

CLIMAT URBAIN N°3

DOSSIER

**ACCESSIBLE,
HYBRIDE, PARTAGÉE,
RÉVERSIBLE...**

À quoi ressemblera la ville
post-Covid ?

JEUX DE PARIS

**SAINT-DENIS,
SAINT-OUEN**

Tout ce que 2024
va leur apporter.

**LE VILLAGE DES
ATHLÈTES,
LABORATOIRE DE LA
VILLE DE DEMAIN ?**

Les Jeux, démonstrateurs
du savoir-faire français
pour une ville durable.

CES NOUVEAUX USAGES QUI CHANGENT (DÉJÀ) LA VILLE

Nous ne ferons plus la ville comme avant

Il en va, au fond, de la quête de l'excellence sportive comme de la fabrique de la ville. Que nous soyons athlète ou promoteur, peu d'aventures ont, dans une vie, le goût et l'intensité de celle qui, pour nous, a débuté voici plus d'un an, avec notre désignation par la SOLIDEO pour la réalisation du secteur E de la ZAC du Village Olympique et Paralympique à Saint-Ouen-sur-Seine. Exceptionnelle, cette opération l'est en effet à plus d'un titre. À l'image d'un sportif de haut niveau, nous aurons, en 2024, la responsabilité de nous présenter au monde sous notre meilleur visage. Pour nous, c'est une quête qui mêle esthétique architecturale, performance climatique et innovation. Mais pour être au rendez-vous des Jeux, ce marathon que constitue bien souvent la réalisation d'un nouveau quartier devra être couru au rythme d'un sprint. Car rien ne saurait remettre en cause la date finale de l'échéance. Recherche d'excellence dans la prestation et de vitesse dans l'exécution donc. Ce cadre de travail unique nous a amenés à réinterroger méthodes de travail et procédés constructifs. Pour tenir la promesse d'une ville ouverte à tous, nous atteindrons l'exigence d'une accessibilité universelle. Pour que ce quartier puisse compter au nombre des symboles d'une ville mobilisée pour la bataille climatique, nous nous sommes portés à la pointe des technologies de construction bas carbone et avons travaillé à optimiser le confort thermique des logements. Mais, et c'est là que cette aventure prend une résonance plus particulière encore, nous avons aussi la responsabilité de laisser à l'issue des Jeux un nouveau lieu de rencontre et de vie. Cette opération, c'est donc aussi un pas de plus en direction de la ville résiliente, une ville dont les constructions sont durables, mais les usages réversibles. Cette question est aussi, par-delà les apparences, sans doute la plus importante de

toutes. Au fond pourquoi les Jeux ? Pourquoi mobiliser tant de ressources et d'énergies pour quelques semaines de compétition et d'attention ? De là où nous nous trouvons, la réponse ne fait guère de doute. Car nous ne construisons pas un Village pour les Jeux. En réalité, nous en tirons parti pour construire un nouveau quartier à la pointe de nos savoir-faire et de nos convictions d'acteurs de la Ville. Plus encore, nous avons fait le choix des Jeux pour grandir et être en mesure de proposer demain à tous les territoires ce que nous réalisons à Saint-Ouen. Une nouvelle fois classé en tête des promoteurs français par l'association Bâtiment Bas Carbone (BBCA), le groupe Nexity poursuit sa transformation pour une fabrique plus verte de la ville. En rejoignant Entreprises pour l'Environnement, nous confortons aussi cet engagement pour un meilleur bilan carbone de nos opérations, l'endiguement de l'étalement urbain et la promotion de la biodiversité. Au cœur des Jeux, de l'esprit de cette compétition, il y a un idéal de dépassement de soi et de partage avec l'autre. J'ai la fierté d'écrire que c'est aussi le sens de notre engagement pour la Ville. Au-delà du bâti, nous avons la volonté de concevoir des lieux pensés pour la vie qu'ils accueillent, des lieux à l'image des aspirations et des styles de vie de leurs occupants, en relation avec le quartier, la ville et leur

entreprise. Cette vision de notre métier est aussi notre raison d'être, que nous avons résumée en trois mots simples et essentiels : « La Vie Ensemble ».



Jean-Luc Porcedo
Président de Nexity Villes & Projets

FOCUS Jeux de Paris



Photo : DR

INNOVER POUR POSER LES BASES DE LA VILLE DE DEMAIN

Dans un contexte de relance économique, les Jeux seront un démonstrateur d'un savoir-faire à la pointe de l'innovation, pour une ville durable. **P.4**

“ UN BOND POUR LA QUALITÉ DE VIE EN SEINE-SAINT-DENIS ”

Comment les Jeux vont-ils impacter l'économie locale et les habitants ? Les réponses de Mathieu Hanotin, maire de Saint-Denis et président de Plaine Commune. **P.6**

LES JEUX DE PARIS VONT CHANGER LE VISAGE DE SAINT-OUEN

Qualité de l'air, végétalisation, infrastructures... Karim Bouamrane, maire de Saint-Ouen, décrypte les enjeux du lot « E » du Village des athlètes. **P.8**

“ TIRER PARTI DES JEUX POUR CONSTRUIRE UN NOUVEAU QUARTIER ”

Le chantier des Jeux, c'est un pas de plus en direction de la ville résiliente. Une ville dont les constructions sont durables, mais les usages réversibles. **P.10**

DOSSIER

Ces nouveaux usages changent la ville

REFONDRE L'ESPACE PUBLIC : LA VILLE RÉSILIENTE

La fabrique de la ville s'ouvre à de nouveaux concepts, de la ville du quart d'heure à la fluidité des usages entre espaces publics et privés. **P.12**

PARTAGER L'HABITAT : LA VILLE ENSEMBLE

La crise sanitaire a éclairé d'un nouveau jour le besoin d'espace des usagers de la ville. Et si le logement pouvait leur apporter une partie de la réponse ? **P.14**

FAIRE L'ACCESSIBILITÉ UNIVERSELLE : LA VILLE POUR TOUS

Adapter nos villes, un défi de taille pour répondre aux besoins de populations urbaines de plus en plus nombreuses. Concrètement, comment penser l'accessibilité universelle en ville ? **P.16**

CRÉER LA RÉVERSIBILITÉ : LA VILLE MODULABLE

La ville post-Covid a fait exploser la demande de conversion des espaces. La conception « mixte » des bâtiments pourrait, demain, devenir la norme. **P.18**

INTÉGRER LA BIODIVERSITÉ DANS L'URBAIN : LA VILLE NATURE

Les projets d'aménagement et d'urbanisme intègrent la nature dès leur conception. Voici quatre façons de faire rimer biodiversité et urbanité. **P.20**



Photo : GETTYIMAGES



Le Village des athlètes, laboratoire de la ville de demain ?

Photo : DR

Les premières pierres posées, le chantier des Jeux de Paris s'engage officiellement dans un marathon de près de quatre ans avec une phase de construction (jusqu'à 2024) suivie d'une phase de travaux de réversibilité des infrastructures (jusqu'à 2025). Principal défi pour les acteurs de leur construction : être prêts pour l'arrivée de plus de 10 000 athlètes, para-athlètes et accompagnants de plus de 200 nationalités, mais aussi les 20 000 journalistes venus couvrir l'événement... Les moyens financiers pour la construction de 61 ouvrages pérennes et des ouvrages temporaires respectivement alloués par la SOLIDEO et Paris 2024 sont à la hauteur d'une ambition claire : « bâtir l'équivalent d'une ville de 12 000 habitants en une fois » témoigne Nicolas Ferrand, directeur de la Société de livraison des ouvrages olympiques (SOLIDEO).

