

DOCUMENT CONTEXTE

39ÈME ATELIER INTERNATIONAL DE
MAÎTRISE D'ŒUVRE URBAINE DE
CERGY-PONTOISE.

CHOISIR LA VILLE?

POUR UNE VILLE
VIVABLE,
HABITABLE,
DÉSIRABLE



les ateliers

maîtrise d'œuvre urbaine

les ateliers

maîtrise d'œuvre urbaine

Les Ateliers internationaux de maîtrise d'œuvre urbaine

Immeuble Le Verger, rue de la Gare
95000 Cergy-Pontoise

Tel : + 33 1 34 41 93 91
contact@ateliers.org
www.ateliers.org

Rédaction :
Sophia Taouri, assistante-pilote de l'atelier 2021

Mise en page :
Mireya Gonzalez, assistante-pilote de l'atelier 2021

Relecture et corrections :
Ryad Asselah et Gabriella Trotta-Brambilla, Pilotes de l'atelier 2021
Véronique Valenzuela, Directrice des projets, Ateliers de Cergy

Les Ateliers remercient l'ensemble des partenaires :



« Rares au monde sont ces espaces de liberté d'expression, de fécondation mutuelle et de partage des idées, de croisement des cultures et des disciplines, alliés à un vrai professionnalisme, pour penser ce lieu où de plus en plus d'habitants de notre planète vivent : la Ville. »

Pierre-André Périssol
Président des Ateliers

Les Ateliers, association à but non lucratif créée en 1982 par les urbanistes de la Ville Nouvelle de Cergy-Pontoise, organise en France et à l'international des ateliers de production collective au service du projet territorial, permettant de porter un regard nouveau, varier les échelles, oublier les frontières administratives, revisiter les territoires.

Ces ateliers réunissent des étudiants ou professionnels de toutes nationalités sélectionnés avec une grande exigence, qui prennent part pendant plusieurs semaines à une réflexion en équipe au croisement de la planification et de l'architecture, en intégrant d'autres disciplines : géographie, économie, paysage, sociologie, art, ingénierie, environnement...

Au fil des ans, un réseau international s'est constitué autour des deux mille personnes qui ont déjà participé à l'un de nos ateliers : professionnels, universitaires et décideurs en matière d'aménagement urbain.

La valeur ajoutée de ces ateliers réside d'une part dans la production d'analyses et d'idées originales, que la pression du quotidien et les rôles institutionnels ne permettent pas toujours de faire émerger, et d'autre part dans les rencontres et échanges informels des décideurs, acteurs et professionnels de l'urbain qui jalonnent le déroulement des ateliers.

DOCUMENT CONTEXTE

39ÈME ATELIER INTERNATIONAL DE
MAÎTRISE D'ŒUVRE URBAINE DE
CERGY-PONTOISE.

CHOISIR LA VILLE?

**POUR UNE VILLE
VIVABLE,
HABITABLE,
DÉSIRABLE**

SOMMAIRE

4

Chapitre I
Synthèses des tables rondes

15

Chapitre II
Fiches thématiques

I. Le Val Parisien, un territoire de plus en plus intégré
aux dynamiques globales et régionales

II. De nouvelles formes d'urbanité pour accompagner
les changements sociétaux

Chapitre I :

Synthèses des tables rondes

SYNTHÈSE DES TABLES RONDES 39ÈME ATELIER INTERNATIONAL DE MAÎTRISE D'ŒUVRE URBAINE DE CERGY-PONTOISE

Cet atelier se propose de revenir sur les tendances latentes accélérées et révélées par la pandémie ; intérêt croissant pour la santé et le bien-être, affirmation du besoin de contact avec la nature, prise en compte et création de nouveaux usages de la ville face auxquels l'offre de logement semble inadaptée. Comment la ville redevient vivable, habitable, désirable ? Quelles sont les interactions à trouver pour rendre le logement plus habitable et la ville plus vivable ? Quels sont les aménagements et les services qui pourraient contribuer à rendre notre cadre de vie plus désirable ? Dans le cadre de la préparation de cet atelier international, qui aura lieu du 30 août au 17 septembre 2021, une série de trois tables rondes a été organisée :

Urbanisme et santé : vers la ville qui prend soin ? La nature, nouvel espace quotidien des urbain.e.s ? Habitats et nouveaux usages

Ces tables rondes avaient pour vocation de faire dialoguer différents acteurs (collectivité, opérateurs et aménageurs urbains, chercheurs.e.s) sur des aspects du sujet de l'atelier afin d'en dégager les principaux enjeux et questions, et ainsi enrichir les réflexions des participant.e.s à l'atelier de septembre. Chaque table ronde s'est déroulée en deux parties ; tout d'abord les présentations des intervenants, suivies d'un temps de débat et d'échanges entre les intervenants, le public et la tribune.

Table ronde 1

Urbanisme et santé : vers une ville qui prend soin ?

Le 27 avril 2021

Aborder les villes par le prisme de la santé permet non seulement d'adresser les enjeux posés par la crise sanitaire depuis un an, mais surtout de les intégrer à une réflexion plus globale, en questionnant l'adaptabilité des villes face aux crises à venir, notamment environnementales. Cette table-ronde vise à comprendre comment les villes, loin d'être uniquement contraignantes pour le bien-être, peuvent être des ressources pour la santé physique et mentale de ses habitants. Comment intégrer les co-bénéfices santé/environnement au cours du développement territorial et des projets urbains ?

Intervenant.e.s :

Nina LEMAIRE,
Cheffe de projet santé-environnement et urbanisme favorable à la santé, RfVS au sein du réseau Villes-Santé

Alban NARBONNE,
Chargé de mission santé & urbanisme chez Ekopolis et animateur de l'appel à manifestation d'intérêt Santé Environnement Aménagement Durable porté par l'ARS Île-de-France et l'ADEME

Thomas SALMON,
Directeur du développement urbain de Pierrefitte-sur-Seine

Alex GUILLET,
Chargé de mission urbanisme - économie, commerce, santé, interterritorialité du Syndicat Mixte SCoT Grand Douaisis

A la tribune :

Marie VENOT, Ergothérapeute et consultante chez Villanthrope,

Marion GAUDEL, Animatrice territoriale de santé et coordinatrice du contrat local de santé pour Redon Agglomération,

Deborah de CECCO-MARCORELLES,
Cheffe de projet à la Ville de Nanterre.

Intervention de Nina LEMAIRE :
Qu'est-ce que l'Urbanisme Favorable à la Santé (UFS) ?

La santé ne consiste pas seulement en l'absence de maladie ou d'infirmité. Cette notion dépasse la question du soin, et s'intéresse à tous les « déterminants de santé », facteurs de risque ou protecteurs. En effet, notre état de santé est très fortement lié à notre environnement physique et social, à nos habitudes et conditions de vie ; autant d'éléments sur lesquels les acteurs de la fabrique de la ville peuvent agir. Ce sont également des facteurs d'inégalités ; les populations défavorisées sont à la fois plus exposées à des facteurs de risque et moins à des facteurs protecteurs. De plus, ayant une santé plus dégradée et un accès moindre au soin, l'exposition à un facteur de risque aura un impact plus important sur leur état de santé.

Ces inégalités sociales se traduisent souvent en inégalités territoriales de santé, avec parfois des écarts considérables d'espérance de vie en fonction des quartiers. Le changement climatique, la sédentarité et l'augmentation des maladies chroniques, l'importance du lien social pour la santé mentale sont autant de facteurs qui doivent pousser les acteurs de l'urbanisme à mieux intégrer la question de la santé.

- Comment mobiliser les habitant.e.s sur ces enjeux de santé, en dépassant la simple consultation ?
- Comment passer de l'expérimentation à une prise en compte globale de l'UFS dans l'urbanisme ?
- Comment faire en sorte que la santé ne soit pas perçue par les aménageurs comme une contrainte supplémentaire s'ajoutant à celle de la durabilité ?

Espérance de vie à Londres, le long des lignes de métro



Credit : Nina Lemaire

Intervention de Thomas SALMON :
Concrètement, en quoi peut consister la prise en compte de la santé dans l'urbanisme à l'échelle d'une intercommunalité et d'une commune ?

- En quoi l'urbanisme agit-il favorablement ou défavorablement sur la santé ?
- Comment l'urbanisme peut-il participer à réduire les inégalités sociales et territoriales de santé ?
- Comment s'articule les notions de ville durable et d'urbanisme favorable à la santé ?

Pierrefitte-sur-Seine est une commune de trente-mille habitants, dont certains quartiers connaissent des difficultés socio-économiques importantes, ce qui impacte l'état de santé de la population. A cela s'ajoute le déficit en structures de soin sur l'ensemble du département.

Il y a un consensus et une volonté politique d'intégrer les enjeux de santé en urbanisme. Le PLUi de Plaine Commune (Plan Local d'Urbanisme Intercommunal) les mentionne explicitement et acte par exemple un recul du bâti par rapport à la voirie, ou encore la mise en place de pistes cyclables afin de favoriser les modes de mobilité actifs.

Intervention d'Alban NARBONNE :
Comment amener les territoires à mettre en œuvre un Urbanisme Favorable à la Santé ?

L'Appel à Manifestation d'Intérêt Santé Environnement et Aménagement Durable (AMI SEAD) est un dispositif opérationnel visant à acculturer les porteurs de projet à l'intégration des enjeux de santé dans la conception de leurs projets, expérimenter de nouvelles démarches de conception urbaine, développer des modes de concertation innovants, et structurer une communauté francilienne autour de ces enjeux. Un premier AMI a eu lieu en 2016, et a permis de mener des projets pilotes, d'amener les acteurs à monter en compétence progressivement. Les retours d'expériences ont permis de lancer un second AMI SEAD, plus ambitieux.

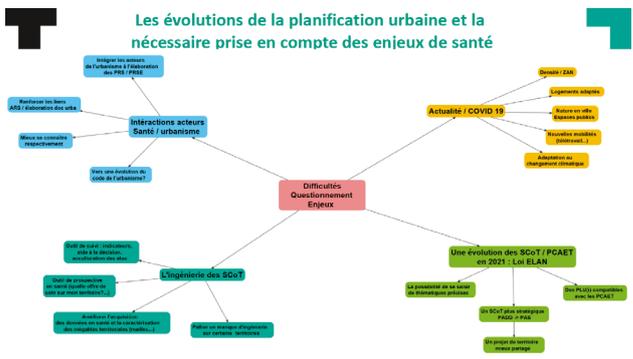
La santé est également un argument fort pour imposer de plus grandes exigences aux promoteurs et opérateurs quand ils soumettent un projet urbain à la ville, en fonction de leur marge de manœuvre financière. Depuis peu, la ville se permet de refuser catégoriquement des projets urbains s'ils ne sont pas assez qualitatifs.

- Comment concilier les enjeux de rentabilité économiques avec des exigences fortes sur la qualité du bâti, son impact sur santé des populations et l'environnement ?
- Les villes qui ne sont pas attractives peuvent-elles être aussi exigeantes envers les promoteurs ?
- Quelles méthodologies déployer pour évaluer l'impact de l'urbanisme sur la santé ?

Intervention d'Alex GUILLET :
Comment mettre en œuvre une approche systémique et transversale de la santé à toutes les échelles d'un territoire ?

Le territoire de Douai se situe dans l'ancien bassin minier, à proximité de Lille et de Lens. Il s'agit donc d'un ancien territoire industriel, dont les populations rencontrent des problèmes de santé importants, avec une mortalité prématurée (avant 75 ans) supérieure de 42,9% à la moyenne nationale métropolitaine. L'approche santé mise en œuvre découle d'une étude très large qui a pris en compte toutes les dimensions de la santé y compris la santé mentale et l'offre de soin. Elle a été réalisée en 2018, au croisement de la révision du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) et de l'élaboration du Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET). Cela a permis d'intégrer explicitement la question de la santé dans le SCoT. Cette approche systémique d'UFS permet désormais de travailler avec des acteurs de la santé comme l'ARS ou l'hôpital de Douai.

- Comment inclure les enjeux de santé dans toutes les politiques urbaines, de manière transversale et systémique ?
- Comment développer les interactions entre acteurs de l'urbanisme et acteurs de la santé ?
- Comment conjuguer densification et santé des populations ?



Crédit : Alex Guillet.

Le débat...

« Quand on agit à l'échelle de la ville ou du quartier, il faut prioriser les interventions pour ne pas accroître les inégalités territoriales, éviter qu'il y ait d'un côté des quartiers parfaits, et de l'autre de l'existant où s'accumule des difficultés. Il est d'ailleurs plus efficace d'agir d'abord sur les quartiers les plus en difficultés ».

Nina Lemaire

« Il faut d'abord partir des habitants, de leurs besoins et des usages. Il me paraît aussi très important de penser la ville pour les plus vulnérables ; les personnes âgées et les enfants. ».

Marie Venot

« L'UFS, ce n'est pas une contrainte de plus, c'est du gagnant-gagnant, les promoteurs sont en train de saisir l'enjeu. On a des objectifs et intérêts différents mais on se retrouve dans une action commune ».

Deborah de Cecco-Marcorelles

« Un des enjeux de promotion de la santé, c'est la participation, la démarche communautaire qui permet aux habitants de s'emparer des questions de santé. »

Marion Gaudel

« Il faut intégrer l'enjeu santé le plus en amont possible pour qu'il infuse véritablement le projet, et le discuter, le remettre en question avec les populations concernées. »

Alban Narbonne

Au travers de la renaturation des espaces urbains, les villes jouent leur habilité future face au changement climatique et, en particulier, face à la formation d'îlot de chaleur urbain. Les habitant.e.s expriment haut et fort le besoin de "nature", qui oriente leurs choix résidentiels, quand ils en ont la possibilité.

La question se pose également de l'accès à ces espaces de nature urbaine et des inégalités socio-spatiales. La "naturalisation" des villes peut-elle être un levier pour concevoir des espaces publics vivants, hospitaliers et conviviaux ? Comment faire de la nature un paysage quotidien et accessible pour toutes les habitant.e.s ?

Intervenant.e.s :

Frédéric DELLINGER,

Paysagiste concepteur, urbaniste, écologue ; Maître de conférence en Ville et Territoire à l'École d'architecture de Grenoble ; membre du laboratoire Architecture, Environnement et Cultures Constructives de l'ENSAG, et également gérant fondateur de l'agence de paysage Eranthis, à Lyon.

Marine LINGLART,

Docteure en ethno-écologie du Muséum National d'Histoire Naturelle, fondatrice et directrice de la SCOP URBAN-ECO, spécialisée en écologie urbaine et paysage.

A la tribune :

Yannick FERRY,

Paysagiste urbaniste et Céline MAYER - architecte urbaniste à l'Atelier ligne, Cocottes urbaines.

Laurent SAMUEL,

Juriste et co-fondateur de l'association Haie Magique.

Intervention de Frédéric DELLINGER : Nature en ville, contradictions et convergences

Introduire davantage de nature dans les espaces urbains peut-être une source inépuisable de bien-être, mais cela peut aussi poser un certain nombre de problèmes quotidiens. Pour mieux les comprendre il faut d'abord se reposer la question du rapport entre l'humain et la nature. Dans les sociétés animistes, l'humain a développé des modes de vie en harmonie avec la nature, en lien avec la spiritualité. Les sociétés occidentales, quant à elles, ont développé un rapport de contrôle et d'organisation de la nature, pour la mettre au service de l'humain. Cela a consisté notamment à cultiver des espèces végétales en dehors de leur climat d'origine, ce qui fait écho à des enjeux actuels étant donné le changement climatique.



Le Square des Bouleaux, Paris 19ème.
Crédit : Le Blog de Claire.

Introduire davantage de nature en ville peut soulever des attentes parfois contradictoires ; attentes en termes d'esthétiques, de services rendus à l'humain comme de climatiser naturellement, ou encore de développer la biodiversité, et enfin des effets peu anticipés de la végétation comme les allergènes ou les nuisibles.

- Comment passer d'un regard anthropocentré à un regard écocentré ?
- Quel type de végétation introduire aujourd'hui pour anticiper le réchauffement climatique à long terme ?
- Introduire de la nature en ville, est-ce une fin en soi ou cela doit-il rendre service aux humains ?

Intervention de Marine LINGLART : une approche écopaysagère de la nature en ville et retour sur le projet de la Montjoie à Saint-Denis.

Il est indispensable de penser la réintroduction de la nature en ville non pas plante par plante, arbre par arbre, mais comme la reconstitution d'un environnement, d'une atmosphère où chaque espèce interagit avec les autres. C'est dans ces conditions que la nature peut se développer pleinement et être aussi plus agréable à vivre pour les habitants.

Ainsi, sur le territoire de Plaine Commune, il y a seulement 1,4m² d'espace vert par habitant, c'est un espace très dense et minéralisé. La première étape a été de diagnostiquer et repérer à grande échelle pour créer des trames vertes et bleues qui évitent la concentration de pollen ou d'insectes à certains endroits. L'objectif était de recréer des habitats écologiques et non pas de développer des espaces

naturels ponctuels. Il faut bien expliquer la temporalité du projet aux habitants et aussi au maître d'œuvre, car reconstruire un écosystème prend du temps, il faut plusieurs années pour que les végétaux se développent.

- Comment ménager les espaces naturels afin que s'y développent une certaine biodiversité, tout en garantissant leur accès aux habitant.e.s qui souhaite s'y détendre, s'y divertir ?
- Comment penser des projets pour le temps long des végétaux alors que les besoins d'espaces de nature sont urgents pour les urbains ?
- Comment accompagner les services d'entretiens communaux et les habitants dans le changement de pratiques et d'esthétique de la nature ?

Le débat...

« Plus il y aura d'espaces publics de nature dans les villes, plus on préservera les espaces naturels en dehors des villes et les espaces ruraux. Par ailleurs, il faut rappeler que la plupart des espaces naturels en ville sont des espaces privés ».

Frédéric Dellinger

« La Zéro Artificialisation Nette vient bousculer nos pratiques d'urbanistes ; on sait qu'on va devoir composer avec une densité importante, nécessaire pour loger tout le monde, tout en garantissant une présence importante des espaces verts. Il faut également réfléchir à comment on associe les habitants à ce processus-là, réussir à sortir des débats techniques et scientifiques ».

Thomas Cormier

« Ces nouvelles pratiques de nature en ville, qui prennent en compte les écosystèmes et la biodiversité peut aussi être une source de fierté pour les agents communaux qui entretiennent les espaces ».

Marine Linglart

« Il y a aussi la question de l'appropriation et l'acceptation de ces espaces de nature en ville par les habitants, et qui soulèvent un certain nombre de contradictions ; on a envie de nature, mais pas des nuisances qu'elles pourraient provoquer ; les insectes, le pollen... On peut aussi penser la nature en ville comme de nouveaux espaces publics, des espaces de convivialité, de culture. Comment la nature peut s'emparer des espaces publics, et inversement ? ».

Christine Lepoittevin

« Le principal obstacle que l'on rencontre maintenant, quand on veut réintroduire de la biodiversité en ville, c'est la population elle-même. Ces projets alternatifs de nature en ville présentent encore une médiocre acceptabilité sociale. Les habitants attendent une pelouse bien taillée, un sol bien dégagé. Il faut donc travailler avec eux, pour que leur vision change ; ce n'est pas parce que ça pousse un peu plus que cela signifie que c'est moins entretenu ou qu'on néglige leur espace».

Laurent Samuel

« Préalablement à tout projet, je questionne toujours l'action : faut-il agir, ou ne pas agir ? Faut-il aménager ou ne pas aménager, afin de laisser la nature déployer sa capacité à générer son propre écosystème ? Le grand défi pour les aménageurs, les paysagistes, les urbanistes, c'est d'agir au bon endroit, de laisser une place au laisser-faire. Le problème c'est que nos modes de rémunération ne nous permettent pas de valoriser l'acte de ne pas agir, de rendre des services écosystémiques ».

Yannick Ferry

Table ronde 3 Habitats et nouveaux usages Le 15 juin 2021

Au travers de la renaturation des espaces urbains, les villes jouent leur habilité future face au changement climatique et, en particulier, face à la formation d'îlot de chaleur urbain. Les habitant.e.s expriment haut et fort le besoin de "nature", qui oriente leurs choix résidentiels, quand ils en ont la possibilité.

La question se pose également de l'accès à ces espaces de nature urbaine et des inégalités socio-spatiales. La "naturalisation" des villes peut-elle être un levier pour concevoir des espaces publics vivants, hospitaliers et conviviaux ? Comment faire de la nature un paysage quotidien et accessible pour tou.te.s les habitant.e.s ?

