nouvel exécutif régional, on peut imaginer que les critères NQU se durcissent. Toutefois, en dernier recours, les élus restent décisionnaires, ce sont eux qui délivreront ou non les permis de construire.

Sur cette question de quantité, il faut également se rappeler une des ambitions de l'éco-quartier : répondre au réel besoin de logements dans la région certes mais en créant des limites à la ville, une lisière lisible, un frein à l'étalement urbain. Cette approche aura été réfléchi au nord de la voie ferrée mais rien n'empêche demain un développement au sud-est de la RD 317 par exemple. Cette vision là, ce sont les élus qui la portent.

Quelle est la densité des immeubles situés place Jean Baptiste Corot ?

Elle est proche de celle des Chalandonnettes, de l'ordre de 40 logements/ha.

La question de la densité est importante, ces plots entourés d'espaces verts donnent une bonne impression, mais il faudrait que les équipements soient à la hauteur et offrent aux jeunes des lieux où se retrouver.

F. Delmont rappelle que la ville ne peut plus s'étendre indéfiniment ni contribuer toujours davantage à l'effet de serre. Les orientations politiques aussi bien que celles du marché indiquent que le modèle de développement doit changer. La crise des subprimes a laissé aux Etats-Unis nombre de pavillons vides et sans valeur. Il faut donner aux habitants le désir de rester, de s'installer et de valoriser leur ville, en la densifiant sur elle-même, de l'intérieur pour installer un membre de la famille ou un bureau. Ce sont ainsi les habitants qui la valoriseront plutôt que de voir les promoteurs l'étaler. La densification ne fait pas peur lorsqu'elle vient de l'intérieur.

Si la circulation change, s'il y a davantage de commerces, la qualité de vie s'en trouvera améliorée ; s'il y a davantage d'emploi, cela ne pourra que favoriser le désir de rester sur place, de construire sur la parcelle de ses parents par exemple. Felipe Delmont cite l'exemple d'un village italien dont les habitants ont décidé d'arrêter l'étalement. Densifier permet alors d'améliorer l'existant. Ce n'est pas par des éco-quartiers que l'on change la ville, la densification doit être souhaitée par les habitants.

Les modes de vie et de pensée changent : aujourd'hui, la réussite consiste à parvenir à quitter certains quartiers ; il faudrait qu'elle consiste demain à y rester. De même, la logique d'un éco-quartier n'impose pas d'être radicalement contre l'automobile mais bien plus d'être en mesure de s'en passer au quotidien pour accompagner ses enfants à l'école.

Rapprocher le travail de l'habitat semble toutefois bien utopique.

Louvres et Puisieux regorgent de ressources qu'il faut mettre en valeur. La conception du quartier ne porte pas que sur les logements, elle intègre aussi l'emploi, l'activité. L'offre existe à Frais-Lieux le long de la voie ferrée, et des emplois peuvent également être créés en densifiant la zone d'activité du pôle gare.

Même si l'on parvient à attirer des entreprises, la ville restera vide toute la journée. On n'anime pas la ville en créant des emplois, les salariés resteront enfermés.

Il faut reconsidérer la manière de penser le développement économique. A Littleton (Colorado), à proximité de Denver, les difficultés de l'industrie lourde ont conduit la municipalité à faire le choix d'aider les activités qui pouvaient se maintenir. Ce « jardinage économique », entamé il y a 20 ans, porte aujourd'hui encore ses fruits. Les initiatives sont les bienvenues. L'écoquartier doit également porter une révolution des modes de vie. Le rapport au travail peut ainsi être questionné.

Le centre commercial Aéroville s'annonce énorme. Comment veut-on que les commerces survivent ?

Des études sur la densité commerciale ont été menées. Il existe un effet de seuil intéressant qui permettra le développement d'une offre commerciale plus importante en mesure de fidéliser davantage les habitants des deux villes. Mais le développement d'Aéroville est en effet aux antipodes de la démarche d'éco-quartier.

Pourquoi ne pas implanter un lycée hôtelier à proximité de Roissy ?

3. Formes urbaines

Différents exemples de quartiers réalisés sont présentés aux participants : quartier des Floribondas à Cannes, des trois rivières à Stains, de la Joliette à Marseille, Jean Rostand à Bobigny, la Timonière à Acigné, qui permettent de mieux appréhender les formes urbaines dont il est question (voir diaporama).

Le quartier des trois rivières, à Stains, a été réalisé par l'agence Castro. Il s'agit majoritairement de logements intermédiaires, qui peuvent être assimilés à des logements individuels compacts, chacun bénéficiant d'une entrée séparée et d'un jardin ou d'une terrasse assez importante. Même s'il est dense, ce type de logement essaye de répondre aux exigences de la maison individuelle, tout en étant moins onéreux. Une place est laissée à la voiture, mais on fait en sorte que la circulation ne se fasse qu'au ralenti. Des boxes sont situés sous les logements. Les cœurs d'îlot reçoivent un réseau de cheminements piétonniers desservant les logements, et certains accueillent des jardins. Un cheminement sans véhicule est toujours possible.

Les projets sont adaptés à chaque site. A Stains, il n'y a pas de mixité fonctionnelle, mais le quartier intègre une mixité sociale, en faisant voisiner logements sociaux et logements en accession, dont les différences restent invisibles. Il s'agit par ailleurs d'un quartier dont la densité est plus importante que celle envisagée pour l'écoquartier. Avec une densité de 120 logements/ha, ce projet à la même densité que le projet du pôle Gare qui comportera toutefois une plus grande diversité de type de logement.

Les riches ne viendront pas s'y installer. C'est la ville médiévale, les gens les uns sur les autres et les enfants qui crient.

Le quartier a été livré en 2006 et peut être visité. Les retours de la part des habitants sont très positifs.

Les bâtiments font « cube », leurs toitures plates rendent leur esthétique discutable.

Il s'agit là d'un choix esthétique qui ne remet pas en cause la typologie de logement. On pourrait y ajouter une toiture sans que cela ne change la réflexion en termes de type de logement.

N'y a-t-il que ce type de logement ?

Dans le quartier de 3 rivières, il existe un bâtiment de logement collectif, un peu plus dense, qui prend son sens à l'échelle de l'espace public, en s'ouvrant sur le parc de la Courneuve. A Louvres-Puiseux, l'agence Castro conçoit le schéma directeur, mais différents architectes interviendront dans la réalisation du quartier. Il y aura donc une harmonie d'ensemble mais les projets seront tous différents.

L'ambition de ce projet est la réalisation d'un quartier vivant et dense, capable de susciter de nouveaux modes de vie. Au-delà du quartier, l'ambition porte sur la ville dans son ensemble : la circulation, l'emploi, l'animation de Louvres-Puiseux s'en trouveront modifiés dans le sens d'une ville plus intense.

Pierre-Antoine Tiercelin remercie les participants pour leur patience. Les premiers ateliers ont permis de comprendre les bases du projet, de le disséquer afin de pouvoir en parler avec l'architecte. L'atelier du 8 avril portera sur la traduction spatiale du projet : on y présentera donc le schéma directeur, sous la forme d'une maquette ou d'un plan notamment en fonction du nombre de participants.

Les élus en prendront connaissance demain 1^{er} avril. Il sera donc possible de faire part aux participants des remarques de leurs élus. C'est toutefois la réunion publique qui permettra aux habitants d'interpeller leurs élus.