Avec 5 milliards d'euros de marchés publics, les chantiers des Jeux mobiliseront les forces vives des grands groupes comme celles des petites entreprises. Dans un contexte de relance, les Jeux seront aussi un démonstrateur d'un savoir-faire à la pointe de l'innovation pour la ville durable.

Le chantier du Village des athlètes en Seine-Saint-Denis sera par exemple le plus grand chantier mono-site en France : au total, ce sont plus de

4 000 ouvriers qui seront mobilisés sur le site, permettant de consolider la demande dans la filière du BTP, elle aussi touchée par la crise économique.

UN MODÈLE D'INCLUSION ÉCONOMIQUE ET SOCIALE

Moteur pour la relance économique, mais aussi fédérateur, « le projet est prêt à embarquer tout un pays » affirmait Tony Estanguet, président du comité d'organisation Paris 2024, à l'issue d'un conseil d'administration fin 2020. Pour Nicolas Ferrand, « les Jeux de Paris sont l'occasion de démontrer que l'on peut concilier événement sportif mondial et inclusion économique et sociale ». Comment ? La SOLIDEO a adopté en juillet 2018 une charte en faveur de l'emploi et du développement Territorial afin de rendre accessible 25 %

“ Les acteurs français de l'industrie de la ville engagés dans le chantier des Jeux font face à un double défi : construire dans les coûts et dans les temps toutes les infrastructures de 2024 mais aussi innover, inventer pour poser les bases de la ville de demain. ”

du montant des marchés aux TPE, PME et structures de l'économie sociale et solidaire. Nicolas Ferrand confirmait ainsi à l'automne 2020 que « 305 PME, TPE et structures solidaires bénéficient déjà de contrats liés aux ouvrages olympiques, pour un montant d'environ 50 millions d'euros », et d'ajouter que « l'objectif des 25 % devrait être atteint d'ici un an et demi ». Les marchés ont été aménagés et la gouvernance a été adaptée, pour permettre aux plus petites entreprises de répondre en renforçant notamment la communication grâce à des rencontres régulières entre entreprises et donneurs d'ordre et à deux plateformes numériques, Entreprises 2024 et ESS 2024, respectivement créées en lien avec le MEDEF, la CPME et l'U2P, et le Yunus Center et l'association « les Canaux ». La charte prévoit également de réserver 10 % des heures travaillées à l'insertion professionnelle et d'encadrer des chantiers socialement exemplaires (lutte contre le travail illégal et les discriminations, garanties sur les conditions de travail notamment).

UNE VITRINE DU SAVOIR-FAIRE FRANÇAIS
L'ouverture sur la mer de Barcelone en 1992, la carte écologique de Sydney en 2000 ou encore la résurrection du quartier de Newham à Londres en 2012 sont autant de preuves que les Jeux permettent aux pays hôtes de démontrer leurs savoir-faire. C'est tout l'enjeu de 2024. Comptez sur Nicolas Ferrand pour le rappeler : « Le gouvernement nous a demandé de faire des ouvrages olympiques une vitrine des savoir-faire français, de manière à ce que, pendant la phase de construction, nos entreprises leaders puissent y emmener des clients potentiels et conquérir de nouveaux marchés ». Conséquence : les chantiers de 2024 sont dès aujourd'hui un argument de vente. Entre deux et trois délégations par semaine se rendront sur les chantiers entre 2021 et 2023, puis une délégation par jour l'année des Jeux. Pour Nicolas Ferrand « L'effet vitrine est très important, et l'on s'y prépare. Cette vitrine sur le monde, c'est l'un des héritages des Jeux ! Mais il s'agit aussi de démontrer notre capacité collective à faire sortir un projet dans un temps contraint et de démontrer la plasticité de notre système institutionnel. » D'un point de vue technique et architectural, les infrastructures des Jeux mobiliseront toute la palette des savoir-faire français dans le domaine de la construc-

tion par le choix des matériaux, la singularité et la diversité des ouvrages.

LE DOUBLE DÉFI DE LA FILIÈRE FRANÇAISE

Les acteurs de la ville engagés dans le chantier de 2024 font face à un double défi : construire dans les coûts et dans les temps toutes les infrastructures, mais aussi innover pour poser les bases de la ville de demain. Les Jeux de Paris seront les premiers à respecter les Accords de Paris. Le Comité d'organisation s'est à ce titre engagé à réduire l'empreinte carbone des Jeux par rapport à ceux de Londres en 2012 et Rio en 2016. To-tem de ces ambitions, le Village des athlètes sera « un vrai laboratoire de la ville de demain » prédit Jean-Luc Porcedo, Président de Villes & Projets chez Nexity, opérateur du secteur E, aux côtés de Eiffage Immobilier, CDC Habitat, EDF et du Groupe Groupama. Le site, entièrement réversible, deviendra un véritable quartier avec des logements familiaux, étudiants, des bureaux et des commerces. Construit en mixant bois et béton, son empreinte carbone sera très nettement inférieure à celle du village de 2012. Un tour de force qui doit beaucoup à la collaboration inédite des entreprises engagées. Pour Nicolas Ferrand, c'est l'alliance entre « les leaders mondiaux de toute l'industrie liée à la ville » et « des entreprises capables d'inventer des solutions pour la ville de demain » qui a permis d'imaginer une telle diversité d'ouvrages et de projets. La grande force française : « être capable de marcher sur deux jambes. »

“ C'est l'alliance entre les leaders mondiaux de l'industrie de la ville et des entreprises capables d'inventer des solutions pour demain qui a permis d'imaginer une telle diversité d'ouvrages. ”

En chiffres
**LE CHANTIER
DES JEUX**



25 %
des marchés accessibles aux TPE et PME et structures de l'ESS



10 %
des heures de travail réservées aux travailleurs éloignés de l'emploi



29
maîtres d'ouvrage publics et privés



“ Un bond pour la qualité de vie en Seine-Saint-Denis ”

Maire de Saint-Denis et président de Plaine Commune, Mathieu Hanotin est à la tête d'un territoire tourné vers les Jeux de Paris. Dans trois ans, le monde aura les yeux rivés vers ces villes de Seine-Saint-Denis hôtes du Village des athlètes et de trois sites de compétition.



Photo : Aliman Saad Eltaoui

La Seine-Saint-Denis accueille trois sites olympiques, le Village des athlètes et le Village des médias. Quels atouts de votre territoire ont été déterminants dans le succès de la candidature ?

Mathieu Hanotin : Le territoire de Plaine Commune et plus largement celui de la Seine-Saint-Denis ont permis de donner un sens à la candidature. Les Jeux de Paris, c'est avant tout la volonté d'organiser la plus belle compétition de l'histoire, en pensant le projet à la fois comme un retour aux sources des Jeux et comme un héritage pour les territoires. Cet héritage sera à la fois matériel avec des infrastructures pérennes

Mathieu HANOTIN

Maire de Saint-Denis et président de Plaine Commune

et la transformation de quartiers, permettant de débloquer de nombreux projets, dont certains étaient en attente depuis longtemps. Il sera également immatériel avant, pendant et après les Jeux pour que les habitants de Seine-Saint-Denis vivent mieux sur leur territoire. L'enjeu ne se limite pas à 2024 : ces investissements massifs doivent pouvoir montrer que les banlieues périphériques ont du potentiel. Elles sont une chance pour la République : c'est ici que l'on crée le plus d'entreprises, que les populations font preuve de la plus grande inventivité. Nous avons donc un devoir de réussite !

Parmi les différentes infrastructures, le Village des athlètes accueillera plus de 10 000 sportifs et sportives. Quelles sont les particularités de ce projet ?