Intervenant.e.s :

Piero ZANINI,
Architecte-urbaniste, docteur en anthropologie ;
Maître de conférences associé à l'ENSA de Paris la
Villette.

Magali PARIS,
Ingénieure paysagiste et docteure en urbanisme et
architecture ; Maître de conférences à l'ENSA de
Grenoble.

Sonia DINH,
Chargée de projets au Sens de la Ville et Doctorante
sur les enjeux de production et de gestion de
espaces partagés dans le logement collectif.

A la tribune :

Catherine SABBAH,
Déléguée générale d'Institut des Hautes
Etudes pour l'Action dans le Logement
(IDHEAL)

Rabia ENCKELL, Dirigeante de Courtoisie
Urbaine

Jean Baptiste DUPONT,
Gérent du Collectif d'Animation de l'Habitat
Participatif en Île-de-France.

Intervention de Piero ZANINI : Quelles
leçons tirer des modes d'occupation de
l'espace durant la pandémie ?

S'il y a un élément que la pandémie a fait éclater de manière très forte, c'est la disparité qui existe sur le plan du logement, des ressources économiques ou spatiales. Les restrictions très fortes et le peu d'espace extérieur auquel on avait le droit a reconfiguré la limite du dedans et du dehors. Cela a entraîné un changement dans le rapport à la rue.

Il y a une forme d'appropriation intime de l'espace public ; des activités se déroulent à l'extérieur, exactement comme si on était à l'intérieur, chez nous. Il y a aussi des formes d'hybridation et de collaboration dans l'usage de l'espace ; par exemple, des commerces qui laissent des terrasses de café s'installer et s'étendre jusque devant leur vitrine. On a aussi observé des activités à partir des fenêtres, ou des manières très détendue d'investir le sol, de détourner des usages du mobilier urbain : tout cela dénote une liberté dans la manière d'occuper l'espace.



Credit: Piero Zanini.

- Est-ce que ce nouveau rapport à la rue va résister dans le temps et se maintenir malgré la levée des restrictions ?
- Quelles sont les limites à ces occupations privées de l'espace public ? Est-ce que cela peut être source de conflits d'usages ?
- Comment encourager cette appropriation de l'espace public, et en assurer l'équité entre différents groupes (d'âge, de genre) ?

Intervention de Magali PARIS: Habiter le déjà-la. Du paysage à l'urbanité

« URBANITE : La politesse des maisons. Portes chaleureuses, porches accueillants, escaliers pour grimper et s'asseoir, perrons discrets ou somptueux, balcons fleuris, la maison, dans la ville, s'occupe de l'autre, connu ou inconnu ».

Renée GAILHOUSTET

Nous avons mené un atelier avec des étudiants qui s'intéresse aux formes d'urbanité dans l'existant dans un contexte de l'entre-ville, en périphérie de Grenoble. Les étudiants devaient concevoir des espaces avec certaines contraintes : imaginer des modes d'habiter le dehors et pas seulement le dedans, et comportant autant de surfaces intérieures qu'intermédiaires. L'enjeu étant de permettre à l'intimité d'exister sans un renfermement du logement sur lui-même, en restant ouvert et poreux.

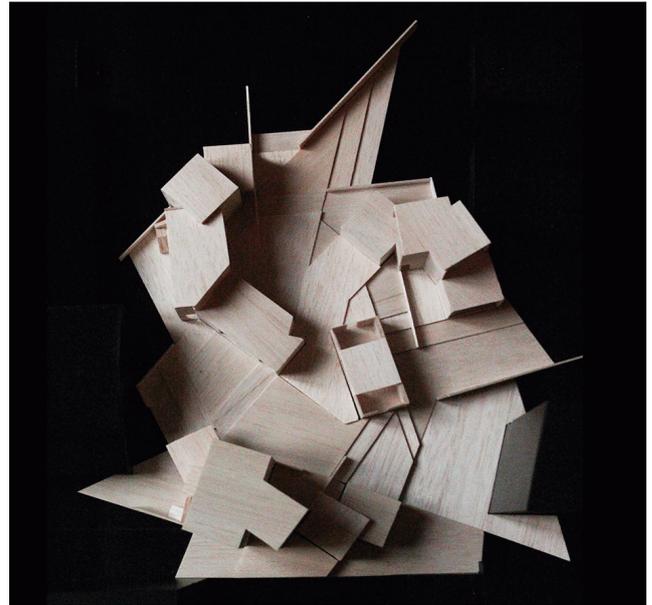


Photo d'un projet d'étudiant. Crédit : Magali Paris

La première étape de cet atelier a été de travailler sur les représentations de l'espace ; représenter les vides plutôt que les espaces bâtis, ou encore les gradients du privé et du public, pas seulement en fonction du statut juridique des espaces, mais dans leurs usages et la manière dont ils sont perçus.

Il y a trois dimensions qui ressortent quand on cherche à imaginer des manières différentes d'habiter :

1. La question des sols et des seuils qui participent à définir les gradients du public et du privé
2. Du sol au ciel : utiliser les élévations pour imaginer ces espaces intermédiaires.
3. Les temporalités : possibilité d'évolutivité de la cellule pour qu'elle soit inclusive et appropriable, concevoir différentes typologies de logement au sein d'un même îlot pour y résider à différents âges.

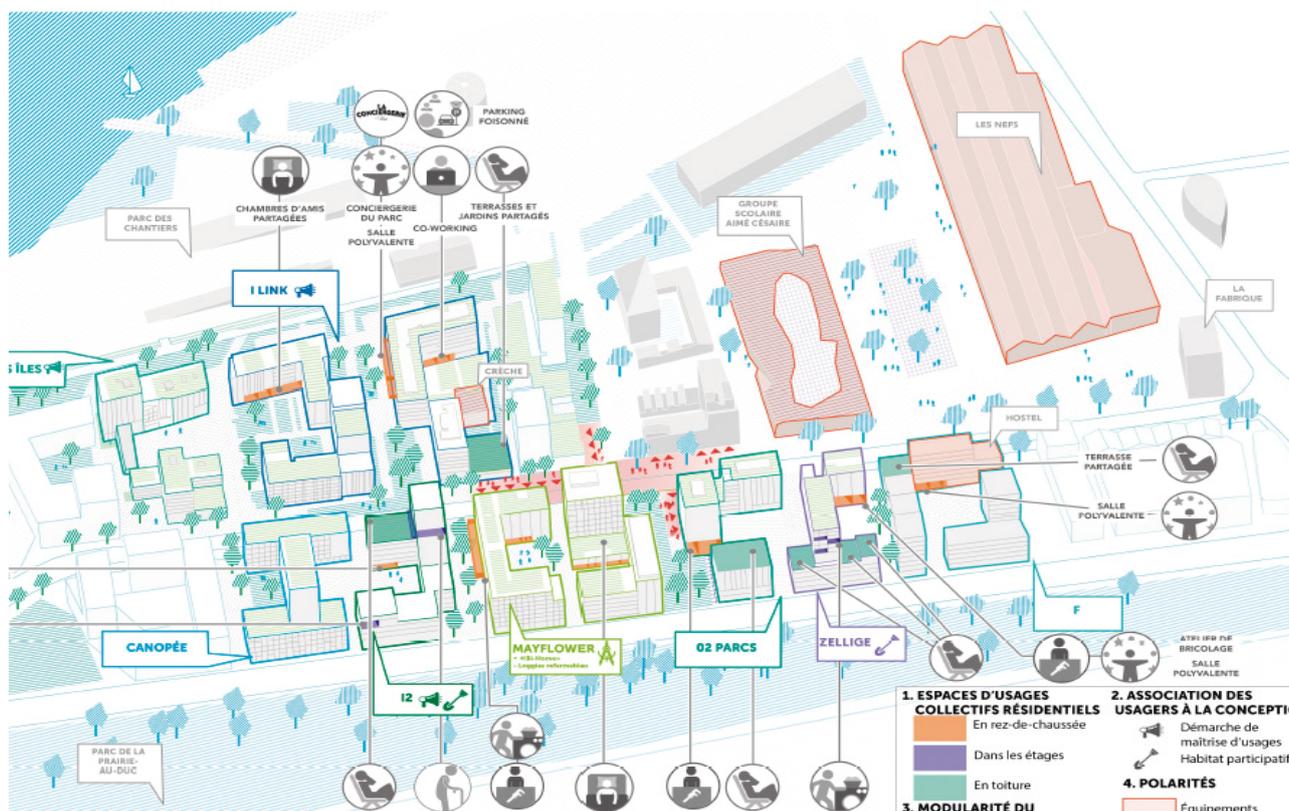
Intervention de Sonia DINH : Nouveaux usages, exemple de l'Île-de-Nantes

Le Sens de la ville est un cabinet d'urbanisme qui s'intéresse à la question des nouveaux usages, notamment dans le cadre du projet urbain de l'Île-de-Nantes, en partenariat avec son aménageur, la SAMOA. Un des objectifs de ce projet était d'améliorer la qualité des logements collectifs pour concurrencer le logement individuel et attirer des familles propriétaires occupantes. Les promoteurs et les bailleurs ont alors proposé un ensemble d'espace devant répondre à une diversité d'usages, que le Sens de la ville a évalué. Cette évaluation a d'abord consisté à catégoriser les usages :

1. Les dispositifs immatériels : conciergerie, services
2. Espaces partagés : espaces collectifs extérieurs, salles polyvalentes, mutualisation comme une buanderie ou une chambre d'ami
3. Association des usagers à la conception : habitat participatif, implication des futurs habitant.e.s dans la conception
4. Modularité du bâtiment : duplex à finir, pièce en

Cette évaluation a permis de mettre en avant que de nombreux lieux intermédiaires, partagés, n'étaient pas utilisés par les habitant.e.s. De plus, de nombreux espaces proposés par les promoteurs n'ont finalement pas été retenus dans la programmation finale.

- A quelle échelle doivent-être pensés les nouveaux usages (étage, immeuble, îlot, quartier ?)
- Comment accompagner les habitant.e.s dans l'appropriation des espaces partagés ?
- Comment penser la gestion de ces espaces dès leur conception ?



Carte représentant l'ensemble des espaces cherchant à répondre à de «nouveaux usages» dans le projet urbain de l'Île-de-Nantes. Credit : Le Sens de la Ville.

Le débat...

« Il faut penser à accompagner les habitants et les habitantes dans l'appropriation et la gestion des espaces partagés, et anticiper aussi la fin de cet accompagnement ».

Sonia Dinh

« Depuis le début de cette table ronde, ce qui est intéressant c'est qu'on parle d'initiatives qui partent du bas, des besoins des futurs occupants. Ce n'est pas du tout du tout la manière dont on fait le logement en France, et c'est un problème. Aujourd'hui on fabrique du logement pour faire fonctionner l'industrie immobilière, et le logement résulte d'une série de contraintes ; prix du foncier, taille de la parcelle. Cela aboutit à des logements petits, et mal conçus ».

Catherine Sabbah

« La question du logement elle dialogue avec tous les autres espaces : les questions d'espace public, d'espace de travail, de transports, de quartiers... Mais elle résonne aussi avec les questions de temporalité. »

Piero Zanini

« On observe de plus en plus des opérations où le promoteur offre des espaces partagés avec des usages potentiels. Mais si on ne part pas du besoin des habitants, les lieux restent inutilisés. Il faut aussi penser à la mixité sociale, pour que l'habitat participatif ne renforce pas l'entre-soi ».

Jean-Baptiste Dupont

« Comment être dans son logement sans être enfermé ? C'est une question qui a été mise en avant par le confinement. Il a aussi posé la question de la gratuité de l'espace public, et des services en ville, notamment pour les personnes qui n'ont pas de logement. Aujourd'hui presque tout l'espace public est payant ».

Christine Lepoittevin

« Pour nous il n'y a pas vraiment de nouveaux usages, il y a surtout un nouveau regard sur des usages qui existent depuis longtemps ».

Rabia Enckell

Chapitre II :

Fiches thématiques

I.

Le Val Parisien, un territoire
de plus en plus intégré aux
dynamiques globales et
régionales

Le Val Parisien, un territoire de plus en plus intégré aux dynamiques globales et régionales

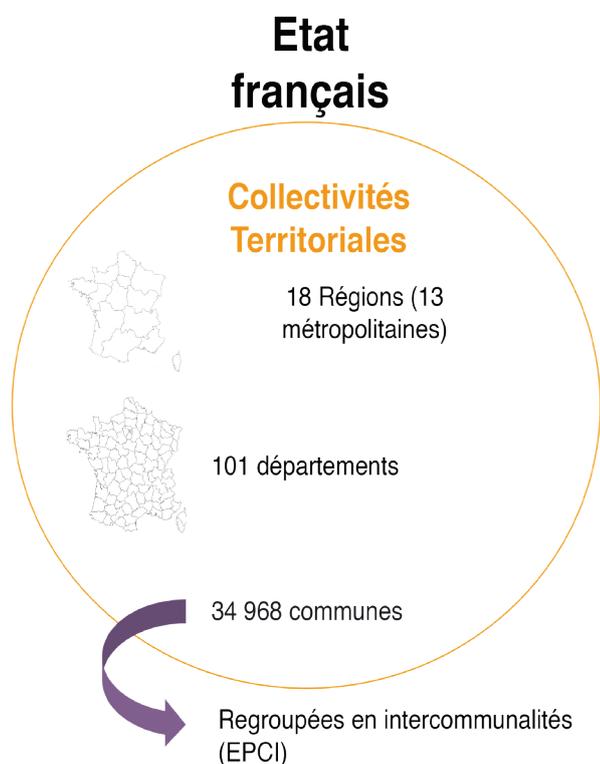
Le Val Parisien, territoire focus pour le 39ème atelier, s'est historiquement développé sous l'impulsion du processus de périurbanisation (1.1), aux franges des dynamiques métropolitaines et régionales. Ce modèle de développement lui confère une attractivité importante, mais est remis en question et connaît des limites (1.2).

1.1. Historiquement, en Île-de-France un territoire périurbain attractif

1.1.1. Portraits des territoires à plusieurs échelles

a. Gouvernance territoriale et multiplicité des acteurs intervenant dans le champ de l'aménagement

De nombreux acteurs publics agissent sur l'aménagement du territoire et l'urbanisme. On distingue l'Etat des collectivités territoriales (régions, départements, communes), qui sont des subdivisions du territoire, disposant de compétences propres et d'une certaine autonomie. Il n'y a pas de lien hiérarchique entre ces collectivités ; par exemple, les communes ne sont pas subordonnées aux départements.



Visuel gouvernance territoriale. Credit: Les Ateliers de Cergy.

A l'échelle nationale, de nombreux textes viennent orienter et contraindre l'ensemble de ces acteurs, ainsi que définir leurs prérogatives. Par ailleurs, l'Etat peut porter ou soutenir de grands projets stratégiques d'intérêt national. Les différentes collectivités territoriales disposent également de compétences dans ce domaine, en particulier les régions et les communes.

Les régions interviennent notamment dans les domaines de :

- L'aménagement du territoire et l'environnement : gestion des déchets, des parcs naturels régionaux, développement rural et urbain, plan régional pour la qualité de l'air... La région est aussi en charge du schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET). Il fixe les objectifs en matière d'équilibre et d'égalité des territoires, d'implantation des différentes infrastructures d'intérêt régional, de désenclavement des territoires ruraux, d'habitat, de gestion économe de l'espace, d'intermodalité et de développement des transports.
- Les transports : gestion des ports et des aéroports, des Trains Express Régionaux (TER) et Réseau Express Régional (RER) en Île-de-France, des transports routiers interurbains et scolaires, de la voirie, des gares publiques routières... Les régions sont devenues des autorités organisatrices de transport de plein exercice.
- Le développement économique : animation des pôles de compétitivité, aides au tissu économique et mise en œuvre du schéma régional de développement économique, d'innovation et d'internationalisation.

Les communes peuvent quant à elles intervenir dans toutes les matières qui présentent un intérêt public local. Elles jouent un rôle primordial dans le domaine de l'urbanisme et de l'aménagement :

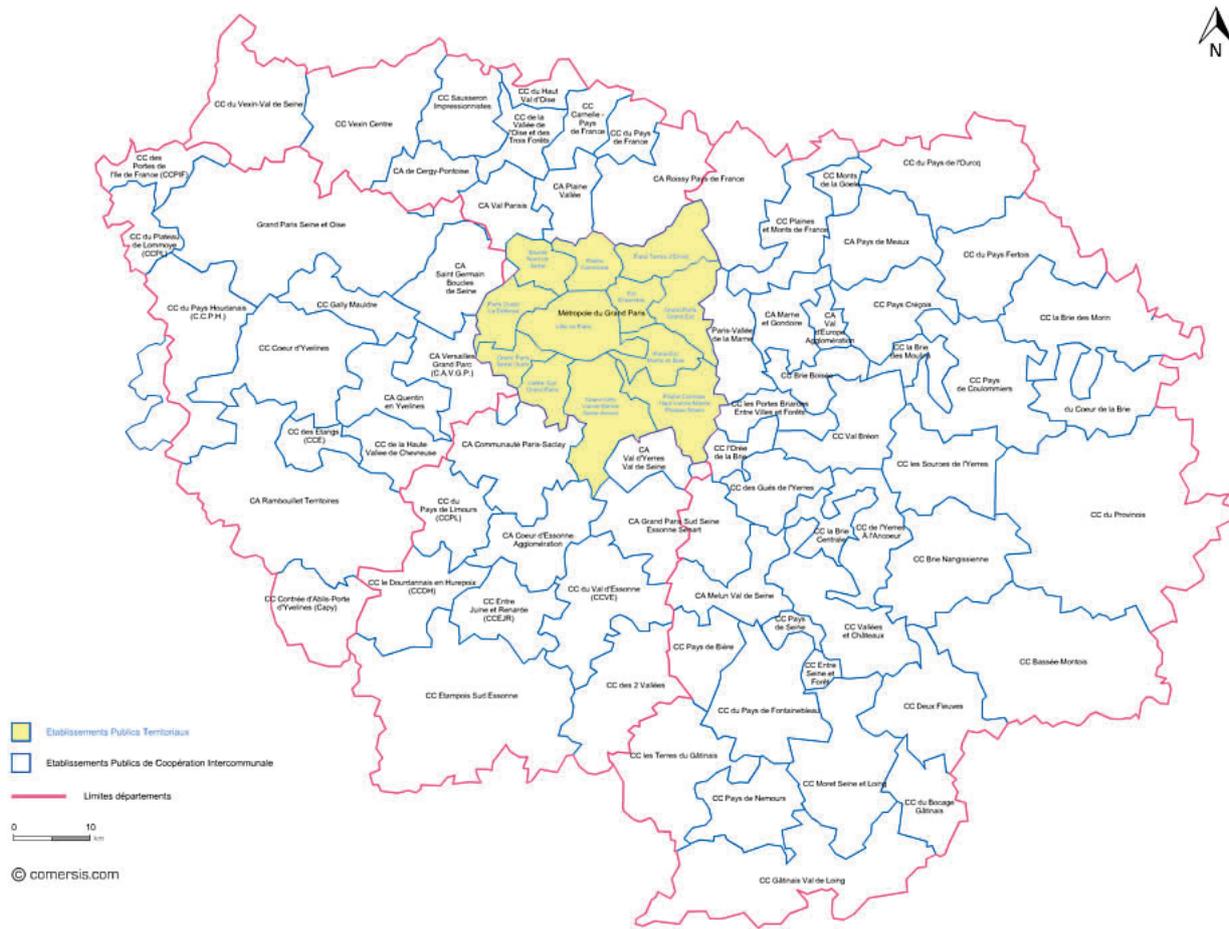
- Elles élaborent les principaux documents d'urbanisme : schéma de cohérence territoriale (SCoT), plan local d'urbanisme (PLU)
- Elles mènent des opérations d'aménagement urbain : elles peuvent mettre en place des Zones d'Aménagements Concertés (ZAC) ou des droits de préemptions.
- Enfin, elles délivrent les permis de construire, obligatoires pour toutes les constructions neuves, et les permis d'aménager, qui concernent par exemple la création d'un lotissement.

Depuis 2015, les communes ont pour obligation de se regrouper dans des intercommunalités (aussi appelé Établissement Public de Coopération Intercommunale –EPCI), afin de mutualiser des services et de coordonner leur action. Elles peuvent ainsi transférer certaines de leurs compétences en matière d'urbanisme à l'intercommunalité.

