

ECOPOLE SEINE AVAL

“DENSIFIABLE ET EVOLUTIF”

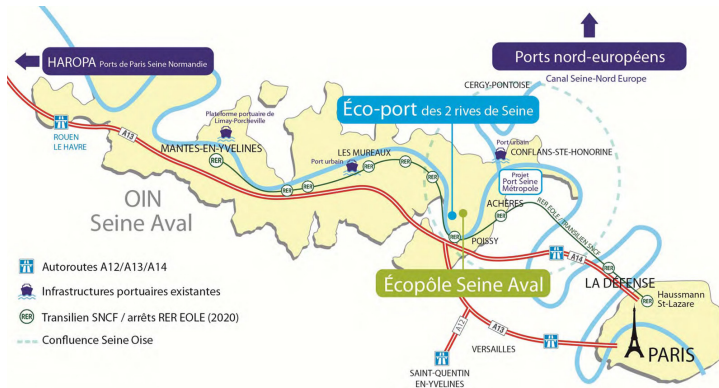
*Un quartier d'activités innovant
qui anticipe sur le prochain cycle de mutation urbaine*



CONTEXTES ET DEMARCHE

L'Ecopôle Seine Aval est un des projets majeurs du territoire d'intérêt national du Mantois Seine Aval (OIN Seine Aval piloté par EPAMSA), situé dans l'ouest Parisien, dans la continuité du quartier d'affaires de la Défense, au cœur de la boucle de Chanteloup, relié à Poissy par l'axe historique (RD 190). Sa position est géostratégique, au carrefour de l'axe Seine « Paris /Rouen/ Le Havre » et du canal Seine Nord Europe.

Il est une des pièces maîtresses de la stratégie de redynamisation de l'attractivité économique de l'OIN et en particulier du territoire de l'agglomération des 2 rives de Seine (CA2RS), dont les communes de Carrières-sous-Poissy et de Triel-sur-Seine, qui accueillent l'Ecopôle Seine Aval, font partie.



L'Ecopôle Seine Aval, répond à l'enjeu fort du développement économique, en constituant, avec le projet de l'Eco-port (créé par Ports de Paris) auquel il est adossé, une infrastructure économique majeure du territoire.

Il participe aussi, plus globalement, à la mutation profonde du territoire de la boucle Chanteloup avec les projets de nouvelle centralité de Carrières-sous-Poissy, de reconquête des bords de Seine avec la création d'un vaste parc départemental (ENS) et de réactivation d'un paysage et d'une économie agricole dans le « cœur vert ».



La boucle de Chanteloup à terme. En rouge, périmètre de l'Ecopôle Seine Aval (200 ha)

“Paroles d'aménageur”

“Un des principaux enjeux de l'Opération d'Intérêt National du Mantois Seine Aval est la lutte contre l'étalement urbain. On pense en premier lieu aux lotissements de maisons individuelles, forts consommateurs de foncier, moins aux zones d'activités qui viennent miter le paysage de la vallée de la Seine en périphérie des villes, ce qui en fait une problématique importante de ce territoire périurbain.

En tant que maître d'ouvrage, l'EPAMSA a fait le pari d'une conception innovante, notamment en termes d'organisation spatiale des parcelles privées cessibles, en faisant pleinement confiance au projet porté par l'agence **Quintet**. Nous avons été séduits par les principes de conception de l'Ecopôle: un “quartier” d'activités inséré dans son environnement urbain et paysager, loin des traditionnelles zones d'activités, véritables enclaves, aménagées ces 20 dernières années.

Un tel projet, peut-être appréhendé comme contraignant par les preneurs de lots, et par la même les élus qui souhaitent que des entreprises s'implantent rapidement dans l'ecopôle, c'est pourquoi un travail collaboratif étroit a été mené par notre binôme pour permettre l'acceptation par tous du projet.

Quintet en a conçu les principes, l'EPAMSA permettra de réaliser ce quartier d'activités innovant et nécessaire dans le contexte de Seine Aval.”

Du bon usage du sol

L'Ecopôle Seine Aval propose une alternative durable au modèle urbain des parcs d'activités en mobilisant le levier du "bon usage sol" pour créer un quartier plus urbain, densifiable et évolutif, pour une croissance urbaine vertueuse.

L'ampleur de l'Ecopôle Seine Aval (200 ha), et des terrains dédiés à la création de surfaces d'activités (90 ha urbanisés dont 40 ha de terrains cessibles d'activités), au coeur d'un paysage remarquable de boucle de Seine, en rive des quartiers habités de la ville de Carrières, en entrée de ville, engage la responsabilité des décideurs et des concepteurs face au risque élevé d'une banalisation du territoire, tant du point de vue urbain, paysager qu'environnemental.

Quintet a proposé d'explorer une nouvelle voie en matière de durabilité des zones d'activités, au-delà des principes usuels de performance environnementale (mobilité, biodiversité, gestion de l'eau, énergie, intégration spatiale...), qui repose sur une vision anticipatrice du développement urbain et du « bon usage du sol », antidote contre « l'obsolescence programmée » de ce type de quartiers.

Les travaux d'analyse et de recherche appliquée de Quintet sur le modèle urbain et environnemental des zones d'activités en France et en Europe a conduit à identifier trois déterminants de la performance urbaine et environnementale : l'intégration dans la ville et le paysage, la densité et l'évolutivité.

Les zones d'activités classiques se caractérisent par leur faible intégration (zones enclavées, faible qualité des espaces publics et de l'architecture), leur faible densité (COS et CES bas), et leur faible capacité à évoluer, ni dans le temps court de l'entreprise ni dans le temps long de la régénération des villes.