MH : Tout d'abord, c'est un projet situé sur trois villes qui doit permettre, à terme, l'émergence d'un cadre de vie de qualité et ainsi montrer qu'on marque une étape dans la construction de la ville de demain. Le Village des athlètes doit être le point de départ de la reconquête de la Seine dans notre département, à l'image de ce qui a été fait à Paris. En aval du fleuve, la Seine n'a jamais été considérée comme un élément d'attractivité. La ville s'est construite en lui tournant le dos. Elle était et reste un outil, de transport notamment, mais nous devons la voir comme une opportunité. Il y a une dimension de reconquête en matière de qualité de vie, de nature en ville, de réponse aux problématiques du réchauffement climatique. La Seine incarne une forme de nouvelle frontière pour Plaine Commune. Au-delà du Village des athlètes, c'est toute la question de la vie du quartier après la compétition que nous traitons en délivrant les permis de 2024 en même temps que ceux de 2026 par exemple.

Qu'est-ce qui changera après les Jeux pour ce quartier « réversible » ?

MH : Toute la problématique de ce village est qu'il faut construire 14 000 lits pour loger athlètes et accompagnants avec des aménagements très spécifiques. Il n'y a pas besoin de cuisine par exemple, tous les lits sont simples, ce ne sont pas des logements familiaux ! Le défi, c'est de penser dès maintenant les logements familiaux et pérennes de demain. Nous travaillons avec Vinci, Eiffage, Nexity, la CDC entre autres pour planifier avec souplesse les différentes phases de travaux. On sait par ailleurs que nous devons construire une école, une crèche, qui sont indispensables pour l'accueil d'une population aussi importante. Le quartier bénéficiera par ailleurs des équipements construits

pour les Jeux, comme la piscine olympique qui aura un usage grand public dès la cérémonie de clôture passée.

Comment allez-vous intégrer les équipements urbains existants dans le futur quartier ?

MH : À la différence de Londres en 2012 où le quartier de Newham avait été reconstruit à partir d'une « page blanche », nous construisons la ville dans la ville. La Cité du cinéma sera au cœur du village, le collège de l'île Saint-Denis existe depuis 2014, il y a un écoquartier qui va être agrandi pour 2024... On voit bien avec Londres que si le projet de construction ex nihilo a plutôt bien fonctionné, les usages de la ville ne se décrètent pas. La ville a besoin de temps pour construire son ergonomie propre. Nous allons créer de nouveaux quartiers, les imbriquer dans de nouveaux usages de ville existants : il y a déjà une station de métro, il y a déjà de la vie. Ce que nous faisons aujourd'hui, c'est un travail de couture qui requiert beaucoup de finesse pour rapidement générer un impact positif.

“ On va venir créer des nouveaux quartiers, les imbriquer dans des nouveaux usages de ville déjà existants. ”

Comment l'arrivée des Jeux en Seine-Saint-Denis a-t-elle été perçue par ses habitants ?

MH : J'ai fait le tour des capitales européennes ayant accueilli les Jeux et à chaque fois le constat est le même. Le principal héritage des Jeux est la fierté de l'ensemble de la population d'avoir accueilli un tel événement et tout ce que cette dynamique a créé dans le redémarrage de quartiers, de villes, de populations. Même les Jeux d'Athènes, souvent critiqués, ont eu des effets très positifs. Les habitants de Seine-Saint-Denis ont envie de participer à l'organisation de l'événement et de contribuer à montrer le plus beau visage de leur territoire. Et à travers celui-ci, de montrer la plus belle image des banlieues et des périphéries, qui rayonnent dès lors qu'on veut bien leur donner l'opportunité de le faire. ■

“ POUR QUE L'ÉCONOMIE LOCALE BÉNÉFICIE DES INVESTISSEMENTS ”

Mathieu Hanotin : « Les acteurs publics au sens large ont mis en place des clauses sociales et d'insertion avec 10 % des heures travaillées réservées à des emplois d'insertion et 25 % du montant des marchés aux TPE, PME et structures de l'économie sociale et solidaire. Les entreprises de Plaine Commune et de Seine-Saint-Denis sont très nombreuses à répondre à ces critères, il y a donc de grandes chances que l'économie locale bénéficie largement des investissements. C'est un travail du quotidien

qui s'est amorcé avec les maîtres d'ouvrage, les acteurs publics locaux, pour faire en sorte que les TPE et PME du territoire soient prêtes à répondre aux appels d'offres. Grâce à ce projet, on encourage aussi le développement de nouvelles filières comme le transport fluvial qui permettra d'éviter la navigation de plus de 6 250 camions ou encore les plateformes de réemploi afin de valoriser un volume conséquent de matériaux issus de la déconstruction. C'est un travail à la fois informel, opérationnel, mais bien réel que nous menons. »

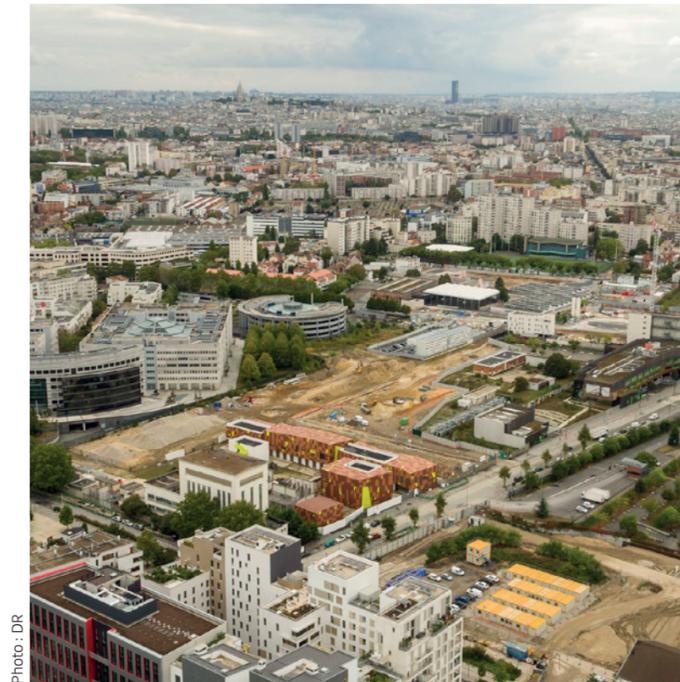


Photo : DR



Karim BOUAMRANE
Maire de Saint-Ouen-sur-Seine
et Vice-Président
de la métropole du Grand Paris

Photo : Jérôme Panconi / Ville de Saint-Ouen-sur-Seine

“ Les Jeux de Paris vont changer le visage de Saint-Ouen ”

Maire de Saint-Ouen-sur-Seine et vice-président de la métropole du Grand Paris, Karim Bouamrane est l'un des acteurs clés d'un territoire en pleine transformation. Hôte du lot « E » du futur Village des athlètes qui accueillera à terme 6 000 habitants, la ville de Saint-Ouen voit près de 10 % de son territoire se réinventer.

« Une aubaine extraordinaire pour rendre la ville plus verte ».

“ Le Village des athlètes, une aubaine extraordinaire pour continuer la transformation urbanistique de notre territoire, en apportant de la valeur ajoutée sociale et économique pour toutes les générations, en rendant la ville plus verte. ”

Pourquoi était-ce important pour une ville comme Saint-Ouen d'être actrice des Jeux de Paris ? Symboliquement, humainement et économiquement, qu'est-ce que cela représente ?

Karim Bouamrane : L'accueil des Jeux de Paris s'intègre dans un moment déterminant de l'histoire de la ville. Parallèlement au Village des athlètes, le futur Hôpital du Nord-Est Parisien (12 500 étudiants) est en construction, la DGSI s'installe dans la commune, le stade Bauer est en pleine rénovation, la ligne 14 du métro a été prolongée et nous place à 10 minutes du centre de Paris... Nous sommes probablement la ville française qui porte le plus de projets structurants au mètre carré ! Ceci nous place au cœur de la métropole.