Ainsi, le PLU peut être élaboré à l'échelle d'une intercommunalité, auquel cas on parle de PLUi. Les EPCI de plus de 20 000 habitants ont également pour obligation d'élaborer un Plan Climat Air Énergie Territorial (PCAET). On compte principalement quatre types d'intercommunalité :

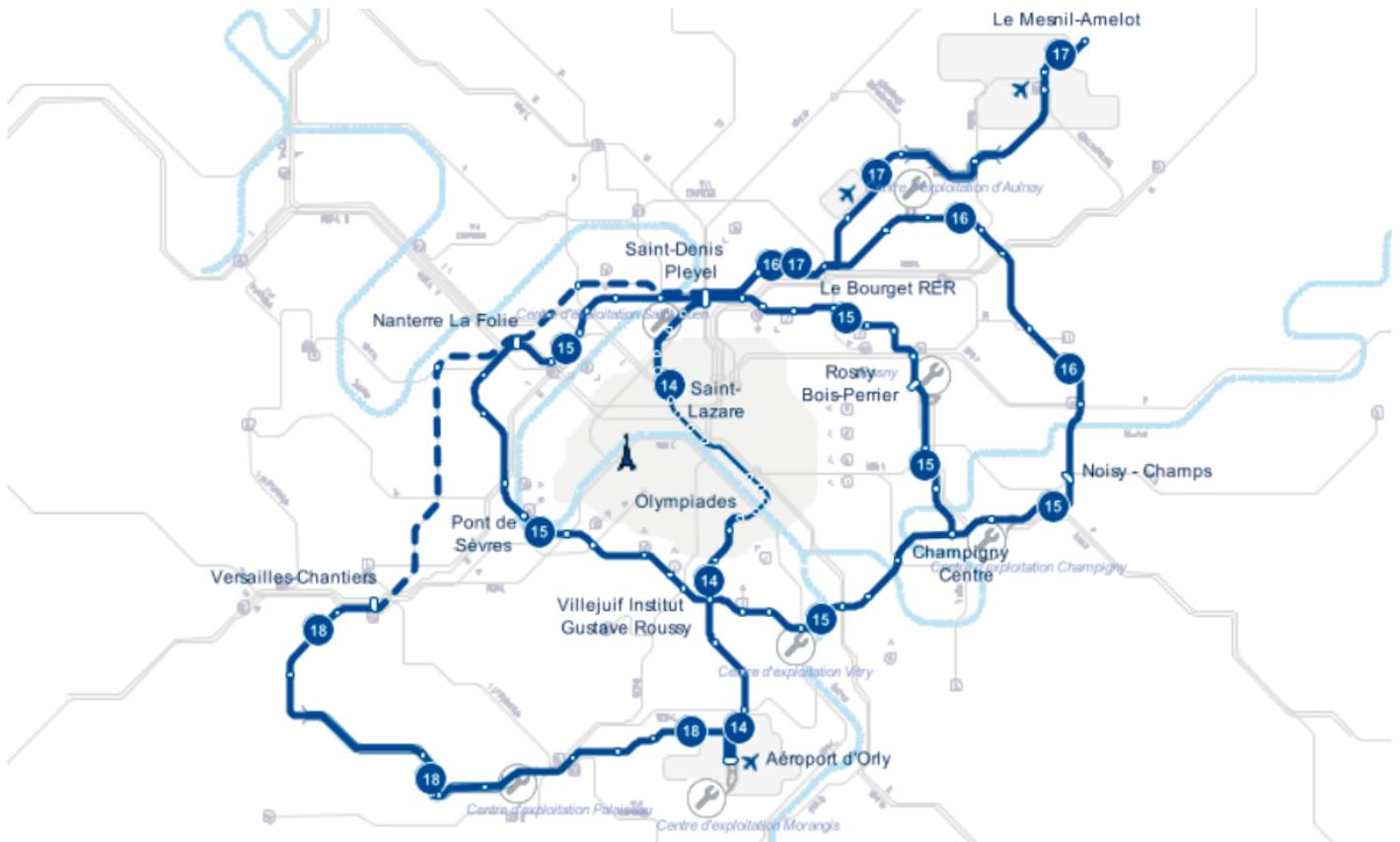
- Les communautés de communes
- Les communautés d'agglomération (50 000 habitants ou plus)
- Les communautés urbaines (450 000 habitants ou plus)
- Les métropoles

Le territoire sur lequel porte cet atelier francilien 2021, le Val Parisis, est une communauté d'agglomération (CA), située dans le département du Val-d'Oise, dans la région Île-de-France. Elle a vu le jour le 1er janvier 2016 suite à la fusion des communautés d'agglomération du Parisis et de Val-et-Forêt, étendue à la commune de Frépillon. Elle réunit aujourd'hui 15 communes. Dans l'optique d'atteindre progressivement un niveau d'intégration plus important à l'avenir, elle a adopté un Projet de Territoire en juillet 2021.



Carte des intercommunalités d'Île-de-France.
Credit: Comersis

Certaines EPCI jouissent d'un statut particulier. C'est le cas de la Métropole du Grand Paris, créée en 2016, qui regroupe obligatoirement la commune de Paris et les 123 communes des départements de la petite couronne, réunissant ainsi 7,6 millions d'habitants (la métropole ne représente pas l'intégralité de l'agglomération parisienne mais autour de 65% de la population de la Région Île-de-France).



Carte du Grand Paris Express. Crédit : Grand Paris

- + 200km** DE LIGNE
- ↪ **x 2** PAR RAPPORT AU RESEAU DE METRO ACTUEL
- + 68** NOUVELLES GARES EN 2030
- + 4** NOUVELLES LIGNES & **4** LIGNES PROLONGEES (16 actuellement)

De manière générale, l'aménagement du territoire s'exerce de plus en plus à l'échelle métropolitaine, voire régionale en particulier en Île-de-France. Ainsi, Grand Paris Aménagement est un opérateur public, présidé par la Présidente de Région (actuellement Valérie Pécresse), qui mène des opérations d'aménagement, de rénovation et requalification sur l'ensemble du territoire de l'Île-de-France. La Société du Grand Paris, quant à elle, est une entreprise publique créée par l'Etat, dédiée à piloter le projet du Grand Paris Express.

b. Données démographiques et économiques de la région Ile de France

Carte d'identité du territoire

1 région
8 départements
1 268 communes
12 011km²

La région Île-de-France occupe un poids particulièrement important en France, tant démographiquement que économiquement ou encore symboliquement. Marquée par la concentration de population, de richesse et de lieux de pouvoir, la région est organisée de manière radio-concentrique autour de Paris. La France est en effet marquée par le phénomène de "macrocéphalie parisienne", bien que de nombreuses réformes de décentralisation et déconcentration des pouvoirs aient été entreprises depuis plusieurs décennies pour atténuer ce phénomène.

Elle compte plus de 12 millions d'habitants, soit 18% de la population française. Elle représente 31% du Produit Intérieur Brut (PIB) français (612 millions d'euros), ce qui en fait la plus importante région européenne, et la sixième métropole mondiale par son PIB. La région concentre près de 6 millions d'emplois, dont près de 88% appartiennent au secteur tertiaire. Elle accueille ainsi de nombreux sièges d'entreprises nationales ou internationales. Son rayonnement international passe également par le tourisme ; l'Île-de-France accueille près de 50 millions de visiteurs par an, ce qui en fait la première destination touristique mondiale.

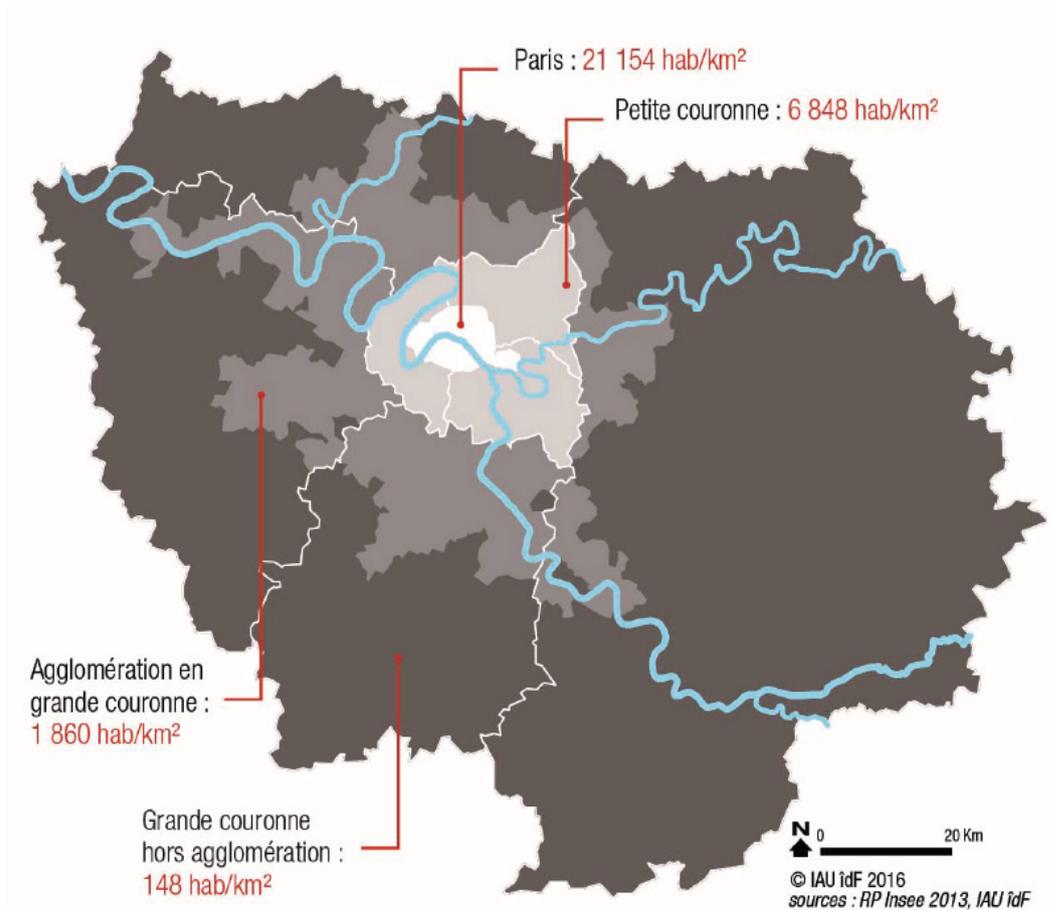
De fait, cette région exerce donc une attractivité importante à l'échelle internationale. Si elle s'organise autour de Paris, elle est cependant marquée par la diversité de ses paysages et de ses typologies urbaines. Ainsi, l'Île-de-France est majoritairement agricole et rurale pour ce qui est de l'occupation des sols : environ 50% de ses 12 070 km² sont consacrés à l'agriculture, ce qui en fait une des plus productives de France, et environ 23 % à la forêt (287 000 hectares), contre une moyenne nationale de 30 %.

La ville de Paris est particulièrement dense, avec une densité moyenne de 20 745 habitants par km², ce qui en fait la septième ville la plus densément peuplée au monde, devant Séoul. Autour de Paris se trouve un ensemble de communes constituant la première couronne aux typologies elles-aussi très variées. La densité y baisse considérablement, tout en restant élevée, puisqu'on compte en moyenne 6848 hab/km². Enfin, la grande ceinture parisienne compte 1860 hab/km², et occupe également une fonction agricole et boisière importante. Cette dernière a connu un développement important, avec une augmentation démographique soutenue jusqu'à récemment. Cela s'explique notamment par le phénomène de périurbanisation et la création de villes nouvelles ; Cergy-Pontoise, Marne-la-Vallée, Évry, Saint-Quentin en Yvelines et Sénart.



Carte des villes nouvelles d'Île-de-France.
Crédit : A. Brune, C. Imbert et C. Rozenholc.

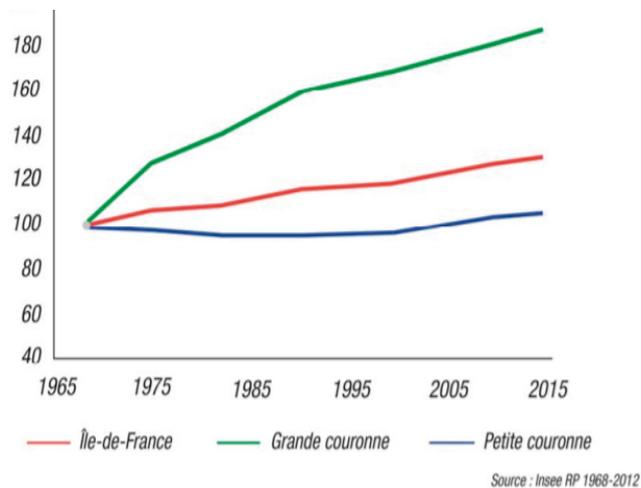
A partir des années 1960 en France a été mis en œuvre une politique d'aménagement du territoire ayant pour objectif de favoriser un développement urbain multipolaire, en particulier à Paris. Neuf villes nouvelles ont ainsi été construites ; cinq en Île-de-France citées précédemment, et quatre autres en périphérie de Rouen, Lille, Marseille et Lyon. Les villes nouvelles se distinguent des grands ensembles construits au début des années 1960 en ce qu'elles cherchent à être autonome par rapport à l'agglomération principale. Elles ne sont donc pas monofonctionnelles et constituent des centralités administrative, économique, sociale et culturelle.



Carte d'Île-de-France, densité selon couronnes. Crédit : IAU

Le phénomène de périurbanisation commence dans les années 1960 dans l'Ouest francilien, avec la construction massive de pavillons individuels, qui représentent jusqu'à $\frac{2}{3}$ des constructions neuves en 1990. Ainsi, en 2012, $\frac{1}{4}$ des ménages franciliens habite dans un pavillon duquel il est propriétaire, et 43% des couples avec enfants habite une maison individuelle (contre 28% en 1975)¹. La périurbanisation résulte de plusieurs dynamiques concomitantes:

- Recherche de logements plus vastes, d'espaces extérieurs et notamment d'un jardin, d'intimité et de calme.
- Volonté d'accéder à la propriété, ce qui est difficile en ville pour les ménages modestes ou les classes moyennes.
- Maintenir une accessibilité rapide au centre et aux bassins d'emplois, que ce soit en voiture ou en transports en commun, dont le développement a constitué la condition de viabilité de l'installation à l'extérieur de la ville dense.



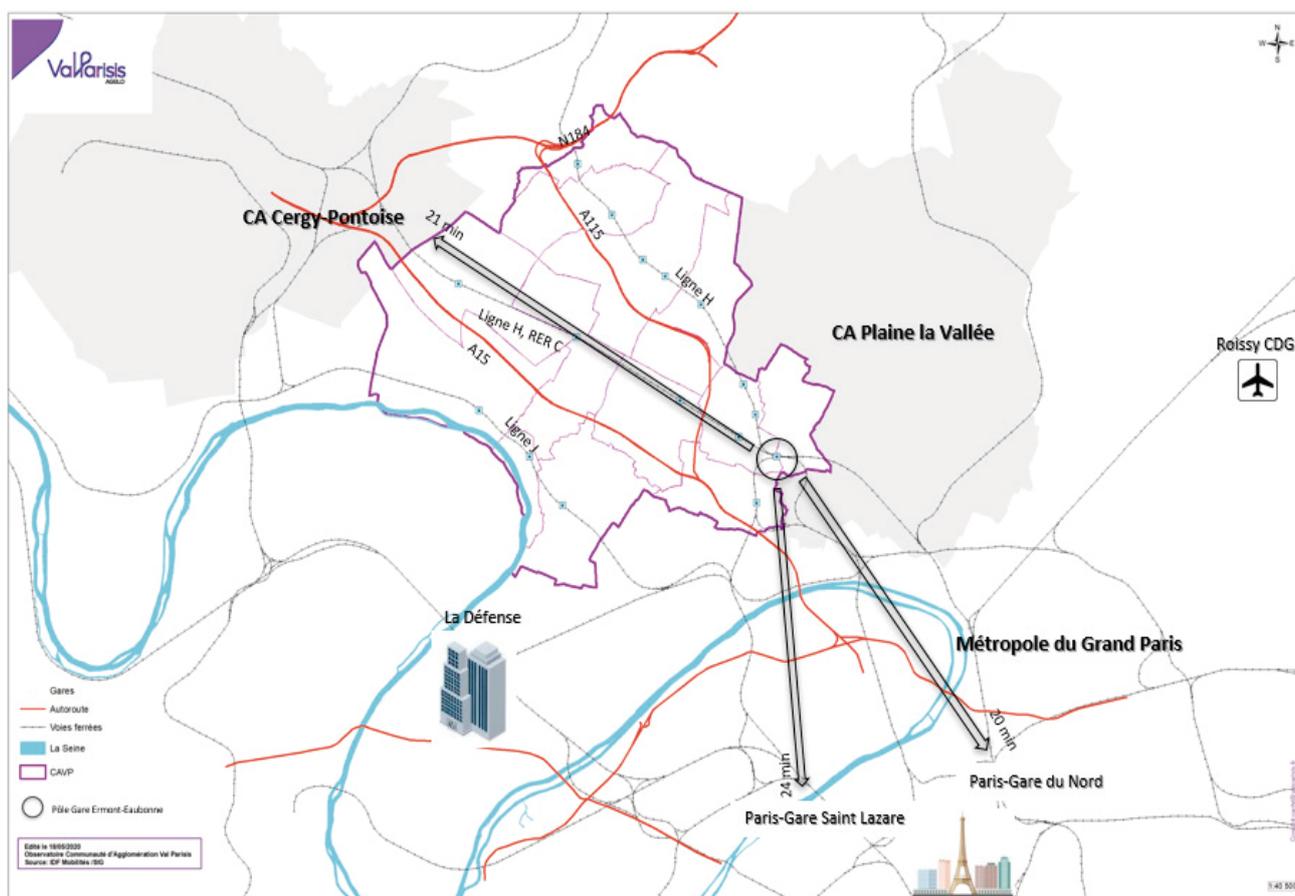
Évolution de la population des différentes couronnes parisiennes. Crédit : IAU.

¹ BERGER Martine "Au-delà des banlieues : trois décennies de périurbanisation pavillonnaire en Île-de-France", In : Agrandir Paris (1860-1970) [en ligne]. Paris : Éditions de la Sorbonne, 2012

c. Première description du territoire de la communauté d'agglomération du Val Parisis

Carte d'identité du territoire :
272 890 habitants en 2016
87 km²
115 000 logements
Intercommunalité créée en 2016,
comptant 15 communes aux populations et tailles
variées

Le territoire du Val Parisis est directement concerné par ce phénomène de périurbanisation, ce qui peut s'expliquer par sa situation géographique stratégique. Le Val Parisis est situé au Nord-Ouest de Paris, en grande couronne, au sud-est du département du Val-d'Oise. Le territoire est également situé à proximité de la ville nouvelle de Cergy-Pontoise, construite dans les années 1970, qui constitue un centre économique et démographique important. Le Val Parisis est ainsi bien relié aux différents bassins d'emplois formés par Cergy-Pontoise, Paris centre ou encore Paris La Défense.

