



## STRATÉGIES & PROJETS

# LOUVRES-PUISEUX AVIS DE DENSITÉ EN « MER DE BLÉ »

Aux portes de l'agglomération parisienne, la commune de Louvres (Val d'Oise) entame sa densification autour d'une nouvelle centralité et préserve ses terres agricoles. Sa « jumelle », Puiseux-en-France, participe à la dynamique. Proches de l'aéroport de Roissy-Charles-de-Gaulle mais hors plan d'exposition au bruit (PEB), les communes tentent d'établir un équilibre entre densité urbaine, besoins locaux en logements et identité rurale.

L'entrée en gare de Louvres (Val d'Oise), à 35 minutes du centre de Paris en RER D, ressemble à une arrivée en pleine campagne : le tissu pavillonnaire existant laisse entrevoir des champs de blé et de colza dans une topographie vallonnée. De hauts silos à grains témoignent d'une activité agricole récente. Ils offrent, depuis leur sommet, un aperçu des pistes aeroportuaires de Roissy-Charles-de-Gaulle toutes proches, du ballet silencieux des avions, de la Tour Eiffel. Un projet urbain répondant à près de la moitié des objectifs de logements du contrat de développement territorial de Roissy-Terres

Un projet sur deux communes, dans un contexte rural. © EPA Plaine de France/Atelier Castro-Denissof



de France – soit 300 logements par an sur 700 prévus – entre ici en phase opérationnelle, entre silos, voie ferrée et pavillons, et ce, pour les quinze prochaines années. Présentée comme « un îlot de verdure dans une mer de blé », l'opération conçue par l'Atelier Castro-Denissof tente un compromis entre ville et campagne en proposant une densité relativement élevée dans le futur quartier de la gare, puis décroissante jusqu'en limite des terres agricoles.

Les communes de Louvres et Puiseux-en-France accueilleront ainsi, d'ici 2027, 3 300 logements supplémentaires, un pôle intermodal, de nouveaux espaces publics, des équipements, le tout aboutissant au quasi-doublement de leur population, d'environ 12 000 habitants à plus de 21 000. De nombreux éléments concordent pour désigner le site comme lieu d'opportunité d'un projet urbain répondant à des besoins en logements à l'échelon intercommunal. Ceux générés par la plateforme aéroportuaire de Roissy-Charles-de-Gaulle, située à deux kilomètres à vol d'oiseau, se font particulièrement pressants. Nombre d'employés de la plateforme souhaitent résider plus près de leur travail sans y parvenir. Le plan d'exposition au bruit (PEB) empêche ou limite en effet les constructions de logements au sud de l'aéroport. Louvres et Puiseux-en-France sont en revanche situées au nord, hors PEB. La ligne du RER D offre aussi une bonne accessibilité au cœur de Paris depuis la grande couronne.

Les communes et la communauté de communes Roissy-Porte-de-France mènent des études de capacité dès 2006 et délèguent la maîtrise d'ouvrage à l'Etablissement public d'aménagement (EPA) Plaine de France qui poursuit les études de faisabilité. L'Atelier Castro-Denissof et Associés (alors Atelier Castro-Denissof-Casi) est désigné en 2008 pour concevoir le projet.

### Haute densité dans le quartier du « silo »

« Le tissu actuel du site est un peu zoné, constitué d'une addition de quartiers pavillonnaires et de zones d'activités », décrit l'architecte-urbaniste Sophie Denissof. « Il s'en dégage étrangement une beauté très particulière issue du rapport aux champs. La volonté de réintégrer dans l'espace public les limites entre ville et campagne, jusque là confisquées par les pavillons, nous a guidés. Le gain en lisibilité des espaces publics nous semblait aussi important. A partir de là, trois espaces de projets différents ont émergé ».