Comment ont réagi les Audoniens à ce projet de Village des athlètes ?

KB : Pour tous les Audoniens, c'est avant tout une fierté. Maintenant, l'enjeu pour les élus, c'est de faire en sorte que ce projet bénéficie à la population, à l'amélioration de la qualité de vie des habitants. Nous travaillons main dans la main avec le Comité d'organisation sur les sujets éducatifs, économiques et culturels. Les rues vont être améliorées, les infrastructures également, mais aussi les conditions de la pratique sportive. Tout cela va nous permettre de raconter ensemble l'histoire de notre territoire.

Quel rôle auront-ils dans la construction et l'animation de ce quartier, pendant et après les Jeux de Paris ?

KB : La clé de la réussite, c'est la co-construction de ces projets, leur acceptabilité, et donc la consultation, la concertation. Nous impliquons les Audoniens en leur montrant concrètement en quoi les Jeux de Paris vont améliorer leur vie. 2024, ce n'est surtout pas une fin en soi. C'est le début ! On a tous une histoire particulière avec ce territoire. L'identification au projet y est très forte : j'ai moi-même grandi en face de ce qui va devenir le Village des athlètes !

« L'après-Jeux » a trop souvent été laissé de côté par le passé, ce qui n'est pas du tout le cas pour 2024 : pourquoi l'enjeu de laisser un « héritage » est-il si important ?

KB : Le Village des athlètes s'inscrit dans une densité urbanistique assez forte. L'éco-quartier des Docks accueille 1 000 logements et des écoles notamment. Lorsque l'on parle de la transformation du

Village des athlètes en quartier, on parle de près de 10 % de la surface totale de Saint-Ouen. Au-delà des enjeux économiques et environnementaux, d'un point de vue technique et urbanistique, on ne peut pas se permettre de créer des infrastructures pour 15 jours sans penser l'après. C'est donc une aubaine extraordinaire pour continuer la transformation urbanistique de notre territoire, en apportant de la valeur ajoutée sociale et économique pour toutes les générations, en rendant la ville plus verte.

À quoi ressemblera la vie des Audoniens dans ce morceau de ville en 2025 ?

KB : Le maître mot, c'est la qualité de vie ! Qu'il s'agisse de qualité de l'éclairage, de végétalisation, de qualité de l'air. Les habitants du quartier du Village des athlètes pourront en faire l'expérience : on y respirera mieux, on y communiquera mieux, on y éduquera mieux nos enfants, on échangera plus facilement... Nous allons y faire converger des personnes de tous horizons, qui ont les mêmes valeurs de bienveillance, d'échange, de générosité, de partage, et de progrès. Notre politique urbaine est le continuum de ces valeurs.

Le programme du lot E du Village des athlètes obtiendra le label biodiversité, avec l'intégration d'une pépinière, de jardins maraîchers traditionnels... Qu'apportera ce rapport à la nature, à la durabilité, dans la vie quotidienne ?

KB : Ce rapport à la nature est totalement en phase avec notre philosophie. C'était très important que ce soit le projet qui s'intègre à notre philosophie et non pas l'inverse. Nous avons cette ambition d'une ville SAFE (sereine, apaisée, fraternelle et écologique). Et cette dimension du projet de Village des athlètes y correspond totalement en bord de Seine.

« L'héritage » de cette portion du village, c'est 525 logements, un immeuble de bureaux, une crèche et des locaux d'activités et commerciaux... À terme, quels sont les atouts de ce nouveau quartier ?

KB : L'objectif avec des partenaires comme Nexity notamment, c'est d'avoir des partenaires économiques qui s'intègrent dans cet état d'esprit durable, cette vision à long terme. On souhaite avoir un territoire où l'on se sent en sécurité, où l'on se sent bien, qui s'embellit, qui garantit l'accès à l'excellence. Nous sommes dans une démarche

de co-contractualisation et nous avons des garanties, notamment dans l'utilisation d'un matériel de qualité bien sûr, mais en matière d'intégration des jeunes générations également.

Le projet s'inscrit dans un ensemble plus vaste qui s'étend sur 3 communes, comment vous concertez-vous avec les différents acteurs institutionnels des autres communes ?

KB : Nos intérêts sont communs, on se connaît bien donc il n'y a aucun problème. Nous travaillons ensemble au quotidien, car nous avons tous conscience que 2024 est une opportunité extraordinaire. Nous avons tous regardé Pékin, Atlanta, nous avons tous rêvé devant la télévision étant enfant. Aujourd'hui nous nous apprêtons à accueillir ces compétitions et nous en sommes très fiers. Ça arrive à combien d'élus d'avoir les JO en bas de chez eux ? ■

La crise sanitaire a mis le projecteur sur de nouveaux besoins qui étaient déjà latents : vivre ensemble, travailler différemment, abattre les frontières de l'espace public et privé...

Refondre l'espace public : la ville résiliente

La conception de la ville est en train de changer. Les frontières entre l'espace public et l'espace privé deviennent fluides, la fabrique de la ville s'ouvre à de nouveaux concepts, de la ville du quart d'heure jusqu'à la fluidité des usages entre espaces publics et privés. La crise sanitaire et l'évolution des attentes et des besoins des usagers créent de nouvelles perspectives. Que cela passe par des réalisations concrètes, ou par des visions nouvelles à explorer.



CES NOUVEAUX USAGES QUI CHANGENT (DÉJÀ) LA VILLE

Partagée, accessible, réversible, renaturée, la ville intègre (déjà) des usages émergents. La crise sanitaire a mis le projecteur sur de nouveaux besoins qui étaient déjà latents : vivre ensemble, travailler différemment, abattre les frontières de l'espace public et privé, changer les usages de la mobilité, de la consommation, reconstruire la ville sur la ville et redonner une place première à la biodiversité...

Certains grands projets sont particulièrement emblématiques de ces révolutions urbaines. D'autres portent eux le germe de transformations durables à venir. Les acteurs de l'urbain, à l'écoute de ces mutations, se remettent en question, pour apporter les meilleures réponses aux besoins des territoires. Mais comment ?



Véronique
BÉDAGUE

Directrice Générale déléguée
de Nexity

QUI VA PROFITER DE L'ESPACE LAISSÉ LIBRE PAR LES VOITURES ?

Avec le recul inéluctable de la voiture en ville, quelques millions de mètres carrés d'espaces publics vont se libérer dans la décennie à venir. C'est un fait majeur dans l'histoire de nos cités. Dès lors se pose LA grande question. Qui va profiter de cette surface laissée libre : les vélos et les fleurs ? Oui sans doute, mais ce serait très réducteur, car les équipements collectifs (aires de jeux...), les espaces culturels, les services publics, les commerces et les restaurants auront aussi leur mot à dire pour proposer quelque chose de beau et d'utile.

En France, « la rue » est devenue un personnage politique en soi. Et la question du rapport de force dominant/dominé s'exprime à tout instant (entre les sexes, entre les mobilités...). Chaque mètre carré récupéré à la voiture sera l'occasion d'un débat idéologique, sans dimension péjorative, entre les différents usages possibles et les visions du monde afférentes.