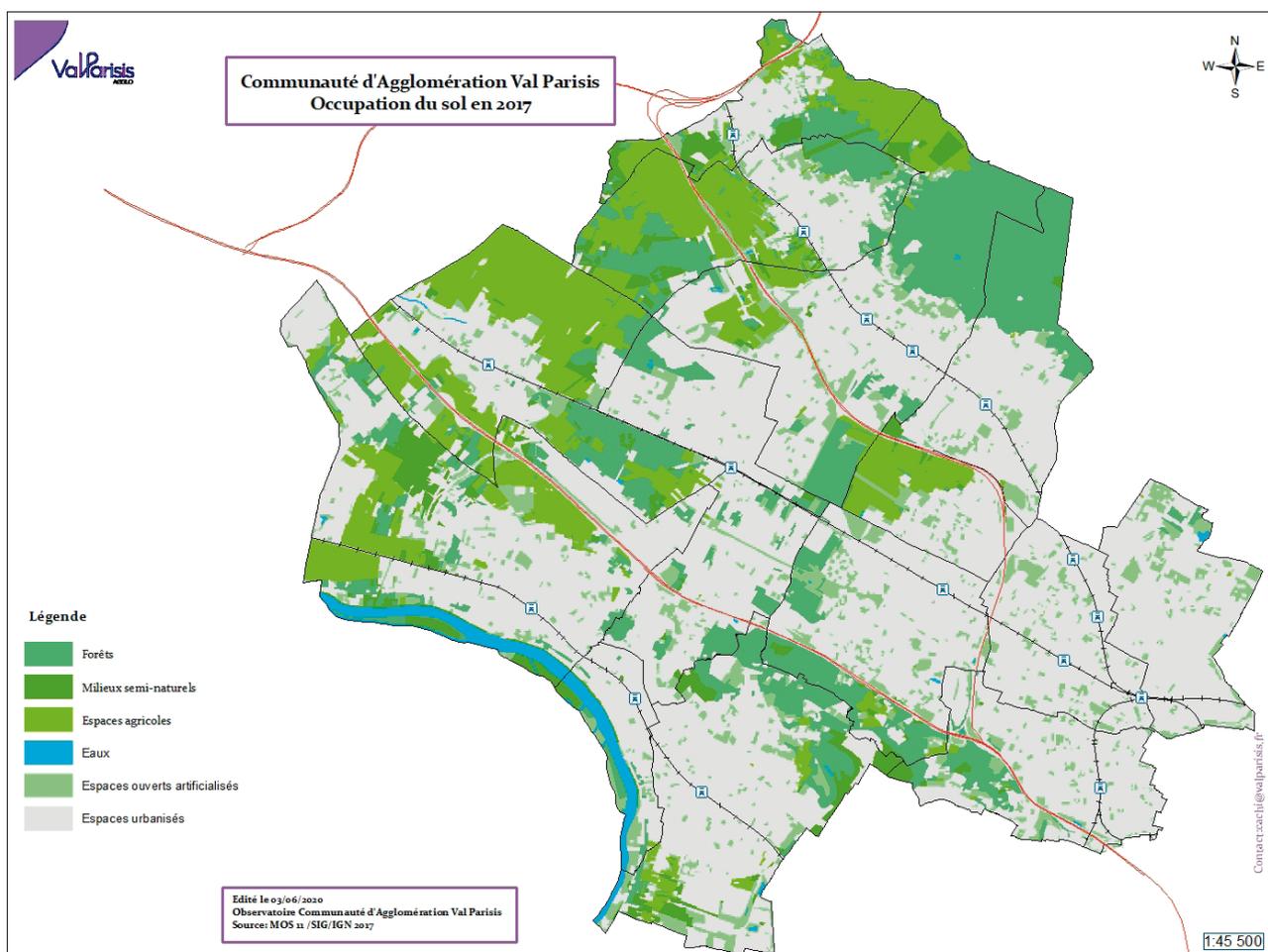


Crédit : Communauté d'agglomération du Val Parisis.

En effet, il s'agit d'un territoire particulièrement bien irrigué par les réseaux de transports ;

- Transports publics : Les lignes transiliennes J et H, le RER C
- Des axes routiers et autoroutiers importants, notamment l'A15, A115, RD14...

Sur le plan économique, le Val Parisis compte 63 000 emplois et 25 088 sociétés implantées sur le territoire.



Crédit : Communauté d'Agglomération du Val Parisis.

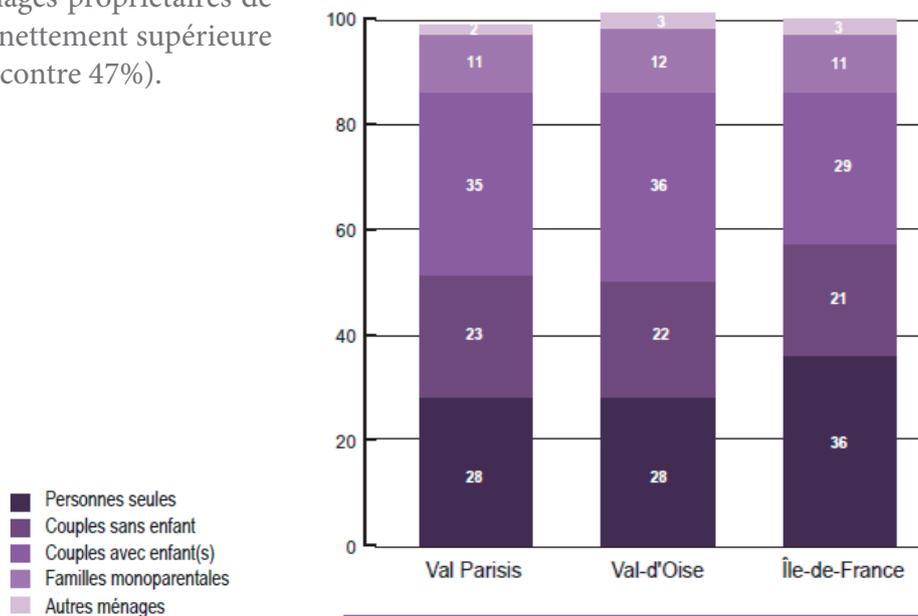
Les activités industrielles y sont davantage développées que dans le reste du territoire francilien, de même que le secteur de la construction, ce qui traduit bien le dynamisme démographique du territoire. En effet, le taux de variation de la population annuel moyen était de 1% sur la période 2014-2017, contre 0,7% pour le Val-d'Oise ou même 0,5 pour l'Île-de-France. (source INSEE).

Le territoire se distingue également par de nombreux espaces naturels ou non-urbanisés, qu'il s'agisse de terrains agricoles, de parcs et forêts, ou encore des berges de Seine à sa frontière sud, ce qui constitue également un facteur d'attractivité important. Le Val Parisis est un territoire diversifié du point de vue de la topographie et du relief, avec la présence des buttes du Parisis et de la forêt de Montmorency aux inclinaisons importantes, entre lesquelles se trouve la Vallée de Montmorency.

Ce dynamisme économique, allié à la bonne desserte en transports en commun et au capital naturel du territoire a ainsi attiré des familles à s’y installer. Les maisons individuelles constituent de loin le premier mode d’habitat avec 1944 hectares, contre 427 pour l’habitat collectif. Ainsi, 47 % des résidences principales de la Communauté d’agglomération Val Paris sont des maisons contre 27 % à l’échelle régionale.

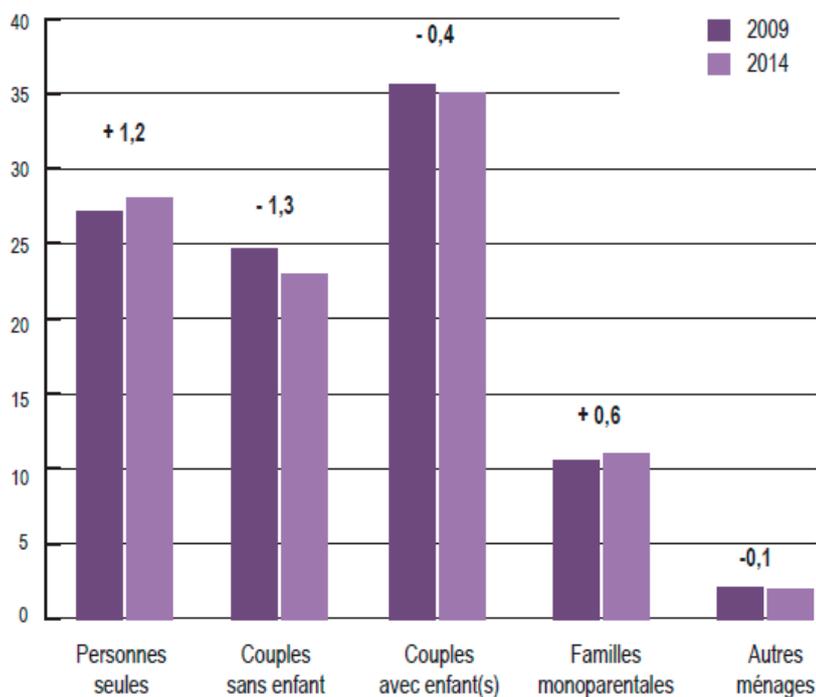
De plus, la part des ménages propriétaires de leur résidence principale y était nettement supérieure à la moyenne francilienne (62% contre 47%).

Structure des ménages au 1^{er} janvier 2017 (en %)



Source : INSEE RP 2014. Traitement Observatoire territorial Communauté d'agglomération Val Paris

Crédit : Communauté d'Agglomération du Val Paris.



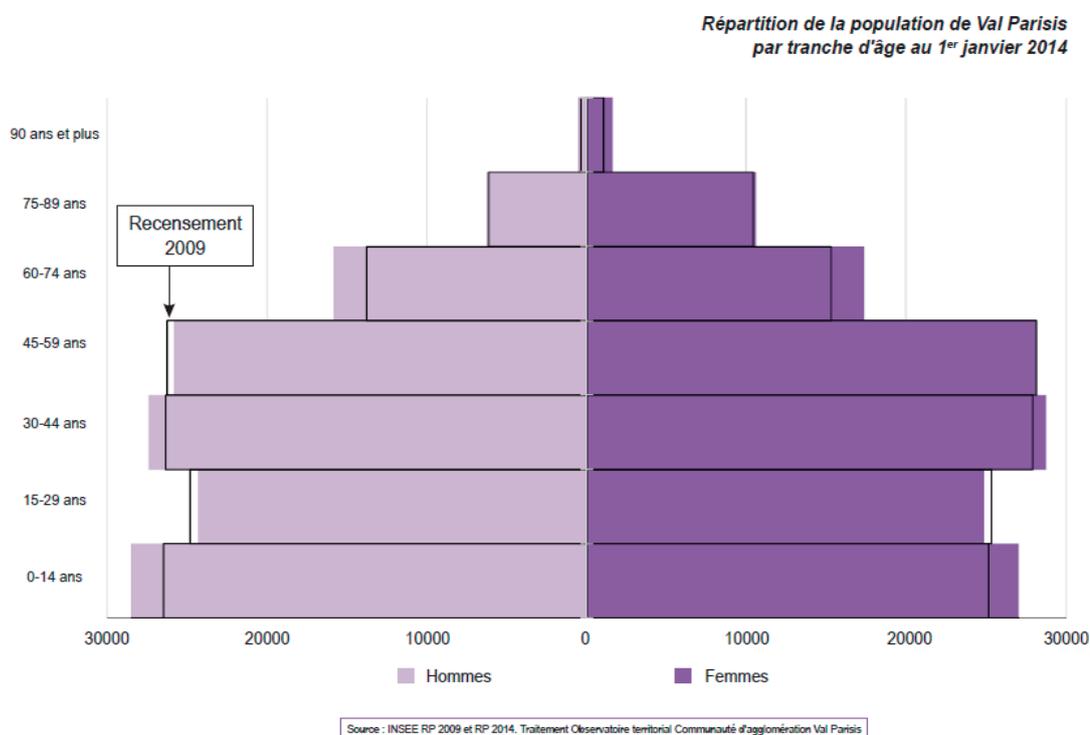
Source : INSEE RP 2009 et 2014. Traitement Observatoire territorial Communauté d'agglomération Val Paris

Crédit : Communauté d'Agglomération du Val Paris.

Le territoire occupe donc une fonction résidentielle importante, en particulier pour les familles. On observe en effet une présence importante des couples avec enfant(s) qui représentent 35 % des ménages du territoire contre 29 % à l'échelle de l'Île-de-France. Les ménages composés d'une personne seule sont à l'inverse moins représentés qu'à l'échelle régionale (28 % sur l'agglomération contre 36 % pour l'Île-de-France).

Néanmoins, même si elle reste minoritaire, les parts des ménages composés d'une personne seule et des familles monoparentales ont augmenté, tandis que celle des couples a diminué. Il faut également noter que les logements y sont également plus grands que la moyenne francilienne, même s'ils tendent à se réduire.

L'étude de la structure de la population par tranche d'âge laisse apparaître un mouvement de vieillissement de la population. Entre 2009 et 2014, la part des plus de 60 ans est passée de 18.3 à 19.6 % (+1.3 point) quand, dans le même temps, la population comprise entre 15 et 29 ans est passée de 19.5 à 18.4 % (-1.1 point). L'indice de jeunesse tend à confirmer cette tendance. En 2014, la Communauté d'agglomération Val Parisis comptait 1.39 jeune de moins de 20 ans pour une personne de plus de 60 ans alors que ce rapport s'élevait à 1.46 en 2009.



Crédit : Communauté d'Agglomération du Val Parisis

Le vieillissement de la population observé sur le territoire intercommunal doit néanmoins être mis en balance avec l'augmentation sur la première moitié de la décennie de la population jeune. Entre 2009 et 2014, la part des moins de 14 ans a augmenté de 0.7 point, passant de 20.1 à 20.8 % de la population totale. Le territoire du Val Parisis reste ainsi un des plus jeunes de la région.

La faible proportion de logements locatifs privés a pour effet de repousser l'âge de décohabitation parents-enfants, et ce même quand les enfants disposent des ressources financières nécessaires.

1.1.2. Une attractivité renouvelée des territoires périurbains ?

a. A court terme, des aspirations renforcées par la pandémie



Quand ils en avaient la possibilité, de nombreux urbains ont décidé de passer les confinements successifs en dehors des grandes villes. Ainsi, durant le premier confinement, près d'1,2 million d'habitants ont quitté l'Île-de-France en une semaine.

Restrictions sanitaires. Crédit : Les Ateliers de Cergy

L'achat et l'installation dans un pavillon correspond à un idéal, un mode de vie qui peut paraître d'autant plus attractifs du fait des confinements successifs et restrictions sanitaires prolongées.

L'obligation de rester enfermé dans son logement ou bien dans sa proximité immédiate et la possibilité du télétravail peut avoir un effet incitateur sur les ménages souhaitant disposer d'une surface plus importante et/ou moins chère, ainsi que d'un extérieur (balcon, jardin...). Le besoin de nature s'est particulièrement fait ressentir, avec une fréquentation accrue des parcs et jardins dans les périodes où ils étaient ouverts. Au contraire, les aménités de la ville dense tels que espaces de sociabilités, l'effervescence culturelle ont été rendues impossibles

b. Des tendances en écho à celles enclenchées par l'adaptation changement climatique

L'épidémie de covid-19 peut ainsi précipiter des tendances de long-terme latentes. En effet, les problématiques urbaines posées par la pandémie résonnent fortement avec les enjeux que doivent relever les villes pour mitiger et s'adapter au changement climatique. C'est par exemple le cas de l'attention portée à une alimentation locale, plébiscitée par les consommateurs. Développer son autonomie alimentaire (relocaliser la production et le conditionnement) est un enjeu stratégique pour les territoires ; il s'agit de construire leur résilience et de décarboner l'alimentation en réduisant notamment les émissions émis pour leur transport.

Pour faire face à cet enjeu, certains territoires ont mis en place des Projets Alimentaires Territoriaux (PAT), qui ont pour objectif de relocaliser l'agriculture et l'alimentation dans les territoires en soutenant l'installation d'agriculteurs, les circuits courts ou les produits locaux dans les cantines. Il s'agit de démarches de terrains, collectives et volontaires, qui peuvent être mises en place à plusieurs échelles territoriales ; de la petite commune à la grande région, en passant par les départements, les parcs naturels... La question de l'alimentation y est abordée de manière globale, sous tous ces aspects et notamment sociaux, environnementaux, économiques ou encore sanitaires.

Le Val Parisien envisage ainsi la mise en place d'un Plan Alimentaire Territorial. Il existe déjà un pôle agricole de proximité, d'une superficie de 120 ha, structuré autour de trois communes (Bessancourt, Taverny et le Plessis-Bouchard) qui disposent d'importantes superficies de plaines maraîchères dont la production est distribuée en circuits courts. L'enjeu est maintenant de construire une dynamique à l'échelle du territoire, en impliquant les communes dont la vocation agricole est moins affirmée.

La proximité du Val Parisien avec le Parc naturel régional du Vexin Français, l'un des grands plateaux céréaliers du bassin de la Seine et la Région capitale offre également la possibilité de structurer des filières et circuits courts en lien avec des territoires voisins.

Dans le cadre de l'élaboration du Plan Climat Air Énergie Territorial (PCAET) par la Communauté d'agglomération du Val Parisien, d'autres sujets sont en cours de discussion, comme la nécessité de réduire la pollution de l'air et sonore.

L'augmentation des températures pourrait aussi contraindre les populations à quitter la ville dense, quand elles en ont la possibilité. Les collectivités doivent donc anticiper les effets du changement climatique, et notamment la formation d'îlots de chaleur urbains (voir encadré).

Les îlots de chaleur

“Combiné à l'augmentation de la population et à la densification urbaine, le changement climatique va rendre plus prégnant le phénomène des îlots de chaleur urbains (ICU), c'est-à-dire une élévation des températures de l'air et de surface des centres-villes par rapport aux périphéries, particulièrement la nuit.

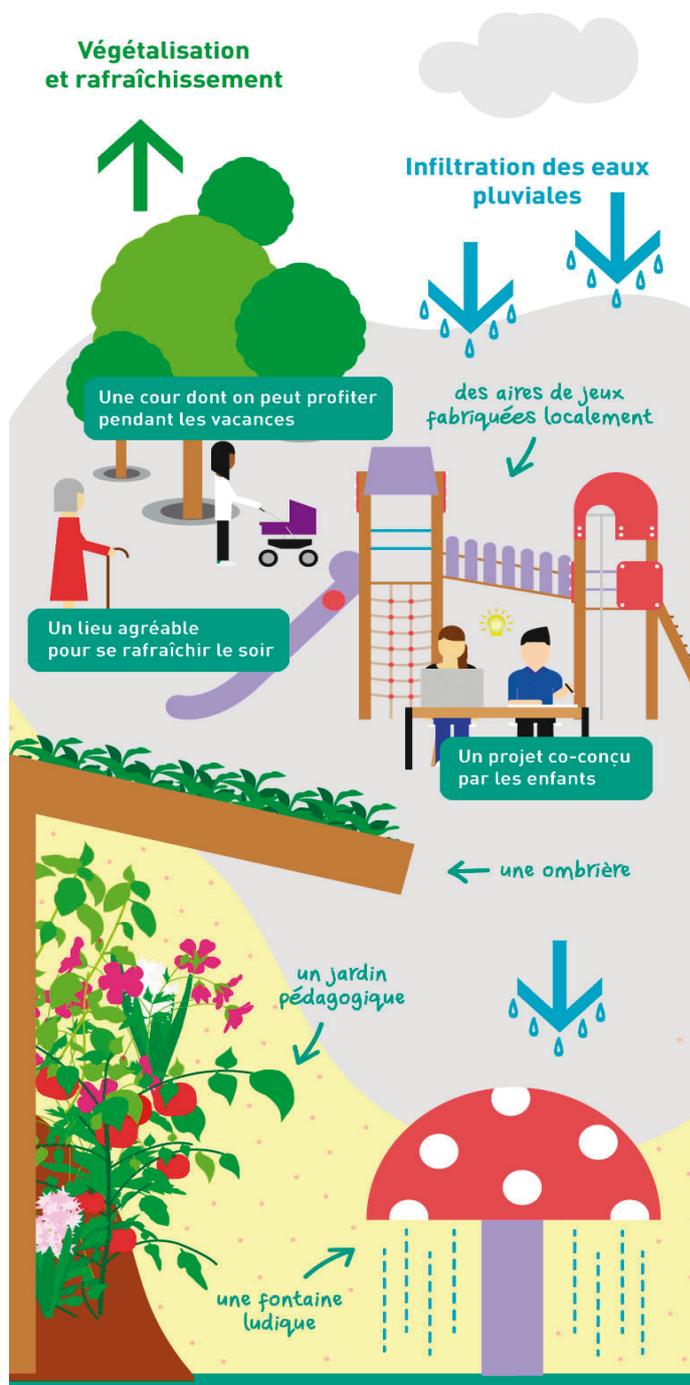
Le phénomène des ICU est lié à plusieurs facteurs :

- Les propriétés thermophysiques des matériaux utilisés pour la construction des bâtiments, des voiries et autres infrastructures,
- L'occupation du sol (sols minéralisés, absence de végétation)
- La morphologie urbaine (voies de circulation importantes, « rugosité » urbaine diminuant la convection...)
- Le dégagement de chaleur issu des activités humaines (moteurs, systèmes de chauffage et de climatisation...) ” CEREMA.²

Afin d'améliorer l'aménagement urbain face à la problématique des îlots de chaleur, les collectivités disposent de solutions "vertes", liées à la nature et au végétal, de solutions "bleues" liées à la présence de l'eau, ou encore de solutions dites "grises" liées aux matériaux urbains.