Un quartier dense – centralité « identitaire » – se conjugue à des quartiers peu compacts en prolongement des quartiers pavillonnaires existants. Le quartier de la gare (11,5 hectares) doit ainsi devenir dès →

(suite page 37)



→ 2016 la nouvelle centralité à l'ouest de la voie ferrée. Il s'articulera entre la gare SNCF existante et un silo à grains, symbole de la puissance de l'industrie agricole de l'après-guerre et de l'économie locale. Construit sur le modèle d'un silo portuaire de Caen, il sera le seul conservé parmi les six silos présents sur le site, en cours de démolition. L'atelier Castro-Denissof associé à Nexity le reconvertira en immeubles d'une vingtaine de logements. « Ce grand silo forme une sorte de clocher qui a déterminé l'emplacement de la place centrale du quartier », explique Sophie Denissof. Avec une densité nette de 218 logements à l'hectare (74 en densité brute), cette nouvelle centralité comportera 850 logements à terme s'élevant jusqu'à R+6/7 (hors silo, classé en IGH, R+13), des espaces publics minéraux, des équipements scolaires et une offre commerciale restructurée. « La plupart des lots de logement bordant la future place du silo seront réalisés par Castro-Denissof associés à Nexity », détaille Coralie Martinis, responsable du projet au sein de l'EPA. « Ce dernier est capable, en tant que gros promoteur, de mener et tenir une cohérence architecturale et donc urbaine ».

## 82 ha consommés au lieu de 100

Les Frais Lieux (47 ha) compteront la plus grande partie des logements neufs : 2000 seront construits en plusieurs tranches d'ici à 2027. Des immeubles collectifs - jusqu'à R+7 ponctuellement implantés autour d'un « parc-place » apporteront une densité relative. Puis des déclinaisons d'habitat individuel groupé offriront une offre alternative au pavillonnaire. La densité nette s'élèvera ici à 77 logements/ha. Le quartier du Bois de Coudray (24 ha), à Puiseux-en-France, disposera d'une densité nette de 32 logements/ha avec une part de pavillonnaire pur plus importante sur les 400 logements construits. Les voiries dessinent un réseau maillé, à l'opposé de l'urbanisation en « poches » du tissu pavillonnaire existant.

Au total, la densité nette moyenne est de 75 logements par hectare pour les trois quartiers (40 en densité brute). « Il nous a été reproché une densité insuffisante pour un écoquartier », se rappelle Sophie Denissof. « L'emprise du projet sur les terres agricoles a cependant été limitée à 82 hectares au lieu de plus de 100. Nous avons dessiné des plans masse qui permettent une densification future. L'évolutivité fait partie intégrante de la durabilité du projet ».



## Montage et financement du projet urbain

**Maîtrises d'ouvrage :** communes de Louvres et Puiseux-en-France, Communauté d'agglomération Roissy-Porte de France

**Maîtrise d'ouvrage déléguée :** EPA Plaine de France

**Conception du projet et coordination de la Zac :**

Atelier Castro-Denissof

**Maîtrise d'œuvre des espaces publics du quartier de la gare :**

Atelier Castro-Denissof, architecte-urbaniste mandataire ;

Mandragore paysage ; Infraservices, BET-VRD

**Maîtrise d'œuvre des espaces publics Frais Lieux/Bois du Coudray :** Agence HYL, paysagiste mandataire ; I.C.O.N.

concepteur-lumière ; Infraservices, BET-VRD

**Calendrier :** 2013-2027

**Coût global du projet :** 175 M€

La greffe entre le tissu pavillonnaire ancien et les nouveaux quartiers s'effectuera par le biais de jardins linéaires pourvus de jeux, de jardins d'enfants, de potagers... Ils créeront des traversées potentielles piétonnières et cyclables avec les anciennes voies en impasse des poches pavillonnaires, sans imposer l'ouverture à la circulation automobile. « Les rues sont calées en face des impasses, les ouvertures pourront donc se faire au fil du temps », anticipe Coralie Martinis.

La nouvelle limite urbaine de Louvres et Puiseux s'étendra le long des quartiers créés au moyen d'une « promenade des bords de blé » réservée aux circulations douces. Il s'agit de rendre publiques ces interfaces avec les terres agricoles. La promenade participe à un rapport apaisé et partagé à la campagne, au même titre que les larges perspectives visuelles vers les champs prévues aux Frais Lieux et au Bois du Coudray. L'ensemble des circulations douces forme une « ville des courts chemins », qu'il est possible de traverser de multiples façons, à pied ou à vélo, selon le concept de l'Atelier d'architecture et d'urbanisme 2dks, associé à la maîtrise d'œuvre.

*Karine Grollier*



Tissu pavillonnaire existant au nord du silo à grains. Le futur quartier des Bois du Coudray, à Puiseux, s'étendra en prolongement de ces pavillons (en arrière-plan).