→ **GOUVERNANCE : QUI SERA DEMAIN LE SYNDIC DE QUARTIER ?**

Alors, qui fait quoi ? Car concevoir, financer, entretenir et sécuriser ces nouveaux espaces publics ne sera pas une mince affaire. Par exemple, planter et entretenir des arbres est autrement plus compliqué que de couler du bitume. Il faudra de l'argent pour transformer l'espace public et il faudra des compétences pour le gérer et l'entretenir. Dans ce nouvel agencement, les acteurs privés vont sans doute être mis à contribution. Avant, c'était simple : les propriétaires (particuliers ou entreprises) s'occupaient de leurs immeubles, et les pouvoirs publics s'occupaient du reste. Désormais, les lignes sont plus floues : qui sera demain le syndic de quartier ? D'ores et déjà, aucun grand projet de logements ou de bureaux ne peut voir le jour sans penser à son environnement immédiat, sans proposer au quartier des solutions en matière de commerces, de services, de paysages et de mobilités.

VERS UNE DÉLÉGATION DE L'ESPACE PUBLIC

Demain, les décideurs publics continueront à décider, mais, après avoir inventé la délégation de service public, ils inventeront une forme de délégation de l'espace public. Les opérateurs d'immeubles deviendront opérateurs de quartiers, portés par de nouveaux dispositifs juridiques et financiers. Le triptyque citoyen/décideur public/acteur privé va donc se mettre au travail pour une œuvre historique : imaginer ensemble une refonte de l'espace public urbain. C'est une belle perspective, mon vœu est que nous en fassions un espace de recomposition sociale pacifiée.



Pôles économiques historiques, les centres-villes font face à la concurrence des zones commerciales d'entrée de villes.

PENSER LES COMMERCES AUTREMENT POUR REVITALISER LES CENTRES-VILLES

Pour beaucoup de villes moyennes, la question du dynamisme des centres-villes est un enjeu essentiel. Il y a un besoin très fort d'amélioration des services pour tous les usagers, qu'ils soient consommateurs ou entreprises locales. Les maires font face à des questions nombreuses dans leur stratégie d'animation de ces lieux hautement symboliques, auxquels leurs concitoyens sont particulièrement attachés. Pôles économiques historiques, ils font face à la concurrence des zones commerciales d'entrée de ville, décriées pour leur bilan carbone et leur modèle jugé moins vertueux. C'est dans ce cadre qu'Accessite lance

« Ville expérience commerce », afin d'accompagner la redynamisation des villes. « L'idée est d'utiliser notre expertise des centres commerciaux pour repenser le parcours client dans la Cité, explique Alexandre Séjourné, directeur général d'Accessite, filiale de Nexity. En faire un lieu attractif pour les acteurs du commerce et des services ». La mission commence par une analyse qualitative du fonctionnement de la ville pour faire un plan d'aménagement du commerce à l'échelle de l'agglomération. « Ensuite, nous passerons à la programmation des typologies de commerces et d'activités : nous allons définir un schéma avec des pôles structurés pour apporter notre

“L'expertise des centres commerciaux pour repenser le parcours client dans la ville.”

capacité de programmation précise, notre savoir-faire en matière de parcours client, et travailler pour réduire tous les irritants », conclut Alexandre Séjourné. Les déchets, les temps de livraison, le développement de services indispensables à la vie de la ville (écosystème digital, développer un marketplace) sont notamment concernés.

Photo : GETTYIMAGES



Le futur Campus Engie, à La Garenne-Colombes, sera ouvert sur la ville.

Photo : DR

ENGIE, UN “ÉCO-CAMPUS” QUI OUVRE LES ESPACES PRIVÉS AU PUBLIC

À La Garenne-Colombes (92), l'éco-campus d'ENGIE est en train de sortir de terre. En 2024, il sera le siège et la vitrine du savoir-faire du leader de la transition énergétique. Mais pas seulement. Autour du futur campus, c'est tout un éco-quartier, où l'on aura envie de vivre et de travailler, qui est en train de voir le jour.

BIEN PLUS QU'UN LIEU DE TRAVAIL
Opération d'intérêt national, ce futur éco-quartier, fait l'objet

d'une vaste concertation avec les parties prenantes publiques : ville, riverains, acteurs économiques... L'éco-campus et son prolongement tertiaire seront ouverts sur la ville, avec une salle de sport accessible aux riverains et des espaces événementiels ouverts à des participants extérieurs. Enfin, des commerces, un centre médical et des espaces de travail modernes, évolutifs, seront prévus au rez-de-chaussée des quatre bâtiments.

“ Avoir des jardins partagés nous a permis de tisser des liens entre voisins. Avec un des résidents, vigneron de formation, nous avons installé bacs, terreaux et vignes ensemble. ”

Julien, habitant de la résidence Villanova Urbagreen - Romainville



“ Ici, on a l'impression d'être dans un village, tout le monde se côtoie et se connaît. C'est d'autant plus rassurant quand on a des enfants. ”

Pauline, habitante de la résidence Villanova Urbagreen - Romainville

PHOTO : GETTY IMAGES

Partager l'habitat : la ville ensemble

La crise sanitaire a éclairé d'un nouveau jour le besoin d'espace des usagers de la ville. Et si le logement pouvait leur apporter une partie de la réponse ? Jardins potagers partagés, salles de coworking ou encore espaces polyvalents pour se réunir... Les espaces partagés sont de plus en plus plébiscités à l'échelle de la ville, mais aussi dans l'habitat collectif.

Lorsque la ville n'a plus été accessible dans toutes ses fonctionnalités, ses usagers ont montré, plus que jamais, leur besoin d'évoluer dans des espaces diversifiés et avec de nouvelles fonctions. Se loger oui, mais aussi travailler, créer, jardiner... Et surtout être en lien avec les autres. La tendance était déjà lancée depuis une décennie pour ceux qui conçoivent le logement, puis s'est fortement renforcée avec la période de crise sanitaire : celle de partager, dans des espaces communs dédiés, des activités, pour être en lien. Les espaces partagés permettent de penser les usages pour tous : pieds d'immeubles ouverts aux habitants du quartier, salle polyvalente co-gérée, jardins partagés... Le tiers-lieu est probablement l'espace partagé par excellence : un équipement collectif d'usages mixtes qui permet de se réunir pour travailler, créer, proposer des services ensemble.

DES ESPACES PENSÉS PAR LES USAGERS

À l'image de ces nouveaux espaces, les nouveaux quartiers tentent de s'adapter au développement des usages partagés. Les promoteurs ont compris l'importance de l'animation dans l'attractivité et la vie du quartier et ses effets à long terme sur le « vivre ensemble » : programmation culturelle, agriculture urbaine, activités dédiées au jeune public... Les initiatives sont nombreuses. La tour Emblematik à Aubervilliers, conçue comme un village vertical, offre par exemple tous les quatre niveaux des jardins suspendus communs. Les résidences Villanova, quant à elles, proposent des espaces de vie communs (coworking, salles de sport, salles polyvalentes, jardins potagers partagés), en plus des terrasses ou des jardins. « Ces espaces partagés sont pen-

sés en fonction du territoire, de la résidence et des besoins des habitants, que l'on sollicite pour co-construire à la fois l'usage et l'aménagement de ces espaces », précise Evelyne Flacher, directrice de Nexity Grand Paris Nord. « À Gagny, les futurs habitants de la résidence Carré Mansart ont par exemple décidé de dédier un espace au bricolage. De même, à Saint-Denis, les premiers habitants de la résidence Effervescence ont décidé de consacrer la terrasse partagée aux loisirs sportifs ». Nombreuses sont les collectivités, qui, à l'échelle de la ville, ou du quartier, pensent désormais services partagés et espaces de lien entre habitants : on ne compte plus les tiers-lieux, jardins partagés et autres espaces de co-working et de loisirs qui se développent sur toutes les typologies de territoires. Tous partagent un objectif : mutualiser les usages pour le plus grand nombre et rendre la ville de demain plus inclusive.