Des exemples d'aménagements qui répondent au phénomène d'ICU :

- L'EcoQuartier de Clichy Batignolles : situé sur 54 hectares d'anciennes friches de la SNCF, l'EcoQuartier, qui pourra à terme accueillir 3.400 logements et 12.000 emplois au nord-est de Paris intra-muros, a été conçu pour prendre en compte le phénomène d'ICU. Les espaces urbains répondent à l'objectif de rafraîchissement des usagers : Parc arboré de 10 ha en plus d'espaces naturels, allées de couleur claire, présence d'eau (fontaines, jets d'eau), gestion alternative des eaux pluviales (récupération, stockage et diffusion dans un bassin biotope), bâtiments conçus pour un important confort d'été. Le site, qui devrait permettre une baisse de 2°C en période de canicule, sera aussi une réserve de biodiversité." (source CEREMA)
- De nouveaux espaces publics plus résilients au changement climatique : la ville de Paris déploie également un programme de végétalisation, de meilleure gestion des eaux de pluies, de désimperméabilisation des cours d'école et de collèges, qui ont été identifiées comme des leviers d'action importants. Elles représentent en effet 70 hectares répartis de manière homogène sur le territoire. Alors qu'elles participent aujourd'hui au phénomène d'îlot de chaleur, l'objectif est de les convertir en points de fraîcheur, accessibles à tous les week-ends, pouvant ainsi servir de refuge aux personnes les plus vulnérables durant les vagues de chaleur. Ces cours doivent évidemment offrir plus de confort aux enfants, qui en restent les principaux destinataires et sont également vulnérables en cas de forte chaleur. (Source Ville de Paris)



Crédit : Ville de Paris

Alors que cette problématique va être amenée à se renforcer, les populations qui en ont l'opportunité pourraient être tentées de quitter la ville dense pour se diriger davantage vers des territoires périurbains tel que le Val Parisien, aux températures plus vivables.

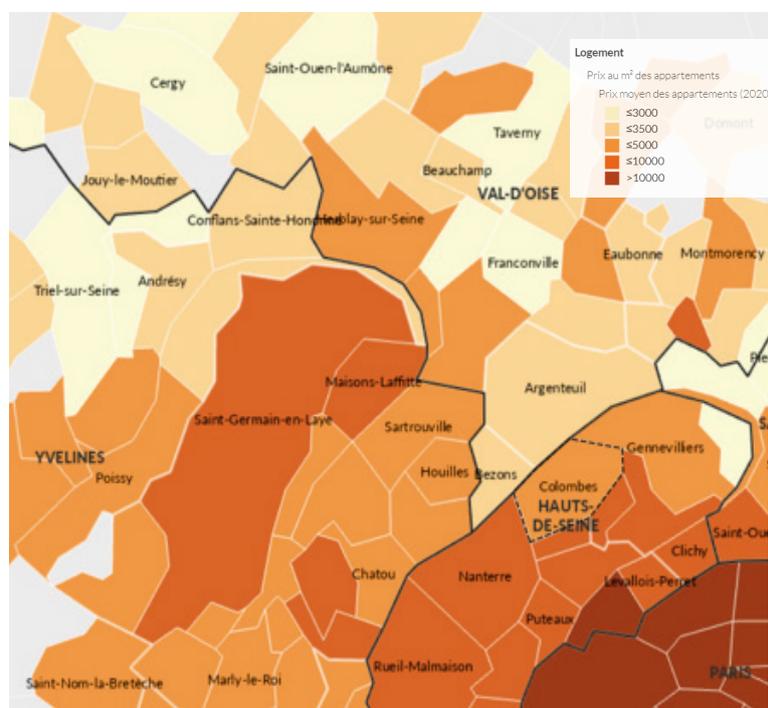
Cela dit, ce modèle d'extension périurbaine basé sur le pavillon pose de nouveaux enjeux et présente des limites.

1.2. Les limites au modèle de développement historique du territoire

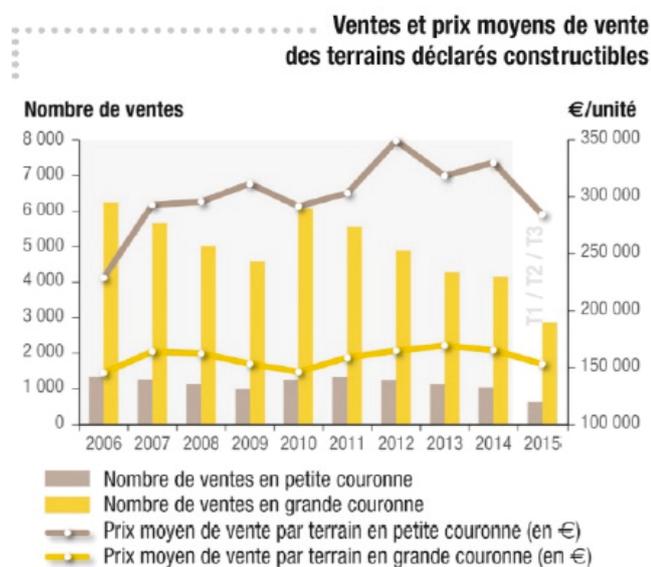
1.2.1. Une dynamique de périurbanisation parfois subie.

a. Le phénomène de gentrification

L'épidémie de covid-19 peut ainsi précipiter des tendances de long-terme latentes. En effet, les problématiques urbaines posées par la pandémie résonnent fortement avec les enjeux que doivent relever les villes pour mitiger et s'adapter au changement climatique. C'est par exemple le cas de l'attention portée à une alimentation locale, plébiscitée par les consommateurs. Développer son autonomie alimentaire (relocaliser la production et le conditionnement) est un enjeu stratégique pour les territoires ; il s'agit de construire leur résilience et de décarboner l'alimentation en réduisant notamment les émissions émis pour leur transport.



Prix des logements au mètre carré. Crédit : Institut Paris Région.



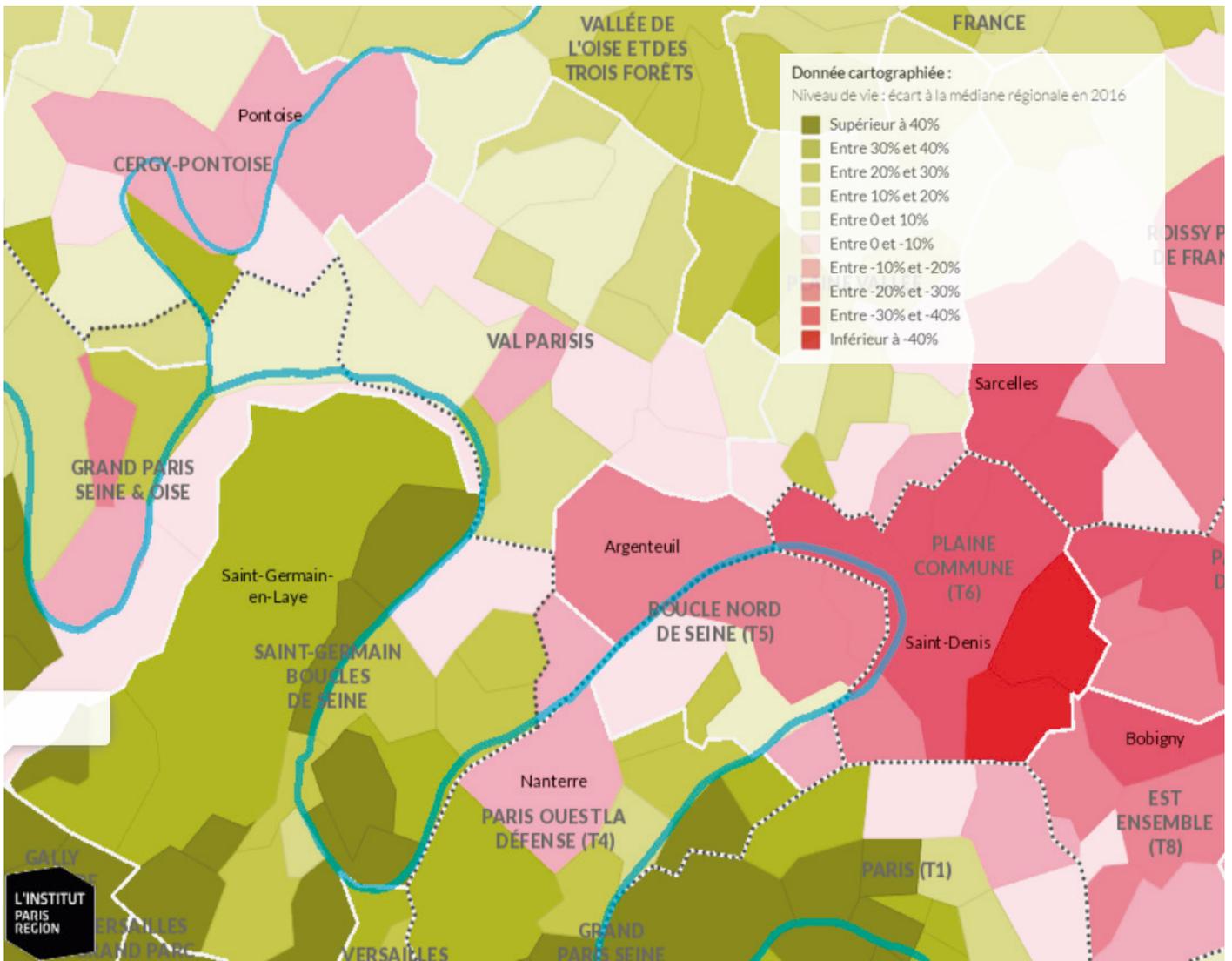
Source : Données Paris Notaires Services, ORF.

Crédit : Institut Paris Région

Le prix du foncier se situe à l'intermédiaire d'une moyenne très élevée dans la petite couronne et plus basse et accessible dans le nord du département du Val-d'Oise. Cela en fait un territoire attractif notamment pour les ménages avec enfant(s) qui viennent de Paris ou de la petite couronne, attractivité qui participe aussi à repousser les ménages plus modestes vers le nord du Val-d'Oise.

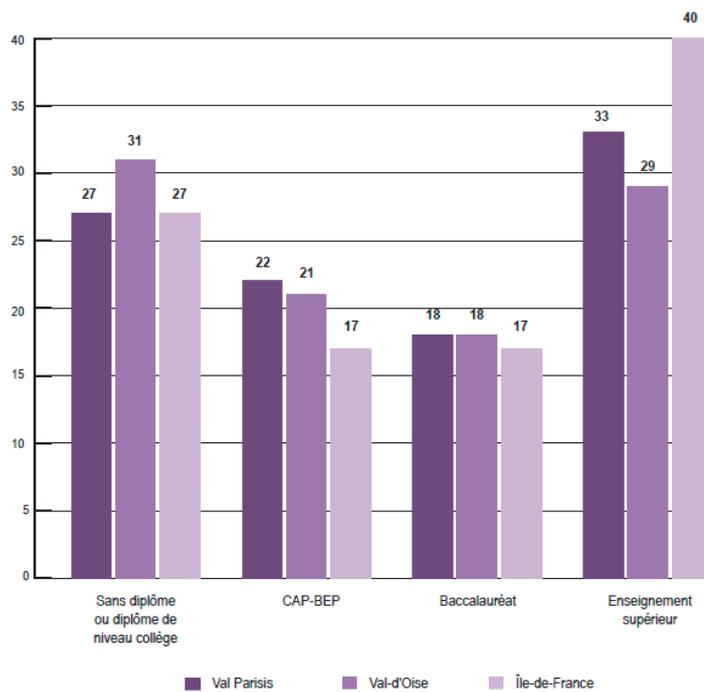
Cette gentrification a donc poussé certaines classes modestes ou moyennes à s'éloigner de plus en plus de la capitale, sans pouvoir tout à fait quitter la région et ses bassins d'emplois. A Paris, on observe ainsi un recul de la présence des classes populaires (ouvriers et employés) au profit des cadres et professions intellectuelles supérieures, selon une dynamique qui part de l'Ouest parisien. La multiplication des locations courtes durées et l'augmentation des résidences secondaires jouent également un rôle important, et expliquent en partie le fait que Paris perde des habitants chaque année. Ainsi, entre 2013 et 2018 la capitale a perdu en moyenne 10.800 habitants chaque année, soit près de 54.000 habitants partis en l'espace de cinq ans.

Si le territoire du Val Paris compte des quartiers prioritaires, les habitants disposent en moyenne d'un niveau de vie élevé matérialisé par un salaire annuel net moyen de 30 370 € contre 28 101 € pour le Val-d'Oise. Du point de vue du niveau de diplôme, la population de Val Paris se caractérise par un niveau de diplôme supérieur à celui du Val-d'Oise mais inférieur à celui de l'Île-de-France.



Crédit : Institut Paris Région

Répartition de la population de Val Paris par niveau de diplôme au 1^{er} janvier 2014 (en %)



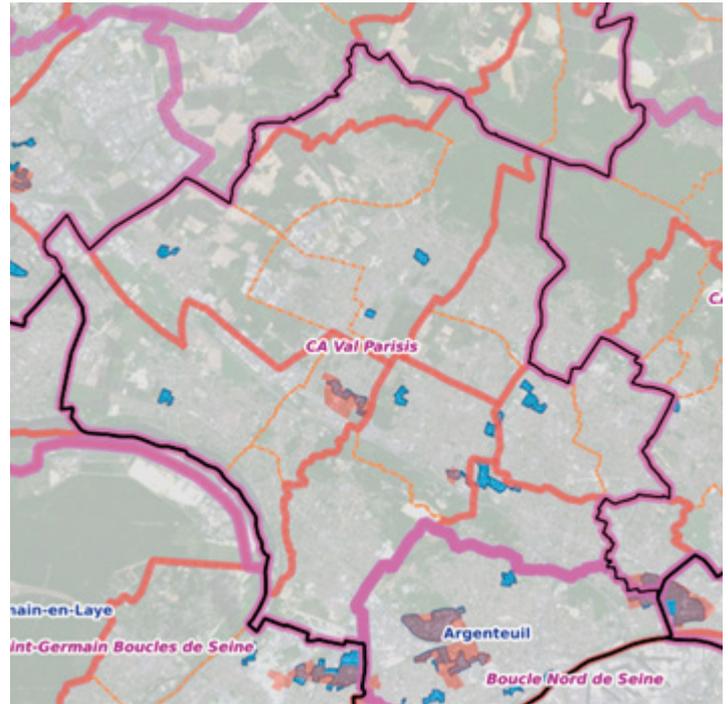
Source : INSEE RP 2014. Traitement Observatoire territorial Communauté d'agglomération Val Paris

Crédit : Communauté d'agglomération du Val Paris

b. Un territoire contrasté : la question des inégalités socio-spatiales

Comme nous l'avons vu, le Val Parisis est pris dans des dynamiques métropolitaines qui l'affectent dans sa globalité. Cela dit, il s'agit d'un territoire contrasté et hétérogène, notamment entre ses parties sud-est et nord-ouest.

La partie sud-est se caractérise par une forte urbanisation et des densités relativement élevées, dans la continuité de la petite couronne parisienne. La population y est plus modeste, ce qui peut notamment s'expliquer par la forte présence en logements sociaux: l'arc sud-est de l'agglomération, composé de Montigny-lès-Cormeilles, Franconville, Sannois, Ermont et Eaubonne, concentre à lui seul 63 % des logements sociaux du territoire. Dans l'agglomération, quatre communes dépassent le taux réglementaire de 25% de logements sociaux, dont trois se situent dans cet arc (Sannois, Ermont et Montigny-lès-Cormeilles). On y retrouve plus de quartiers prioritaires et de zones urbaines sensibles que dans le reste du territoire.

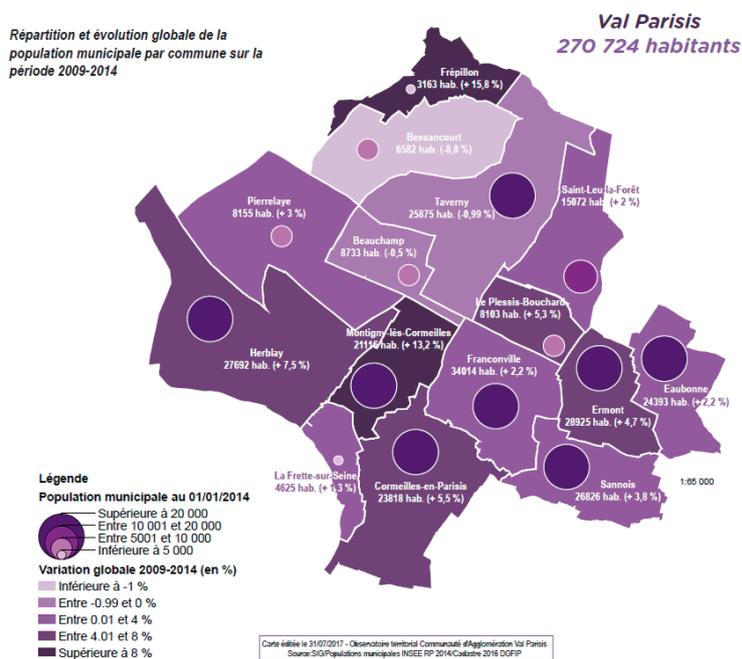


Carte des Quartiers Prioritaires (zones bleues) et Zones Urbaines Sensibles (zones rouges). Crédit : Géoportail

Cet arc sud-est connaît un dynamisme démographique et économique important, ce qui pousse le secteur de la construction.

Au contraire, la partie nord-ouest est composée de communes plus petites en termes de nombre d'habitants et plus rurales, qui ont tendance à être moins dynamiques sur le plan économique comme démographique.

Au-delà de ce contraste à l'échelle de l'intercommunalité, il faut également souligner des disparités parfois importantes au sein de chaque commune.



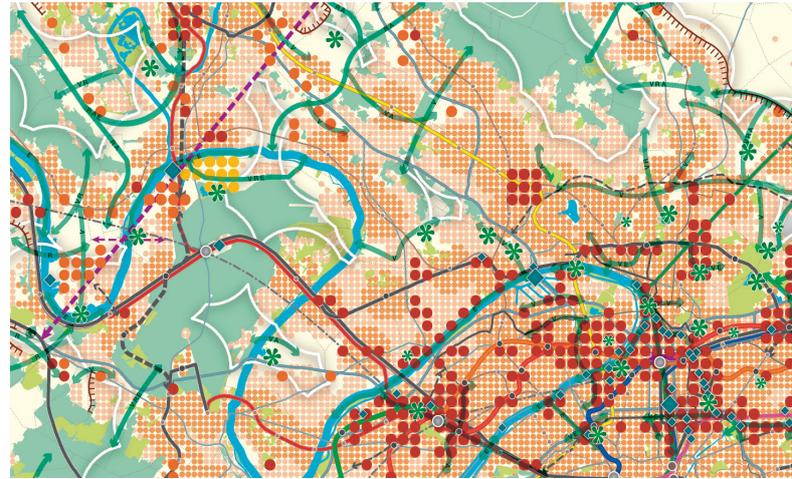
Crédit : Communauté d'Agglomération du Val Parisis

1.2.2. Limiter l'étalement urbain et l'artificialisation des sols.

a. Le Schéma directeur de la région Île-de-France (SDRIF)

Le SDRIF est un document d'urbanisme réglementaire, élaboré par la Région Ile-de-France en association avec l'Etat, qui prévoit les stratégies d'aménagement du territoire à un niveau régional. Selon le code de l'urbanisme, il a pour objectif de maîtriser la croissance urbaine et démographique, l'utilisation de l'espace tout en garantissant le rayonnement international de cette région. Autrement dit, c'est un document d'aménagement urbain du territoire francilien à moyen terme, qui fixe les directives et s'impose aux communes et départements. Il précise les moyens à mettre en œuvre pour corriger les disparités spatiales, sociales et économiques, coordonner l'offre de déplacement et préserver les zones rurales et naturelles afin d'assurer les conditions d'un développement durable de la région.

Le SDRIF détermine la localisation des moyens de transport, des équipements, ou encore des mesures de protection de l'environnement. Il s'agit de la seule région disposant d'une mise en cohérence régionale de l'aménagement du territoire. Le SDRIF en vigueur a été adopté en 2013 et s'applique jusqu'en 2030. Les réflexions pour sa révision sont d'ores-et-déjà en cours.

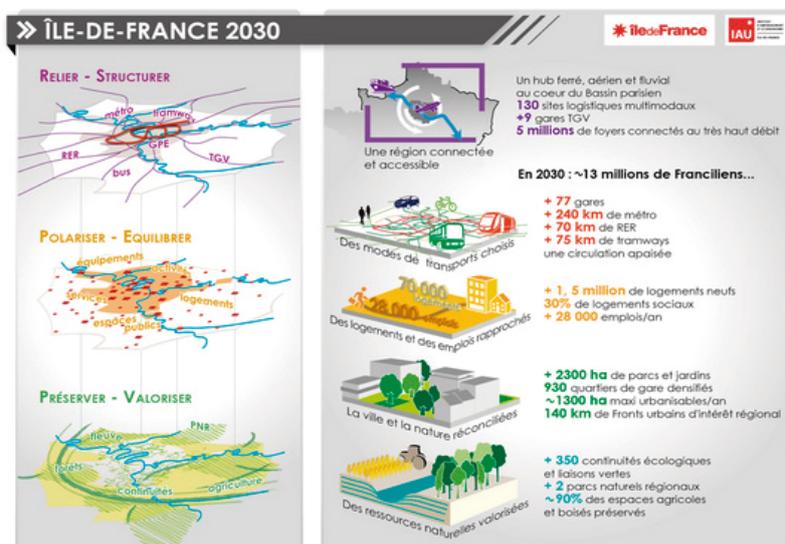


Extrait du SDRIF. Crédit : Institut Paris Région.

En Île-de-France, tous les règlements d'urbanisme locaux doivent être en conformité avec le SDRIF. Inversement, lui-même doit également être conforme aux règlements nationaux (Code de l'urbanisme, code de l'environnement...).

Le SDRIF de 2013 affirme la fonction résidentielle du Val Paris et identifie ce territoire comme un espace prioritaire à densifier, tout en prévoyant des continuités écologiques, notamment avec le projet de la forêt de Pierrelaye. Plusieurs zones du Val Paris sont ainsi identifiées comme devant faire l'objet d'une densification. C'est le cas des gares, dont le tissu urbain doit être densifié dans un rayon d'au moins un kilomètre.

Si le SDRIF précise les secteurs à densifier, les manières d'opérer cette densification dépend des projets validés par chaque commune sans stratégie d'ensemble sur le territoire. La densification pose donc la question de l'évolution de l'identité du Val Paris, alors que son attractivité repose en partie sur son tissu pavillonnaire peu dense.



Crédit : Région Île-de-France

b. L'objectif Zéro Artificialisation Nette (ZAN)

Plusieurs politiques publiques ont été mises en place et des textes législatifs ou réglementaires adoptés afin de réduire l'artificialisation des sols qu'entraîne l'étalement urbain. En France, les espaces naturels et agricoles ont perdu environ 31 000 hectares en 2019 au profit de l'urbanisation, et à ce rythme actuel, 280 000 hectares d'espaces naturels supplémentaires seront artificialisés d'ici 2030, soit plus que la superficie du Luxembourg. (Source CEREMA)

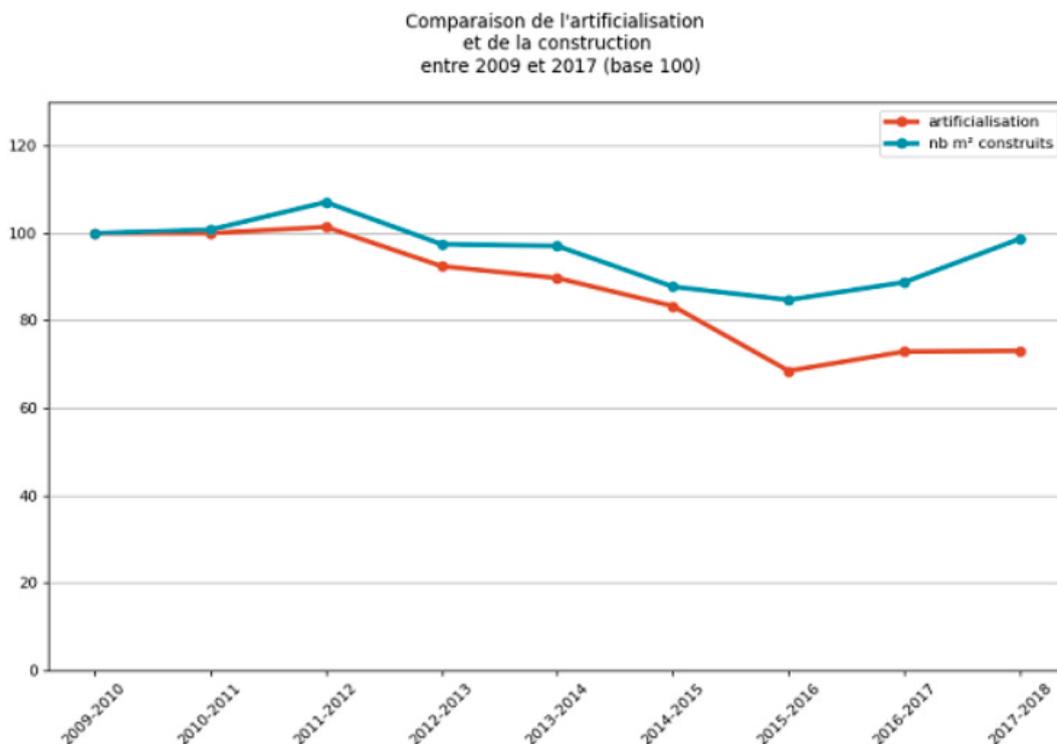
L'artificialisation des sols a plusieurs impacts négatifs :

- La diminution des espaces agricoles et naturels, ce qui a un impact important sur la capacité à nourrir localement les populations, et sur la biodiversité du fait de la destruction des habitats
- L'imperméabilisation des sols rend difficile l'infiltration dans le sol des eaux de pluies et contribue au phénomène d'îlots de chaleur urbains,
- Le sol est également une réserve de carbone, dont la destruction participe au changement climatique.

Pour répondre à ces enjeux, l'objectif Zéro Artificialisation Nette d'ici à 2050 a été adopté en 2021 dans la loi Climat et résilience, qui identifie plusieurs leviers d'action :

- Densifier. La densification urbaine est aussi identifiée par de nombreux acteurs publics comme un levier global vers la transition écologique, en permettant par exemple de se détacher de la voiture au profit de transports publics ou de mobilités actives.
- Utiliser les espaces vacants. Qu'il s'agisse de bureaux ou logements vides, ou encore de l'occupation intermittente des résidences secondaires (qui représentent 9,5% des logements en 2015), le bâti existant est sous exploité en France.
- Désartificialiser et renaturer. Cela peut engendrer des coûts importants selon le niveau de renaturation souhaité et le niveau de pollution. Il s'agit prioritairement de ne pas artificialiser, et seulement si ce n'est pas possible, de renaturer en compensation.

Signes encourageants, on observe déjà un fléchissement de la courbe de l'artificialisation des sols, dont le rythme a ralenti et est maintenant décorrélié du nombre de mètres carrés construits. Cela indique donc que des solutions sont trouvées pour construire davantage en artificialisant moins d'espace.



Crédit : Observation de l'artificialisation.

II ●

De nouvelles formes
d'urbanité pour accompagner
les changements sociétaux

2.1 Construire une densité désirable qui réponde au défi écologique

2.1.1. Agir sur la qualité et l'accessibilité sociale des logements désirable qui réponde au défi écologique

a. Les écoquartiers

Une des manières par laquelle s'opère cette densification et la transformation du territoire est la construction d'écoquartiers. Ces derniers correspondent à une démarche suivie par l'aménageur, récompensée d'un label délivré par le Ministère de la transition écologique. Pour obtenir ce label, le projet urbain doit réunir plusieurs conditions, notamment mettre en œuvre les 20 engagements afin d'intégrer toutes les dimensions du développement durable dans son projet.



Dimension 1

« Démarche et Processus »

1. Réaliser les projets répondant aux besoins de tous en s'appuyant sur les ressources et contraintes du territoire
2. Formaliser et mettre en œuvre un processus participatif de pilotage et une gouvernance partagée
3. Intégrer la dimension financière tout au long du projet dans une approche en coût global
4. Prendre en compte les pratiques des usagers et les contraintes des gestionnaires dans les choix de conception tout au long du projet
5. Mettre en œuvre des démarches d'évaluation et d'amélioration continue

Dimension 3

« Développement territorial »

11. Contribuer à un développement économique local, durable, équilibré, social et solidaire
12. Favoriser la diversité des fonctions et leur proximité
13. Optimiser l'utilisation des ressources et développer les filières locales et les circuits courts
14. Favoriser les modes actifs, les transports collectifs et les offres alternatives de déplacement pour décarboner les mobilités
15. Favoriser la transition numérique en faveur de la ville durable



Dimension 2

« Cadre de Vie et Usages »

6. Travailler en priorité sur la ville existante et proposer une densité adaptée pour lutter contre l'artificialisation des sols
7. Mettre en œuvre les conditions du vivre-ensemble et de la solidarité
8. Mettre en œuvre un urbanisme favorable à la santé pour assurer un cadre vie sûr et sain
9. Mettre en œuvre une qualité de cadre de vie, qui concilie intensité, bien vivre ensemble et qualité de l'environnement
10. Valoriser le patrimoine naturel et bâti, l'histoire et l'identité du site

Dimension 4

« Environnement et Climat »

16. Proposer un urbanisme permettant d'anticiper et de s'adapter au changement climatique et aux risques
17. Viser la sobriété énergétique, la baisse des émissions de CO2 et la diversification des sources au profit des énergies renouvelables et de récupération.
18. Limiter la production des déchets, développer et consolider des filières de valorisation et de recyclage dans une logique d'économie circulaire
19. Préserver la ressource en eau et en assurer une gestion qualitative et économe
20. Préserver, restaurer et valoriser la biodiversité, les sols et les milieux naturels



L'écoquartier des Meuniers à Bessancourt



Crédit : Grand Paris Aménagement.



Crédit : Grand Paris Aménagement.

MÉMO

	↔	🚶	🚲
École → Gare	300 m	4 min	≈ 2 min
Espace multi-activités → Gare	450 m	7 min	≈ 3 min
Espace multi-activités → École	350 m	5 min	≈ 2 min
Super U → Gare	500 m	7-8 min	≈ 3-4 min

Crédit : Grand Paris Aménagement.

L'écoquartier des Meuniers est situé à Bessancourt, à proximité immédiate de la gare de la ligne transilienne H, qui relie la ville à Gare du Nord en environ 30 minutes. La proximité du quartier avec cette gare et la programmation mixte doit permettre d'éviter l'usage de la voiture.

De plus, des cheminements piétons et des pistes cyclables sont aménagés afin d'encourager les modes de déplacements actifs. La programmation mêle activités économiques, commerces et des équipements publics (groupe scolaire, centre de loisir, gymnase) au côté d'une offre de logements diversifiée, du collectif à l'individuel, de l'accession au logement social. Ces différentes typologies de logements s'adressent notamment aux jeunes ménages ou aux jeunes personnes vivant seules, qui peuvent rencontrer

des difficultés à se loger sur la commune. Si le projet comporte une grande part de logements collectifs, l'habitat pavillonnaire n'est pas abandonné et fait partie intégrante de la programmation en accession.

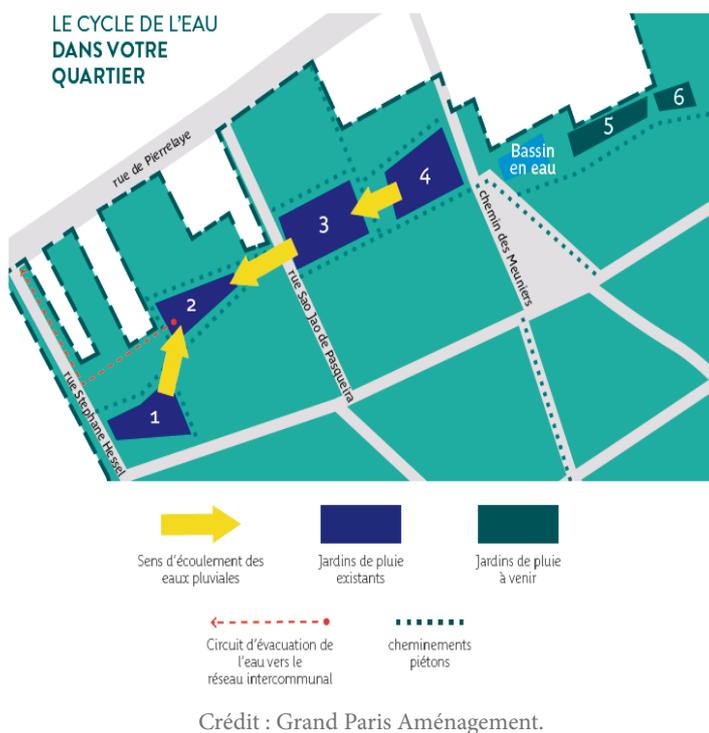
L'aménageur de ce quartier, dont les travaux devraient s'achever à l'horizon 2023, est Grand Paris Aménagement. Il s'agit d'une opération de très grande ampleur pour la ville de Bessancourt, puisqu'il est prévu la construction de 1000 logements supplémentaires, sur les 3168 que compte actuellement la commune.

Le quartier des Meuniers en chiffre :

- Environ 1000 logements, dont 30% à vocation sociale et 125 lots à bâtir
- 4 hectares d'activités économiques
- Environ 1500m² de commerces et de services
- 5000m² d'équipements publics
- 35% d'espaces verts

L'aménagement paysager du quartier s'organise autour d'un axe structurant, l'ancien chemin rural des Meuniers, alors que le talweg existant est aménagé en promenade avec une succession de dispositifs de gestion des eaux de pluies. Les noues et les bassins, secs la plupart de l'année, sont plantés afin de favoriser la biodiversité et d'offrir un cadre de vie agréable aux usagers et habitants. Ces espaces verts constituent ainsi des espaces publics à part entière, lieu de promenade, de sport ou de détente.

Des jardins familiaux ont également été réalisés, et des points de compostages ont été prévus sur chaque parcelle individuelle et en rez-de-chaussée de certains immeubles.



Crédit : Les Ateliers de Cergy.

Au-delà du traitement paysager, les performances énergétiques des logements et de l'éclairage public participent également à la dimension durable de ce quartier. Par exemple, l'intensité lumineuse de l'éclairage public diminue au cours de la nuit, et, à partir d'une certaine heure, l'éclairage s'effectue par détection de mouvement. Cela permet d'éclairer les cheminements piétons et cyclables, de favoriser un sentiment de sécurité tout en limitant les nuisances lumineuses.



Crédit : Les Ateliers de Cergy.



Crédit : Les Ateliers de Cergy.

L'écoquartier de la gare à Montigny-lès-Cormeilles

Ce nouveau quartier offre un autre exemple de ce que peut être un écoquartier. Il s'agit en effet d'un quartier à la vocation résidentielle affirmée, mais qui doit également constituer une entrée de ville. Comme le quartier des Meuniers, il se situe à proximité d'une gare, celle de Montigny-lès-Cormeilles, desservie par la ligne de RER C et la ligne du Transilien J.

Ce quartier répond donc également à la stratégie posée par le SDRIF, qui consiste à densifier autour des gares. La densité proposée est plus élevée, et perçue comme telle, avec des immeubles hauts, jusqu'à R+9.



Crédit : Citallios.

Mis à part les immeubles d'habitation, le quartier comprend un groupe scolaire, une crèche et un cabinet médical. Les espaces autour de la gare ont fait l'objet d'une requalification, avec la construction d'une nouvelle place piétonne ayant vocation à accueillir des commerces de proximité.



Crédit : Citallios.

b. Penser les nouveaux usages

Depuis plusieurs années maintenant, des réflexions sont menées pour penser les logements au-delà de la cellule, de leurs usages et fonctions traditionnels : on parle de « nouveaux usages ». Derrière cette expression se cache une multiplicité de nouvelles pratiques, méthodologies, espaces et services. Une des tables rondes a entre autres traité de ces nouvelles approches, avec l'exemple de l'île de Nantes développé par Sonia Dinh, sur lequel nous allons revenir dans la partie qui suit. Comme déjà mentionné dans la synthèse des tables rondes, le cabinet d'urbanisme Le Sens de la Ville propose une catégorisation des significations que recouvre l'expression « nouveaux usages » :

- Les dispositifs immatériels : conciergeries, services, application mobile
- Les espaces partagés : espaces collectifs extérieurs, salles polyvalentes, mutualisation d'espace en général intégrés au logement comme une buanderie ou une chambre d'ami
- L'association des usagers à la conception : habitat participatif, implication des futurs habitants dans la conception
- Dispositifs permettant la modularité du bâtiment : duplex à finir, pièce en plus...

L'exemple de l'île de Nantes :

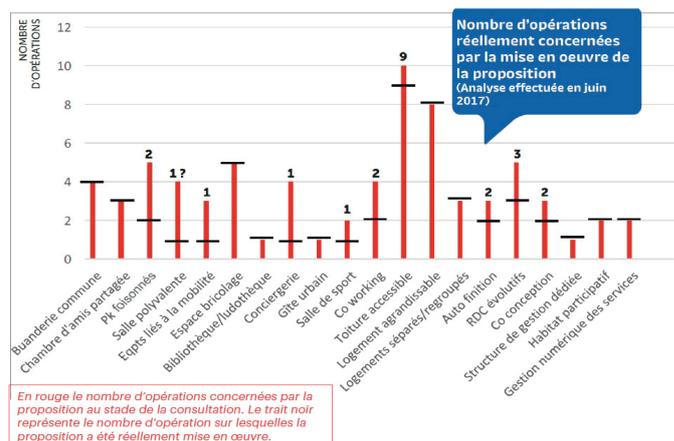
L'île de Nantes est une île se trouvant sur la Loire, au cœur de la métropole Nantaise, à seulement quelques minutes du centre-ville. Historiquement, l'ouest de l'île a accueilli des activités industrielles, et en particulier les chantiers navals. En 1987, le dernier bateau quitte les chantiers, qui se transforment en immense friche. Des consultations sont lancées dans les années 1990 pour imaginer la reconversion du site. En 2003, Nantes Métropole confie à la SAMOA le pilotage de ce projet qui repose sur trois objectifs :

- Construire un nouveau centre métropolitain au cœur de la ville, confortant le centre historique ;
- Redonner à la Loire une place centrale dans la ville et renouveler la trame d'espaces publics ;
- Construire une ville mixte, pour tous, dans la diversité des populations et des usages.

L'aménagement de l'île s'articule autour de grands projets dans lesquels sont intégrés ces nouveaux usages, que ce soit dans la conception et la construction d'équipements ou de logements. La programmation est en effet très variée : un nouveau centre hospitalier doit voir le jour, ainsi qu'une halle dédiée aux activités créatives, artistiques et numériques, un parc urbain ayant pour vocation à rapprocher les habitants de la Loire... La conception de ces espaces et la définition des nouveaux usages qu'ils doivent endosser passe par la concertation et la participation des habitants et usagers. Parmi ces projets, celui du quartier de la Prairie-au-duc, à la vocation résidentielle plus marquée, a servi de lieu d'expérimentation pour mettre en place des espaces et services mutualisés, ou encore des opérations d'habitats participatifs. L'aménageur a souhaité développer ces démarches innovantes afin de rendre l'île et ses habitats collectifs attractifs pour de jeunes ménages, qui y préfèrent souvent la banlieue pavillonnaire.

Pour répondre à ces exigences de l'aménageur, les promoteurs ont proposé dans la phase de concours un foisonnement d'initiatives, de services et d'espaces partagés. Afin d'en évaluer la mise en œuvre, la SAMOA a ensuite mandaté le cabinet d'urbanisme Le Sens de la Ville, qui a notamment relevé deux faits marquants :

- Il existe un différentiel important entre ce qui avait été présenté lors du concours et la mise en œuvre ou la construction concrète à la livraison (voir graphique).



Crédit : Le Sens de la Ville.

- Certains services ou espaces mutualisés qui ont été effectivement mis en place ne sont finalement pas utilisés ou investis par les habitants. S'il faut prendre en compte l'impact du covid, qui a freiné l'appropriation des lieux par les habitants du fait que certains étaient fermés ou que la population ait été appelée à rester chez elle, il existe d'autres facteurs qui peuvent expliquer ce déficit d'occupation. Sonia Dinh constate par exemple que la gestion et l'animation de ces lieux a été parfois totalement impensée au cours de la conception du projet. Or, selon elle, il est nécessaire d'accompagner les habitants dans l'appropriation de ces lieux, et de prévoir également la fin de cet accompagnement.

En dehors du logement, la question des nouveaux usages se pose également pour les espaces publics, avec d'autant plus d'acuité que l'épidémie a encouragé des usages privés de l'espace public. Celui-ci peut alors constituer une prolongation du logement et répondre à des enjeux de santé et d'adaptation au changement climatique.

2.1.2. Concevoir des espaces publics de qualité accessibles à tous

a. Réflexion actuelles sur les espaces publics

Rendre la ville habitable et désirable passe également par la qualité de l'espace public, en particulier si l'objectif est de densifier et de rendre attractive la vie en appartement. Afin que les habitats alternatifs au pavillon individuels soient désirables, il faut prendre en compte et respecter le besoin d'espaces extérieurs, notamment de nature, exprimé par les urbains.