UN LIEU COMMUN, DES USAGES MULTIPLES

Car viser la ville pour tous, c'est fixer un objectif de mieux vivre ensemble grâce au développement de communs et à la prise en compte de toutes les individualités : aménagement urbain, végétalisation des espaces publics, accès au plus grand nombre des services publics... Dans l'immobilier, la réponse à cet objectif peut aussi prendre la forme d'espaces ouverts multi-usages. Dès leur conception, les bâtiments sont pensés mixtes et plus inclusifs. Ainsi, entre le XIII^e arrondissement et Ivry-sur-Seine, le futur quartier mixte « Bruneseau Seine », comptera des jardins accessibles à tous les riverains, tandis que les résidents jouiront de terrasses partagées avec vue sur la Métropole, et ouvertes au public.

La notion de destination du logement est remise en question par ces nouveaux usages, comme l'atteste la tendance du coliving. Les habitants en colocation partagent un lieu à la fois de vie et de travail, entièrement meublé et sur une durée de bail très souple, entre l'appartement et la résidence de services. « Lorsqu'on évoque les usages partagés dans un immeuble, on évoque le vivre ensemble, mais aussi une offre de services qui apporte du confort au quotidien aux habitants, et qui leur facilite la vie. Ainsi, dans l'espace de coworking de la résidence Villanova Urbagreen à Romainville (93) travailleurs indépendants et télétravailleurs peuvent disposer d'un espace mis à leur disposition. Les étudiants y travaillent aussi, côtoyant les enfants venus y faire leurs devoirs », confirme Evelyne Flacher. De nombreux ensembles immobiliers proposent également aux habitants un service de conciergerie, avec un régisseur dédié à l'accompagnement des habitants dans leur vie quotidienne. La révolution des usages et des services partagés ne fait que commencer pour faire et vivre la ville « ensemble ».

“ Les espaces extérieurs facilitent les rencontres avec les voisins. Nous pouvons organiser des événements entre nous, comme lors de la fête de la musique. ”

Nicolas, habitant de la résidence Villanova Urbagreen - Romainville



« Nous n'en sommes qu'au début de la compréhension des apports de l'accessibilité universelle. »

Photo : Getty Images

Faire l'accessibilité universelle : la ville pour tous

Adapter nos villes est un défi de taille pour répondre aux besoins de populations urbaines toujours plus nombreuses : se déplacer, respirer un air sain, ou accéder aux services qu'elles offrent. L'un des objectifs pour le développement durable de l'ONU engage les villes à être ouvertes à tous, résilientes et durables. Concrètement, comment penser l'accessibilité universelle en ville ?

La ville inclusive doit d'abord s'adapter aux publics empêchés. En France, c'est la loi pour l'égalité des droits et des chances du 11 février 2005 qui garantit la solidarité de la société entière à l'égard des personnes en situation de handicap. Des initiatives accélèrent ainsi le changement, comme le projet PANAMMES (2010-2015) porté par Streetlab et l'Institut de la Vision. Chloé Pagot, docteur en ergonomie, revient sur cette expérimentation conçue avec l'autorisation de la mai-

rie de Paris pour équiper une partie du XII^e arrondissement en matériel dédié à l'accessibilité des personnes non ou malvoyantes : « sur proposition d'industriels, nous avons testé dans un périmètre situé entre la gare de Lyon et la place de la Bastille, des bandes podotactiles sur les trottoirs, de nouveaux passages piétons, des balises sonores dans des stations de métro en lien avec la RATP, mais aussi l'éclairage urbain de nuit ». Un travail poursuivi avec la Société du Grand Paris dès 2015, avec l'équipement de sta-

tions de métro ou de gares, « avec un effort particulier sur l'accessibilité en termes d'éclairage, d'informations, de repérage dans l'espace ». Car du chemin reste à parcourir pour atteindre l'objectif fixé par la région Île-de-France de rendre accessibles 268 gares et stations aux personnes à mobilité réduite en 2024 (contre 148 sur 448 aujourd'hui).

UN MEILLEUR BIEN-ÊTRE POUR L'ENSEMBLE DES USAGERS

Justement, 2024 se profile à l'horizon et c'est l'occasion de concevoir le Village des athlètes des Jeux de Paris en « accessibilité universelle », en intégrant tous les publics en plus de la mobilité. D'autant que ce quartier central lié à l'événement sportif mondial sera, dès la fin des compétitions, transformé en nouveau quartier mixte pour les habitants de Saint-Ouen. « Cela permettra de rendre ce nouveau territoire accueillant pour les malentendants, les malvoyants, les personnes âgées ou encore les femmes enceintes », témoigne Valérie Dumont, urbaniste à l'agence CoBe et en charge de la coordination architecturale du Village des athlètes. Ce projet exemplaire d'aménagement pourrait inspirer bien des promoteurs et des communes pour améliorer l'accessibilité en servant de laboratoire de bonnes pratiques grandeur nature. Car, au final, en travaillant sur le plus petit dénominateur commun, on contribue à un meilleur bien-être de l'ensemble des usagers. « Il existe des déficiences qu'on ne soupçonne pas ! » souligne Valérie Dumont : la personne qui porte ses sacs de course, l'assistante maternelle avec une poussette quatre places, les enfants qui n'ont rien d'adapté à leur hauteur...

PENSER L'ACCESSIBILITÉ DÈS LA CONCEPTION

L'enjeu ? Coupler aux installations d'accessibilité (hard) le nécessaire côté humain (soft). Pour y parvenir, le groupement responsable de la réalisation du secteur E du Village des athlètes, à Saint-Ouen, a missionné l'agence Mengrov afin de réaliser un carnet d'inspiration à l'accessibilité universelle pour le mobilier, l'agencement ou encore la signalétique du lot E du village : « On y parle de communication non verbale, grâce à des pictogrammes, de la signalétique inclusive, du son, de la médiation avec les habitants », précise Céline Varenne Souchon, fondatrice et designer stratégique. Pour réussir l'exercice, il a fallu s'emanciper de la norme handicap dans le secteur de la construction et de l'aménagement, qui est un guide formel indispensable, mais qui s'avère « parfois un peu enfermante » pour Mengrov, et « qui n'arrive qu'en toute fin de projet » selon l'agence CoBe. Une nouvelle méthode de travail a ainsi été entreprise, bien plus en amont. « Nous avons d'abord réalisé une enquête de terrain auprès de personnes en situation de handicap : malvoyants, paraplégiques, plusieurs athlètes handisports... », précise Céline Varenne Souchon. « Ces entre-

“ LES GRANDS HALLS PEUVENT ÊTRE INTIMIDANTS POUR DES PERSONNES AVEC DES PROBLÈMES PSYCHIQUES ”

« Ce doit être une vitrine exemplaire, tant pour les publics qui vont le fréquenter que pour les futurs usagers des logements d'habitation. Pour nous, la sensibilisation des publics est tout aussi importante que les instruments de guidage. Par exemple, les grands halls peuvent être intimidants pour les gens avec des problèmes psychiques. Nous avons proposé

la création de parcours, en travaillant avec le toucher, des repères visuels, des matières qui créent des espaces dans l'espace. On a même évoqué la médiation par l'animal pour rendre la ville plus facile à vivre. L'objectif ? Offrir un panel de possibilités à l'utilisateur qui les utilisera en fonction de son état d'esprit dans sa journée ou dans sa vie. »

Céline Varenne Souchon, agence Mengrov

tiens avec des personnes concernées et sachantes sont extrêmement enrichissants pour le projet, complète Valérie Dumont, car nous devons penser l'accessibilité dès la conception afin qu'elle soit complètement intégrée ».