Les espaces naturels qu'offre le Val Parisien sont un facteur d'attractivité important, qui est amené à se renforcer dans les prochaines années avec plusieurs projets à l'étude ou en cours de réalisation ; la forêt de Pierrelaye, le réaménagement des Berges de Seine et le projet de Marina.

• La forêt métropolitaine de Pierrelaye

Il s'agit d'un projet emblématique imaginé de longue date ; celui d'aménager la Plaine de Pierrelaye Bessancourt en une nouvelle forêt. Cette plaine s'étend sur 2000 hectares : 400 ha sont déjà boisés et 1350 ha sont dédiés à l'agriculture dont 800 ha se trouvent dans le périmètre de la forêt. Ces espaces agricoles ont longtemps servi de terres d'épandage des eaux usées de la ville de Paris, ce qui a pollué les sols. Par ailleurs, le paysage est dégradé et la plaine régulièrement polluée par des dépôts sauvages de nature variée (solvants, pots de peinture, matériaux de construction, carcasses de voiture...) qui concernent particulièrement les interfaces entre zones urbaines et zones non-urbaines. Malgré ce phénomène en augmentation, la Plaine présente un potentiel environnemental et une biodiversité importante. Le site est également stratégique pour construire une continuité écologique entre les différents corridors régionaux (La Seine, l'Oise, les forêts de Saint-Germain-en-Laye, de Montmorency et de l'Isle Adam)



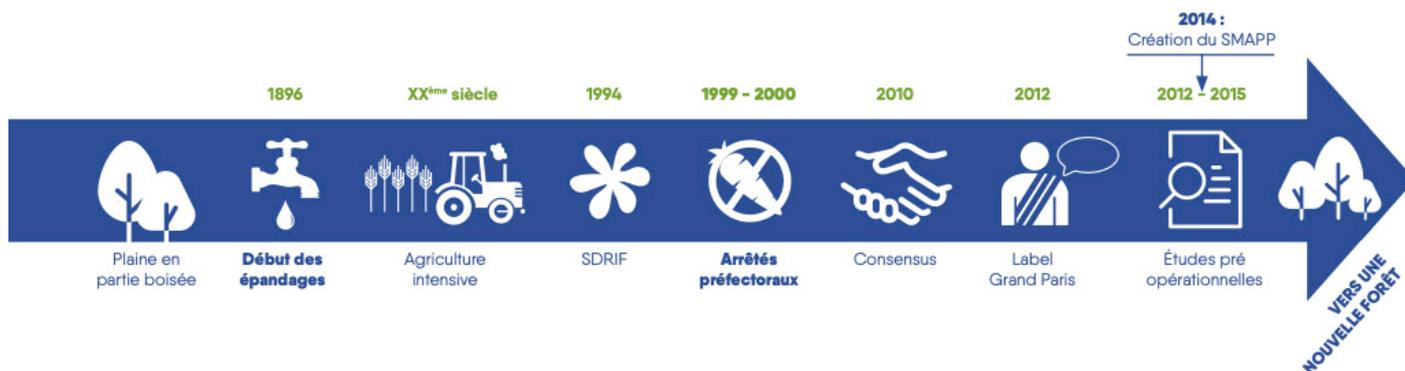
Crédit : Syndicat Mixte d'Aménagement de la Plaine de Pierrelaye-Bessancourt.

Ce projet vise à la fois à répondre à des enjeux environnementaux, et à offrir aux habitants du Val Parisien et de l'ensemble de la région parisienne un cadre de vie plus agréable.

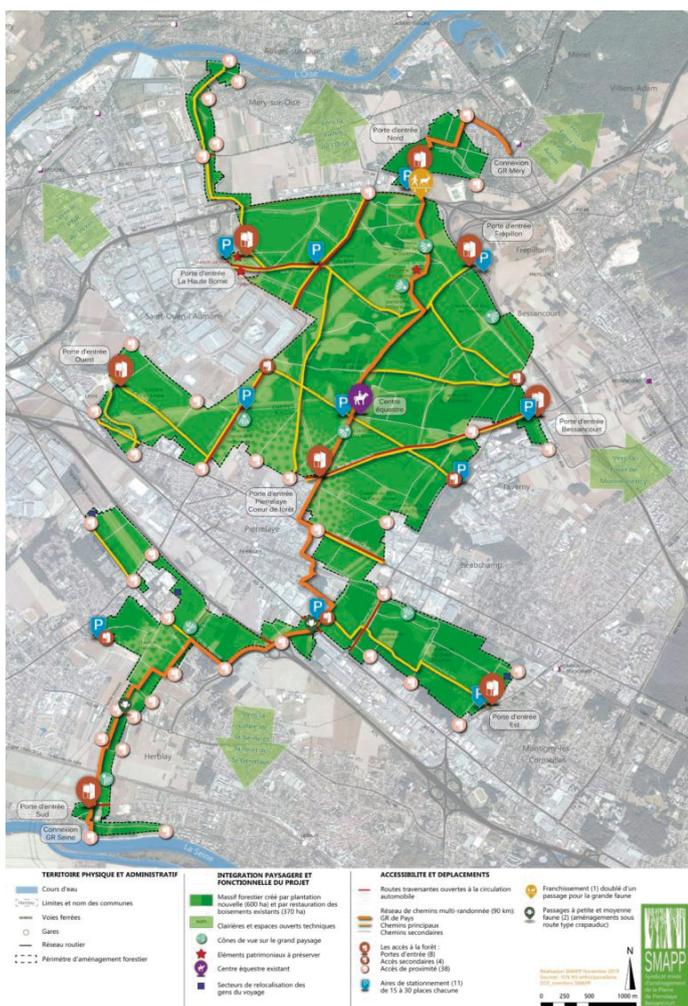
L'État, la Région, le Département, la Communauté d'Agglomération Val Parisien et les communes concernées ont créé le Syndicat Mixte d'Aménagement de la Plaine de Pierrelaye-Bessancourt (SMAPP) afin de mener à bien ce projet.

La gouvernance du SMAPP réunit ainsi toutes les parties prenantes et a mené des démarches de concertation. Ce projet est inscrit dans le SDRIF, qui prévoit également une densification aux abords de la forêt.

Ce projet est inscrit dans le SDRIF, qui prévoit également une densification aux abords de la forêt.



Crédit : Syndicat Mixte d'Aménagement de la Plaine de Pierrelaye-Bessancourt.



Crédit : Syndicat Mixte d'Aménagement de la Plaine de Pierrelaye-Bessancourt.

Concrètement, la nouvelle forêt d'environ 1340 hectares sera composée de :

- 655 hectares de nouveaux boisements composés de 30 essences sélectionnées pour leur adéquation aux réserves en eau du sol, leur faible capacité d'accumulation des métaux lourds, leur résistance aux changements climatiques
- 374 hectares de boisements existants à restaurer par éclaircissement et lutte contre les espèces tropicales invasives ;
- 280 hectares d'espaces ouverts destinés à l'accueil du public, à des réserves écologiques, ou au passage et à l'entretien de réseaux techniques.

Ainsi que des aménagements suivants :

- 90 kilomètres de cheminements pour piétons, cyclistes et cavaliers reprenant et complétant la trame patrimoniale des chemins historiques ;
- 1 GR de pays traversant la forêt et permettant de rejoindre le GR1 au Nord et le GR2 au Sud ;
- 8 portes d'entrées principales bénéficiant d'un aménagement marquant leur envergure ;

- 4 accès secondaires garantissant une desserte intercommunale ;
- 38 accès de proximité à destination des riverains ;
- 11 aires de stationnement de type forestières de 15 à 25 places, soit environs 260 places ;
- Plusieurs éléments patrimoniaux, points de vue et équipements existants mis en valeur ;
- 3 espaces de relocalisation pour les gens du voyage ;
- Création d'un franchissement permettant le passage des engins d'entretien et d'exploitation, des cycles, des cavaliers et des piétons, doublé d'un passage à faune ;
- 2 passages à faune sous voie pour la petite et moyenne faune. [source SMAPP]

La forêt peut donc constituer un nouvel espace de détente, de loisir, un îlot de fraîcheur urbain propice aux pratiques sportives et aux mobilités actives. Elle représentera également un marqueur fort de l'identité du territoire. D'autres projets prévoient de valoriser des espaces plus ou moins naturels, en tout cas d'offrir de nouveaux espaces publics et de détente.

• Les berges de Seine

Le sud du territoire du Val Parisien est bordé par la Seine, qui traverse les communes d'Herblay, de La Frette-sur-Seine et Corneilles-en-Parisis. Cette dernière porte un projet de reconversion des friches laissées par le site Lafarge, un cimentier. Ce site en bord de Seine, déjà artificialisé, doit être reconverti en marina et en quartier résidentiel :

- 1200 logements sont envisagés dont 30% sociaux,
- Aménagement d'un port de plaisance de 150 anneaux,
- 3000 m² de commerces et services,
- Un groupe scolaire et une crèche,
- Des aménagements d'espaces verts et de pleine terre à hauteur de 30% de la zone.

Ce projet doit ainsi créer un quartier résidentiel et de commerces, venant animer les bords de Seine en offrant de nouveaux services marchands comme les restaurants. Mais il pose également le problème de l'accès en voiture, sur une route qui est déjà congestionnée les soirs et les week-ends. Le nombre important de logements et l'attractivité de la marina risque donc d'accentuer cette problématique.

Les bords de Seine sont en effet longés par une route et des zones de stationnement, qui laissent peu d'espace de berges pour s'y détendre ou pour les cheminements piétons, cycles et autres. Si aucun projet n'est prévu pour l'heure, les bords de Seine doivent également faire l'objet d'un réaménagement afin de favoriser les mobilités actives et d'améliorer la qualité des espaces publics qu'elles offrent.

b. Des espaces publics inclusifs accueillant de nouveaux usages

La qualité de l'espace public est d'autant plus cruciale que celui-ci a accueilli de nouveaux usages, qui sont peut-être amenés à se développer. On peut par exemple imaginer que des réunions de travail, des cours se tiendront à l'extérieur, et que de plus en plus de manifestations culturelles se tiendront à l'air libre. Ces changements peuvent être consécutifs de la pandémie, mais aussi s'opérer à des fins d'adaptation au changement climatique. Les bords de Seine constitueront par exemple des points de fraîcheur accessibles à tous et toutes. En effet, l'espace public doit être pensé pour être inclusif en termes de :

- Ressources économiques : l'espace public doit être gratuit, offrir des services et des commodités qui le sont également. On pense par exemple aux toilettes, à des points d'eau, à du mobilier urbain pour pouvoir s'asseoir...
- Mobilité et de handicap : pour les personnes âgées, les jeunes enfants, les personnes à mobilité réduite, transportant une poussette mais aussi pour les personnes malvoyantes. Il est également important de penser aux handicaps qui ne se voient pas, et aux personnes présentant un handicap cognitif. Par exemple, à Toulouse, le réseau de transport a mis en place des pictogrammes indiquant les stations de métro, ce qui peut faciliter leur orientation dans la ville. Ce dispositif s'adresse également aux étrangers ou aux personnes ne sachant pas lire.
- Genre : il s'agit d'une dimension de plus en plus prise en compte dans les projets urbains. En effet, les dynamiques d'occupation de l'espace public sont genrées et souvent inégalitaires. De plus en plus de recherches sont menées sur cette question, et ont montré que les femmes ont tendance à moins occuper l'espace public et à l'occuper de manière différenciée. Pour aller plus loin sur cette question :

o DAGENAIS Huguette, « Les femmes dans la ville et dans la sociologie urbaine. Les multiples facettes d'une même oppression », in *Anthropologie et Société*, vol. 4, n°1, 1980, pp. 21-36.)

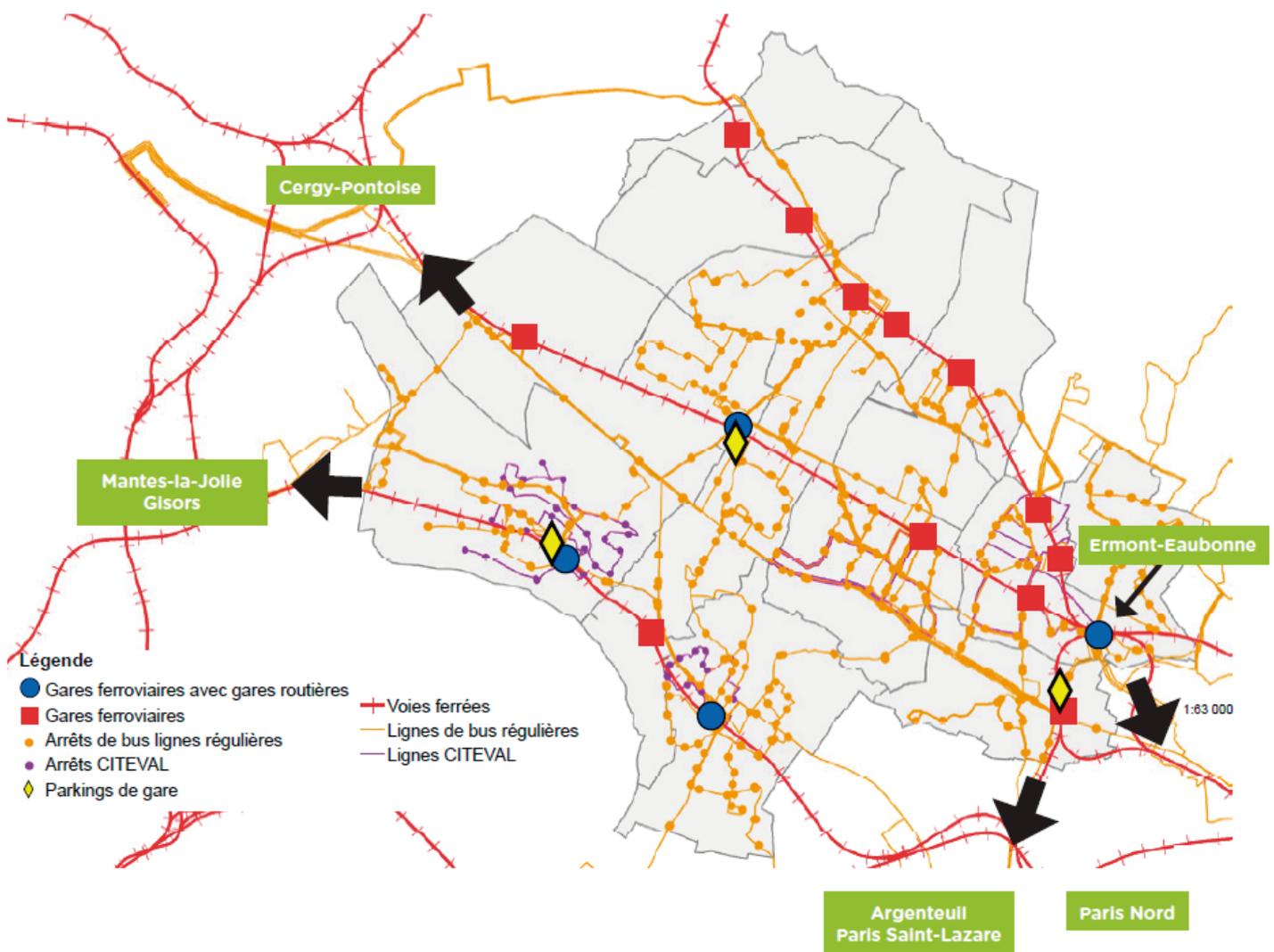
o DENEFLÉ Sylvette, "Introduction", in *Femmes et villes*, Tours : Presses universitaires François-Rabelais, 2004.

o DI MEO Guy, « Les femmes et la ville. Pour une géographie sociale du genre », *Annales de géographie*, n°684, pp. 107-127.

Les espaces publics dépendent étroitement des modes de déplacement, et en particulier de la place qu'y occupe la voiture. Cette dernière est en effet une grande consommatrice d'espace, entre les voies de circulation et le stationnement. Par les nuisances qu'elle provoque (pollution de l'air et sonore), elle décourage parfois l'occupation de l'espace public. Il s'agit d'une problématique à laquelle le territoire du Val Parisien est également confronté.

2.1.3. Dépasser la dépendance à la voiture

Réseaux de transports en commun



Crédit : Communauté d'Agglomération du Val Parisien.

a. Encourager les modes de mobilité active

La voiture occupe une place importante au sein du Val Parisis. Les habitants en dépendent largement dans leur vie quotidienne, et ce malgré la bonne desserte du territoire en transports en commun. En effet, ces transports sont avant tout efficaces pour traverser, entrer ou sortir du territoire. Les déplacements intra-territoriaux, au sein d'une même commune ou entre les communes, sont plus difficiles. L'usage de la voiture s'est renforcé durant la pandémie, la population souhaitant éviter les lieux trop fréquentés (et leur accès étant réglementé aux heures de pointes à la fin du premier confinement).

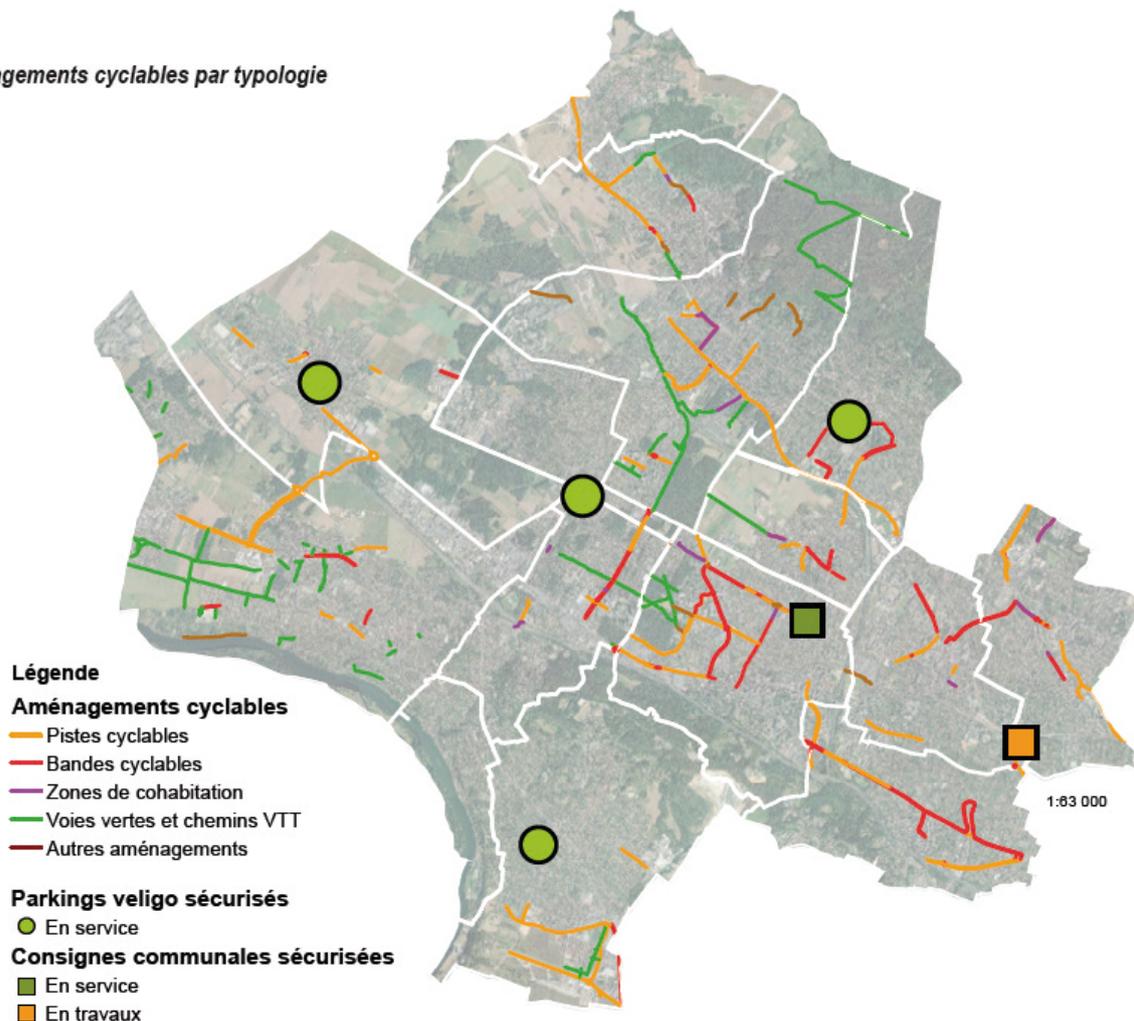
Le vélo a aussi été plébiscité par l'ensemble de la population ; l'usage du vélo a bondi de 27 % en France, dont 15 % en milieu rural. Ce phénomène est loin d'être franco-français. D'après une étude conduite par YouGov dans 21 grandes villes européennes, 68 % se sont dit prêts à retirer des aménagements

pour les voitures au profit des cycles, et 21 % comptent faire « plus de vélo » une fois la pandémie passée (Source L'Equipe). Cette dynamique est mondiale, particulièrement aux Etats-Unis avec une augmentation de 65% des ventes de vélo.