FAIRE BÉNÉFICIER À TOUS D'UNE VILLE PLUS INCLUSIVE

La co-construction avec les parties prenantes puis la mesure d'impact sont donc des outils indispensables à l'accessibilité. « Nous n'en sommes qu'au

début de la compréhension des apports de l'accessibilité universelle. Une fois qu'on aura prouvé le bien-être que cela apporte à une ville ou un quartier, cela va éveiller le regard sur la différence et sur l'autre », espère Céline Varenne Souchon. ■

En travaillant sur le plus petit dénominateur commun, on contribue à un meilleur bien-être de l'ensemble des usagers.



Photo : Getty Images



Créer la réversibilité : la ville modulable

La ville post-Covid a fait exploser la demande de conversion des usages des espaces : ici, des bureaux qu'on souhaite transformer en logements face à une demande galopante, là, des opérations d'immobilier neuf conçues pour s'adapter à la fluidité de la demande. Face à l'adaptation de la ville aux usages durables, la conception « mixte » des bâtiments pourrait, demain, devenir la norme.

Témoin de cette tendance en pleine progression, le Village des athlètes, qui accueillera les sportifs des Jeux de Paris en 2024, a été conçu pour se transformer, dès la fin des épreuves, en nouveaux quartiers pour les habitants de Seine-Saint-Denis. Ainsi, le secteur E du village, « En héritage », se veut avant tout un nouveau quartier de vie, de logements, d'activités, de commerces dédié aux habitants de Saint-Ouen, avec une volonté forte de progression de leur qualité de vie. Cela implique une double conception des usages, dès la phase amont, dans une démarche à la fois

de lutte contre l'obsolescence, mais aussi de conception des projets en concertation avec les besoins du territoire. « En quelques mois, nous allons transformer le lot E du Village des athlètes en 83 logements », explique Vincent Jaulneau-Labarre, architecte associé au cabinet SOA architectes, en charge de la conception de cette partie du site des Jeux de Paris, portée par le groupement Nexity, Eiffage Construction, EDF et CDC Habitat. Mais la volonté de penser la ville dans toute sa modularité trouve un champ d'application bien plus vaste, et plus que jamais d'actualité.

EN FINIR AVEC L'OBsolescence PROGRAMMÉE DE L'IMMOBILIER

Avant, on construisait, on utilisait, les besoins changeaient, on rasait... et on recommençait. À l'heure de l'urgence environnementale et de la pénurie de logements, c'est un modèle qui a vécu et se doit désormais de céder la place à une ville plus durable à même de s'adapter aux modes de vie de ses habitants. La réversibilité des bâtiments s'impose dès lors comme une solution privilégiée pour la fabrique de la ville. Certains exemples, comme les anciens ateliers transformés en lofts ou des locaux industriels

devenus commerces et galeries, montrent qu'il est possible de faire évoluer avec succès des bâtiments en modifiant leur fonction initiale. Certes, mais pour changer d'échelle la question des usages et de la vie des bâtiments appelle aujourd'hui une approche à 360°, cohérente et à long terme qui consiste à penser « et » et non plus « ou », et ce avant même de construire. Grâce à ce principe de réversibilité, plus besoin de détruire pour reconstruire : les bureaux deviennent des logements au prix de quelques interventions mineures et réciproquement. Un gain de temps donc, mais aussi une réduction des coûts et un meilleur bilan écologique.

Ce processus vertueux implique en amont une adhésion de toutes les parties prenantes. D'un côté, investisseurs, architectes, urbanistes et collectivités locales qui conçoivent des modèles de développement avec une offre innovante, flexible, multifonctionnelle. De l'autre, des services de l'État qui clarifient et harmonisent les normes en la matière : hauteur sous plafond, circulation, sécurité incendie, façades, éléments porteurs, etc. La loi ÉLAN (2019) a initié ces évolutions en simplifiant la transformation de bureaux en habitations et en

créant une catégorie de bâtiments, les immeubles de moyenne hauteur (IMH), imaginés justement pour être adaptables et mixtes.

UN LABORATOIRE À CIEL OUVERT

Des projets comme la transformation de la Porte de Montreuil, à la lisière du XX^e arrondissement à Paris, qui sera achevée en 2023, incarnent ce nouveau positionnement des décideurs du territoire : dans un premier temps destinée à héberger des bureaux, cette opération est vouée, avec la future transformation du périphérique en voie de circulation apaisée, à accueillir des logements. Une prouesse architecturale qui fait de ce quartier zéro carbone un véritable démonstrateur de la ville durable.

« La réversibilité des programmes est de plus en plus présente dans les cahiers des charges des villes, observe Vincent Jaulneau-Labarre. Les maires s'en rendent bien compte : la démolition, la reconstruction, cela coûte cher ». Cher en coût et cher en attractivité. « Le 'monofonctionnalisme' des villes (les commerces et les bureaux d'un côté, les zones pavillonnaires de l'autre) n'est plus attractif. Il faut donc recréer de la diversité, animer les rez-de-chaussée, mixer les usages... « En modifiant les usages d'un bâ-

“ Avant, on construisait, on utilisait, les besoins changeaient, on rasait... et on recommençait. À l'heure de l'urgence environnementale et de la pénurie de logements, c'est un modèle qui a vécu et se doit désormais de céder la place à une ville plus durable à même de s'adapter aux modes de vie de ses habitants. ”

timent, on traite toutes les problématiques liées à l'animation d'une rue, et in fine, on change totalement le rapport à l'espace public ». Ainsi, un pied d'immeuble sera transformé en logements seniors, avec services et commerces à proximité, et bureaux dans les étages.

Retour sur les bords de Seine, où les pelleteuses s'affairent déjà pour préparer l'un des lieux emblématiques des Jeux de Paris. Ici, on a conçu les bâtiments en « plans libres », et fait appel aux « poteaux-dalles », afin de faciliter les reconversions. « Le parti pris du Village des athlètes, c'est de minimiser les transformations. Dès 2025, nous enlèverons certaines cloisons amovibles pour recréer des salons-salles à manger par exemple ». Et certaines salles de bains seront démontées afin de les transformer en cuisines, donc. Quant aux rez-de-chaussée, ce seront des locaux partagés par les différentes fédérations pendant la compétition, mais à terme, ils seront réaménagés en commerces, en ateliers, pour faire vivre le quartier. Même les parkings ont été pensés pour être réversibles, avec de l'éclairage naturel pour, dans dix ou vingt ans, leur trouver une autre fonctionnalité si les usages ont changé. ■

Intégrer la biodiversité dans l'urbain : la ville nature

Désormais, les projets d'aménagement et d'urbanisme intègrent dès leur conception la nature, à la fois dans une démarche de développement durable, mais aussi pour faire face aux effets du changement climatique ou encore pour être au service de l'épanouissement et de la qualité de vie de ses usagers. Voici quatre façons de faire rimer biodiversité et urbanité.

PRENDRE EN COMPTE LA BIODIVERSITÉ DÈS LA CONCEPTION DES PROJETS D'AMÉNAGEMENT

Dans le futur Village des athlètes des Jeux de Paris, laboratoire en matière d'innovations durables pour la ville, la stratégie d'aménagement paysager a été pensée à l'échelle des trois communes du territoire (Saint-Denis, Saint-Ouen et L'Île-Saint-Denis) et s'est déployée en trois étapes. Ses initiateurs ont d'abord lancé une étude du socle du périmètre du futur projet pour comprendre notamment la structure spécifique des coteaux de la Seine. Passée cette étude géologique, un état des lieux de la végétation locale présente sur le site (ormes, chênes, frênes, herbacées...) a été réalisé avant de programmer la plantation de nombreux arbres jeunes et issus du bassin parisien. Le futur village répondra à son cahier des charges environnemental initial : adaptation climatique, protection et développement de la biodiversité, respect du territoire par le recours à des espèces locales. Un phénomène qui s'étend à de nombreux acteurs de la fabrique de la ville : des opérateurs immobiliers conçoivent désormais leurs opérations selon des critères stricts en lien avec la présence de biodiversité : quotas de végétalisation, de pleine terre, gestion « zéro phyto », création de continuités écologiques, ou encore ac-

tion de sensibilisation des usagers via la création de parcours et d'espaces nature partagés...⁽¹⁾

RENATURER LES SOLS ARTIFICIALISÉS

Avec la renaturation des sols, un territoire ou un espace urbanisé peut être reconverti en surface de pleine terre. La nature gagne ainsi de la place sur le bitume, le quartier peut se réinventer et offrir une véritable qualité de vie. Mais, surtout, le sol retrouve ses fonctions naturelles comme l'infiltration des eaux de pluie, un enjeu déterminant pour répondre, dès aujourd'hui, à l'impact du changement climatique en ville. « Sur l'ensemble du lot du Village des athlètes opéré par Nexity, nous avons ainsi remis en pleine terre plus de 20 % de l'espace total constructible. Ce sont des surfaces que nous rendons à l'écosystème, à la nature. Les projets immobiliers sont d'une grande complexité. Pour réussir ce type d'opération de renaturation, il faut pouvoir compter sur la mobilisation de tous les acteurs du projet, du plus grand au plus petit, des institutions publiques aux opérateurs privés, c'est un challenge collectif ! » explique Mathieu Delorme, architecte chez Ateliers Georges Paysage. Une approche complexe, mais qui se développe, et qui a été notamment au centre du réaménagement du quartier toulousain Jolimont, qui présente d'innombrables bénéfices pour le territoire.

“ La nature gagne de la place sur le bitume, le quartier peut se réinventer et offrir une véritable qualité de vie. Le sol retrouve ses fonctions naturelles comme l'infiltration des eaux de pluie : un enjeu déterminant pour répondre à l'impact du changement climatique. ”

Face aux effets du changement climatique, il devient essentiel de restaurer, de préserver et d'enrichir les sites naturels d'exception.

Photo : DR

→ « La renaturation favorise la lutte contre les îlots de chaleur urbains tout en atténuant la pollution de l'air, améliorant ainsi la qualité de vie en ville. Elle permet également de réduire les risques d'inondations grâce à une meilleure absorption des eaux pluviales. C'est enfin un support de biodiversité, encourageant la création d'écosystèmes au service des habitants qui profitent des services écosystémiques rendus par la nature », explique Valentin Cavaillat de Natura City, qui accompagne les collectivités dans leurs projets de requalification urbaine associés à de la renaturation.

PRÉSERVER LE PATRIMOINE NATUREL REMARQUABLE

Avec la prise de conscience renforcée de l'importance de protéger l'environnement, le sujet de la préservation du patrimoine naturel des villes émerge progressivement dans l'esprit des citoyens. Face aux effets du changement climatique, il devient également essentiel de restaurer, de préserver et d'enrichir les sites naturels d'exception situés au cœur des villes. Une vision que porte Nexity Villes & Projets dans l'aménagement du nouveau quartier de Saint-Jean-de-la-Ruelle (agglomération d'Orléans, dans le cadre de la reconversion d'un ancien site industriel Renault), dont l'exploitation s'est terminée il y a une dizaine d'années, en un quartier mixte regroupant environ 400 logements, un hôtel et des commerces en pied d'immeuble. Le projet s'inscrit dans le cadre naturel exceptionnel des bords de Loire, site classé au patrimoine mondial de l'UNESCO. Dès la conception, il s'est efforcé de préserver les qualités naturelles de ce site, son paysage, mais aussi sa biodiversité.

RÉHABILITER ET RESTAURER DES MILIEUX NATURELS

Les opérateurs urbains doivent développer jusqu'aux capacités de réhabiliter et restaurer



Photo : DR

À Saint-Jean-de-la-Ruelle (Loiret), un ancien site de Renault va laisser place à un quartier de 400 logements.

des milieux naturels, dans le cadre de projets comportant des « zones de compensation écologique ». Ces initiatives visent à contrebalancer les effets d'une opération sur la biodiversité locale. Dans le cas de la ZAC Berliet de Saint-Priest (69), l'étude d'aménagement en 2010 avait en effet révélé la présence d'espèces protégées d'amphibiens et d'avifaune. Deux zones naturelles ont donc été réalisées par Nexity Villes & Projets, pour un total de près de 13 hectares, afin de préserver les écosystèmes. Conçues pour

répondre parfaitement au confort de ces espèces, ces zones de compensation écologique se composent ainsi de haies vives, d'espaces de bosquets proposant des essences végétales à baies, de mares plus ou moins profondes ou encore d'aires de galets pour le repos des amphibiens. Dix ans après l'aménagement de la ZAC, les études de suivi du projet semblent démontrer la bonne adaptation de la faune locale à ces nouveaux espaces, en témoigne la nidification de couples d'oiseaux sur le site. ■

MÉTROPOLE DE BORDEAUX : 50 000 NOUVEAUX LOGEMENTS, 55 000 HA DE NATURE

Engagée dans une volonté d'aller vers le « zéro artificialisation nette », la métropole bordelaise souhaite renforcer la place accordée à la nature sur son territoire via sa démarche « 50 000 logements, 55 000 hectares pour la nature ». Une ambition qui demandera aux élus de résoudre une délicate équation : répondre massivement à la demande

de logements accessibles à tous sur le territoire, sans urbaniser de nouveaux espaces. « Une des voies consiste à reconstruire la ville sur elle-même, à densifier », expliquait Andréa Kiss, Vice-présidente en charge des espaces publics, de la voirie et du Fonds d'Intérêt Communal chez Bordeaux Métropole, au média enviesdeville.fr. « Tout en gardant bien sûr le maximum

de surface en pleine terre, en végétalisant des toitures et en débitumant là où c'est possible. Le PLU est aussi un outil fondamental à cet égard : on peut changer des zonages pour basculer des terrains à urbaniser en zone agricole ou naturelle. » Autres pistes envisagées : s'engager pour la renaturation du territoire en éliminant les îlots de chaleur et en végétalisant

massivement. Symbole de cet engagement, Bordeaux Métropole s'est fixé l'objectif de planter au cours des prochaines années un million d'arbres sur son territoire. Dans l'espace public, cette opération pourrait concerner les nombreuses placettes, carrefours giratoires ou avenues. Elle pourrait également favoriser la création de micro-forêts dans différentes zones du territoire.

(1) Nexity s'engage à renforcer la présence de la nature et de la biodiversité dans toutes ses opérations de logements et de bureaux neufs : présence systématique d'espaces végétalisés avec une attention portée à l'impact de l'imperméabilisation et préservation de pleine terre lorsque le projet le permet, recours à des espèces végétales locales, plantation d'arbres, intégration de continuités végétales, ou promotion d'une gestion « zéro phyto ».



UNE PLATEFORME DE SOLUTIONS POUR LES TERRITOIRES, DES RÉPONSES CONCRÈTES ET INSPIRANTES POUR TOUS LES ACTEURS DE LA VILLE !

Décideurs politiques, urbanistes, étudiants, citoyens...

Envies de ville donne la parole à tous ceux qui font l'espace urbain et propose des décryptages aussi pratiques que prospectifs sur les enjeux de la ville d'aujourd'hui et de demain.

TRANSITION ÉCOLOGIQUE

GRANDS PROJETS

HABITAT

POPULATIONS

ATTRACTIVITÉ

PENSER LA VILLE

INSCRIVEZ-VOUS À LA NEWLETTER ENVIE DE VILLE

Chaque semaine, de nouveaux contenus apporteurs de solutions pour vos territoires

enviesdeville.fr