Pour répondre à cet engouement, de nombreuses villes ont considérablement augmenté leurs investissements dans les infrastructures cycles. En Île-de-France, les « coronapistes », aménagements cyclables temporaires mis en place pour répondre à l'afflux de cyclistes après le premier confinement, sont en cours de pérennisation. Dans le Grand Paris, 17 millions d'euros ont été débloqués par l'État afin de transformer 22 de ces nouveaux aménagements cyclables en pistes définitives.

Pour encourager cette dynamique sur son territoire, le Val Parisis a adopté un plan vélo, qui prévoit l'aménagement de nouvelles voies et infrastructures cyclables. Le territoire est également traversé par la véloroute reliant Paris au Havre, en cours d'aménagement, qui longe la Seine.

Aménagements cyclables par typologie



Carte éditée le 09/08/2017 - Observatoire territorial Communauté d'agglomération Val Parisis
Source : SIG/Openatasoft et INDDIGO mai 2016 actualisé au 01/08/2017

Communauté d'Agglomération du Val Parisis.

b. De nouvelles infrastructures de transports

L'agglomération prévoit également une refonte totale de son réseau de bus pour en améliorer l'efficacité.

De nombreux projets de requalification des pôles gares sont à l'étude ou ont déjà été réalisés. C'est le cas dans les gares de Cormeilles-en-Parisis, Saint-Leu-la-Fôret, Pierrelaye, tandis qu'à Ermont, Eaubonne et à Montigny-lès-Cormeilles, ce sont les quartiers entourant la gare qui ont fait l'objet d'un réaménagement. Cette préoccupation n'est propre au Val de Paris ; quelle que soit leur envergure, les gares font l'objet de nombreuses réflexions partout en France. Cela dit, il s'agit d'un enjeu majeur pour le Val de Paris, dont l'attractivité réside en partie dans son réseau de transport, et alors que la densification s'opère aux abords des gares. Leur fréquentation est donc amenée à grandement augmenter dans les prochaines années, par les effets conjugués de l'augmentation de la population et de l'incitation à prendre les transports en commun en lieu et place de la voiture.

La requalification de ces gares a plusieurs objectifs dont celui d'encourager l'intermodalité et de fluidifier

les déplacements. Par exemple, le réaménagement de la gare de Bessancourt a consisté à agrandir le parvis, y relocaliser les arrêts de bus qui auparavant se trouvaient sur la départementale, y construire un local à vélo sécurisé. Dans le cas de la gare d'Ermont-Eaubonne, gare majeure du territoire car jonction du RER C et des lignes transiliennes H et J, c'est le quartier dans son entièreté et non pas la gare en elle-même qui a fait l'objet d'une réhabilitation. Celle-ci a consisté à densifier l'habitat avec la construction de 850 logements et des espaces commerciaux.

Les projets des pôles gares, qu'ils s'étendent au quartier ou seulement à la gare, sont donc marqués par leur aspect avant tout fonctionnel. Il s'agit d'endroits devant faciliter la circulation, offrir des services marchands, permettre à des populations d'habiter à proximité de transports en commun. Cela pose la question des usages qu'une gare peut offrir, accueillir, de la sociabilité qui peut s'y créer. Ainsi, toujours dans la gare d'Ermont-Eaubonne, une maison de services au public, annexe de la mairie, est installée dans la gare. On y trouve un ensemble de services publics ; état civil, services postaux, borne en accès libre (Pôle, Assurance maladie et vieillesse...). On pourrait ainsi imaginer que les gares, au-delà des espaces commerciaux, offrent également des services gratuits, des espaces culturels, ou tout simplement des espaces publics accueillants et ouverts sur la ville.

2.2 Faire avec le déjà-là

2.2.1. Créer des continuités entre les différentes formes urbaines

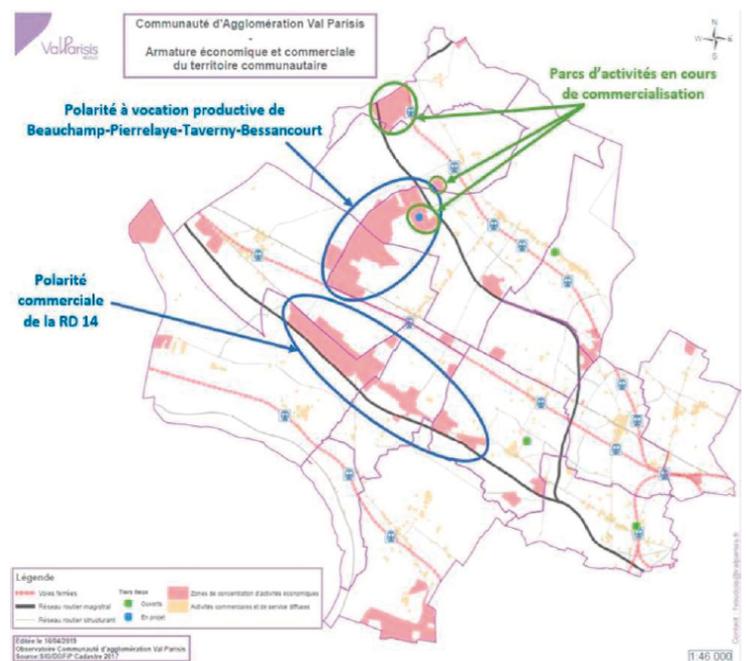
De nombreuses transformations sont donc à l'œuvre sur le territoire du Val Parisis : densification, projets de forêt de Pierrelaye, requalification des pôles gares... Certains quartiers se voient totalement transformés, et reconfigurent les centralités au sein des communes. Les centres-bourgs historiques et les gares ne coïncident pas toujours, créant deux centralités, dont la dernière se voit renforcée par les programmes de densification. D'un point de vue paysager ou architectural, on observe aussi des contrastes très importants entre des typologies d'habitat (pavillonnaire / collectif), et en fonction de la hauteur de construction. Étant donné la densification prévue autour de la forêt de Pierrelaye, de la création de cette forêt dont certaines entrées se trouveront dans des typologies très différentes (pavillonnaire, collectif, zones d'activités commerciales...), un des enjeux pour l'aménagement du territoire est de créer des continuités entre ces différentes formes urbaines, datant d'époques différentes.

2.2.2. La reconversion des Zones d'Activités Économiques (ZAE)

Cet enjeu de la continuité se pose également dans le cas des Zones d'Activités Économiques à vocation commerciale (ZAE – commerciale) très présentes sur le territoire, et pour lesquelles l'agglomération dispose de la compétence.

Une des ZAE - commerciale les plus importantes du territoire est celle de la Patte d'oie d'Herblay, d'envergure régionale voire nationale. Elle est située le long de la route départementale 14 (RD14), à cheval entre cinq communes (Pierrelaye,

Herblay, Montigny-lès-Cormeilles, Franconville et Sannois), et réunit près de 730 commerces. Si elle constitue un pôle très dynamique économiquement et vecteur d'emploi, l'agglomération se pose la question de son évolution.



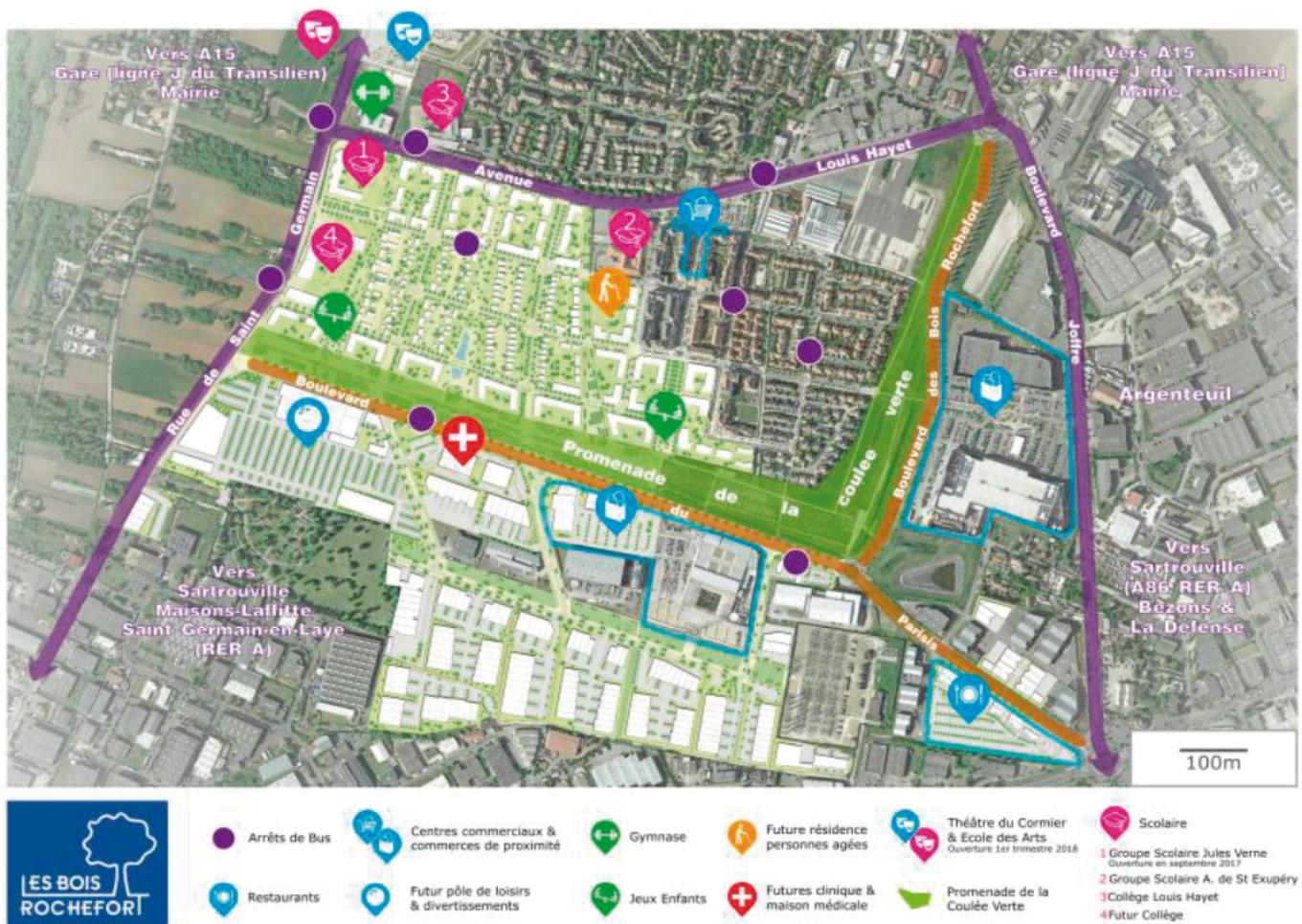
Crédit : Communauté d'Agglomération du Val Parisis.

En termes de transports et de desserte tout d'abord, la RD14 est totalement saturée aux heures de pointe et les samedis. La zone est très mal desservie en transports en commun, et il n'est pas aisé ou confortable de s'y déplacer autrement qu'en voiture. Les espaces piétons ne sont pas toujours bien aménagés, et les nuisances des voitures (sonores, pollution de l'air) ne rendent pas la marche très agréable. Au-delà des continuités paysagères et architecturales, ce sont donc les continuités piétonnes et cycles qui doivent être développées.

A plus long terme, c'est la transformation des types de commerce voire des activités qu'il faudra accompagner. L'agglomération cherche ainsi à encourager l'installation de commerce de proximité, de petites et moyennes entreprises (PME) et d'activités du secteur tertiaire.

Certains programmes s'acheminent vers une mixité fonctionnelle, mixant ZAE et logements. C'est le cas de la zone d'aménagement concertée (ZAC) des Bois Rochefort. La partie Nord de la ZAC a pour vocation dominante le logement avec 1900 logements programmés (petits collectifs, maisons individuelles et maisons de ville, une résidence pour personnes âgées et une résidence étudiante). Il y est également prévu 4000 m² de commerces de proximité et des équipements (deux groupes scolaires, une crèche et un collège).

Sa partie sud est une ZAE dédiée à des activités non polluantes : une zone d'activités au sud, un centre commercial à l'est, une clinique, une maison médicale et un pôle loisirs et culture comprenant notamment un complexe sportif, un cinéma, un café-théâtre, un espace de coworking, deux restaurants, un supermarché de 2000 m² et 850 places de stationnement (Source IPR).



Crédit : Grand Paris Aménagement.

2.2.3. Le rythme du projet urbain : accompagner les transformations

L'ensemble du document a souligné les transformations à l'œuvre, à plusieurs échelles et selon des temporalités très différentes. Ainsi, entre les stratégies mises en œuvre par des acteurs régionaux à l'échelle de plusieurs décennies et formalisées dans des documents réglementaires comme le SDRIF, les événements imprévus comme la pandémie de COVID 19, ou encore les effets du changements climatiques, de nombreuses dynamiques parfois contradictoires viennent s'inscrire très localement sur le territoire du Val Parisien et les projets urbains qu'il porte. L'intercommunalité accompagne en effet ces changements importants, qui posent la question de la temporalité des projets urbains.

Cette question se pose par exemple dans le cas de la forêt de Pierrelaye. Projet en discussion depuis plusieurs années, il mettra encore des décennies avant de se concrétiser, le temps pour la végétation d'être plantée et de croître. Ce temps long peut être vu comme une contrainte, une difficulté - du fait par exemple que la concertation ne peut pas être menée avec les personnes qui seront concernées par cette forêt - ou au contraire être perçue comme une opportunité pour impliquer la population de manière innovante. La naissance d'une forêt est hautement symbolique et peut inspirer des artistes pour favoriser l'émergence d'un imaginaire et d'un attachement à cette forêt.

A rebours de cette temporalité très longue de la forêt, la densification, pourtant parfois qualifiée de « douce », peut au contraire sembler brutale pour les habitants. Ces derniers peuvent ressentir de l'incompréhension et de difficultés à accepter ces transformations rapides.

Ainsi, à Tremblay-en-France, en Seine-Saint-Denis, un projet culturel participatif a été mis en place dans le cadre de l'aménagement d'un parc urbain de 11 hectares. Un groupe d'une vingtaine d'habitants a été constitué, afin de choisir parmi plusieurs artistes ayant fait des propositions d'installation et d'intervention artistique. Celles-ci devaient notamment être pérennes, comporter une dimension participative et être respectueuse de l'environnement. Au terme de ce processus, c'est l'artiste Tadashi Kawamata et son projet autour des cabanes et des nids qui a été sélectionné. Lui et son équipe ont fabriqué, avec l'aide des habitants et en impliquant des enfants, des cabanes et structures en bois perchées en haut des arbres, inaccessibles aux humains, mais qui constitueront des habitats pour les animaux et les oiseaux. Les promeneurs pourront quant à eux s'amuser à chercher ces cabanes, en s'écartant parfois des sentiers principaux.
(Crédit Mairie de Tremblay-en-France)

<https://www.tremblay-en-france.fr/fonctionnalites/actualites-109/lart-est-dans-le-bois-6294.html?cHash=1ba7b2cd4f845526464219cf6f6176dc>



Crédit : Mairie de Tremblay et Tadashi Kawamata.

Le Pavillon de l'Arsenal, centre d'urbanisme et d'architecture à Paris, a consacré une exposition et une conférence qui reviennent sur des projets expérimentaux autour des questions de transformations de l'habitat pavillonnaire, mené dans la ville d'Arcueil, en banlieue parisienne. La démarche mise en œuvre consiste à travailler directement avec des petits propriétaires de maisons individuelles, qui souhaitent réaliser un projet immobilier de transformation de leur parcelle, en conservant autant que possible la surface extérieure. En partant de leur besoin et en respectant le PLU existant, des architectes ont proposé des projets architecturaux permettant une densification souhaitée par les habitants déjà présents. Par exemple, une mère de famille dont les deux filles quittaient la maison pour leurs études a souhaité mettre en œuvre un projet d'habitat intergénérationnel, en dédiant deux chambres à la location pour étudiants, et en en conservant trois autres pour son usage exclusif. Des travaux de rénovation, surélévation et extension ont permis de réaliser ce projet, alors que seulement 50% de la parcelle était constructible.

Voir le replay de la vidéo :

<https://www.pavillon-arsenal.com/fr/arsenal-tv/conferences/grand-forma-t/11514-integrale-transformations-pavillonnaires.html>

De nouvelles méthodes d'urbanisme ont justement pour objet de travailler sur les temporalités du projet urbain, à court ou long terme. Ainsi, l'urbanisme transitoire consiste à occuper un site en attente d'une nouvelle affectation ou de sa reconversion. Ces méthodes connaissent un essor important depuis le début des années 2010 : entre 2012 et 2017 l'IAU dénombrait 62 sites d'urbanisme transitoire en Île-de-France. La notion d'urbanisme transitoire recouvre des projets extrêmement variés puisque ces lieux accueillent parfois des ateliers d'artistes, des structures d'hébergement d'urgence, des bars et restaurants, des espaces de coworking, associations.

Quelle que soit leur programmation, des études attestent de leur impact positif à plusieurs niveaux : gain économique pour les propriétaires des lieux, facteur

de dynamisme de la vie urbaine pour les collectivités, locaux à bas prix et environnement créatif pour les occupants, accompagnement d'initiatives citoyennes pour les associations partenaires.

En France, ces démarches s'inscrivent notamment dans le contexte de raréfaction et d'augmentation du prix du foncier d'une part, et de la désindustrialisation d'autre part laissant de nombreux espaces en friches. La complexification des opérations rallonge également les délais de construction, laissant des espaces vacants durant parfois des dizaines d'années.

L'urbanisme transitoire, même si ce n'est pas systématique, permet de mettre en place des démarches de concertation, de participation et influe sur le futur projet urbain. On peut par exemple prendre l'exemple du cas très emblématique des Grands Voisins, à Paris dans le 14ème arrondissement. Installé dans un l'hôpital désaffecté de Saint-Vincent-de-Paul, ce lieu a été investi par un collectif de trois associations (Yes We Camp, Plateau Urbain, Aurore), en accord avec les institutions et l'aménageur. Programmation artistique et culturelle, bar et lieu de loisir, hébergement pour les personnes en situation de grande précarité, espaces publics en libre accès jusqu'à minuit... Le lieu a été riche d'animation et de mixité fonctionnelle durant les cinq ans qu'a duré son occupation, de 2015 à 2020. Alors que ce n'était pas à l'origine sa vocation, l'occupation temporaire du site a fini par influencer sur la programmation urbaine de l'écoquartier qui doit s'y construire. Ainsi, le bâtiment de l'ancienne lingerie de l'hôpital, devant être à l'origine démoli, a finalement été intégré au projet urbain, avec une tentative de conserver en partie les usages développés durant l'occupation : activités festives et culturelles.

Aux côtés de l'urbanisme transitoire, d'autres méthodologies alternatives et innovantes issues originellement des mêmes mouvements se développent ; urbanisme tactique, temporaire ou encore éphémère. Ces deux derniers se distinguent de l'urbanisme transitoire sur plusieurs points « L'urbanisme temporaire désigne des occupations de bâti ou aménagements provisoires, pour une durée limitée, réalisés sans vocation à influencer un futur projet d'aménagement. L'urbanisme éphémère relève quant à lui de l'événementiel et se déploie sur un temps très court. ».

(Source: "Etude-Action, l'urbanisme transitoire: évaluer les impacts sociaux et sur les projets urbains, atelier Approche.s !").

Quant à l'urbanisme tactique, l'objectif est souvent de tester un aménagement urbain en installant des dispositifs facilement démontables, avant de les pérenniser s'ils attestent de leur pertinence. Par exemple, comme mentionné précédemment, de nombreuses pistes cyclables ont été installées suite au premier confinement. Appelées « coronapistes », elles étaient présentées comme provisoire, aménagées à partir de plots de signalisation. Maintenant qu'elles ont fait la preuve de leur succès, il est plus facile d'annoncer leur pérennisation. L'urbanisme tactique permet ainsi d'évaluer les besoins, de mieux comprendre les usages et d'adapter l'aménagement urbain avant qu'il ne soit définitif.