Une fois commercialisées, elles deviennent rapidement obsolètes et les entreprises préfèrent souvent, pour leur développement, chercher de nouvelles implantations dans d'autres zones d'activités plus récentes. Un cercle vicieux qui conduit à une production continue de zones d'activités tandis que d'autres dépérissent. Un phénomène qui augmente les surfaces urbanisées dédiées au développement économique sans jamais rompre avec ce processus de consommation d'espace.

L'Ecopôle Seine Aval remet en question ces caractéristiques en proposant une conception alternative de quartier d'activités, pensé comme un "système vivant", dont l'« ADN » est porteur des « gènes » de la densification et de l'évolutivité.

Le "bon usage du sol" et en particulier du foncier dédié au développement économique est une condition essentielle pour la durabilité de ces extensions urbaines (Quintet)

Il s'agit de "considérer le sol comme un bien non renouvelable" dont on doit assurer l'économie, la cohérence et le devenir et de « penser les extensions urbaines d'aujourd'hui comme le patrimoine de demain » (MEEDM)

L'Ecopôle Seine Aval, une conception innovante, issue de travaux de recherche appliquée de l'agence Quintet

Sortir du modèle urbain générique des zones d'activités

"Les zones d'activités représentent aujourd'hui 10% des surfaces urbanisées construites de la région Ile-de-France et le développement des activités économiques est la principale cause de consommation foncière de zones agricoles ou naturelles. Le développement des zones d'activités continue de progresser annuellement et participe à la croissance urbaine. En Ile-de-France, les zones d'activités représentent 15 % des surfaces d'urbaines nouvelles annuelles à comparer au 31% des espaces dédiés à l'habitat. Des données quantitatives qui révèlent l'ampleur des espaces concernés.

Elles sont devenues une forme majeure d'espace d'accueil des entreprises. Comme les lotissements pavillonnaires ou les zones commerciales, situées le plus souvent en périphérie des agglomérations, elles font partie des morceaux de ville qui constituent le paysage composite de nombreuses entrées de ville et franges urbaines.

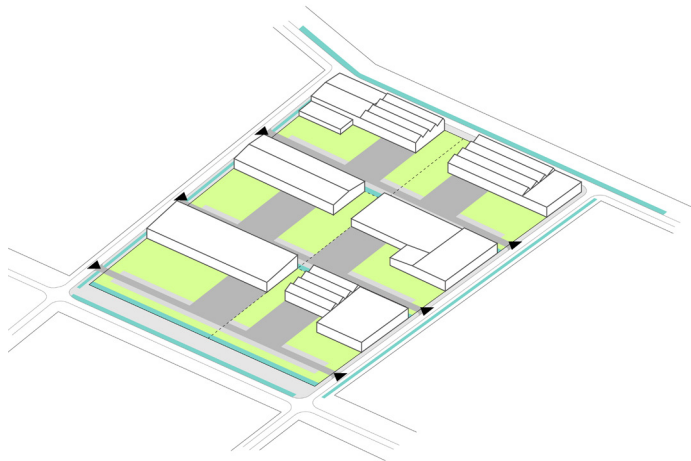
L'aménagement des zones d'activités est un sujet particulièrement sensible car il est à la croisée d'enjeux urbains et paysagers emblématiques mais aussi d'enjeux politiques importants pour les collectivités désireuses de créer des emplois locaux. L'enjeu politique domine souvent les autres enjeux et oriente la conception de zones « libérales » dont l'objectif est avant tout de fournir du terrain à bâtir bon marché, sans contraintes pour les entreprises pour favoriser l'installation rapide d'entreprises créatrices d'emplois et d'activité.

Une situation qui génère des « espaces génériques » souvent peu contextualisés (faible rapport au paysage ou à la ville), des zones monofonctionnelles, peu denses, souvent enclavées, sans qualités urbaines qui contribue à la banalisation du territoire."

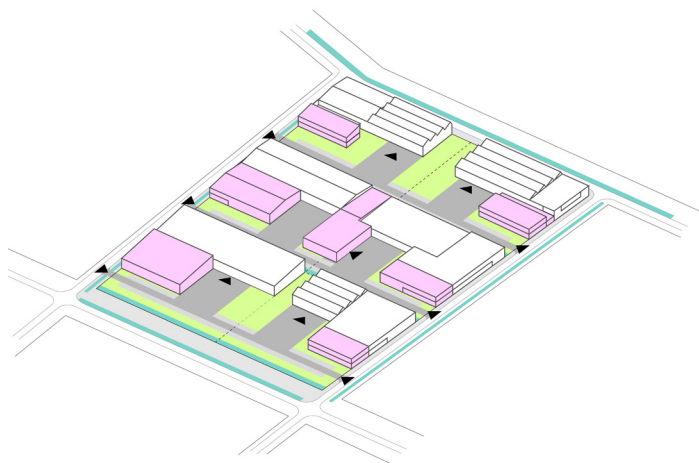
Extrait introductif de la recherche appliquée menée depuis plusieurs années par Quintet sur les performances urbaines et environnementales de zones et parcs d'activités en France et en Europe

TEMPORALITE ET SPATIALITE

Temps 0 / + 15 ans développement du quartier



Temps 1 / + 30 ans densification des parcelles / mutualisation des espaces servants



Temps 2 / > 50 ans nouveau cycle de densification par division parcellaire et création de voies



à l'échelle du quartier ◀ ▶ à l'échelle de l'îlot et des parcelles

OBJECTIFS ET MOYENS

Anticiper le prochain cycle de vie d'un quartier d'activités

L'innovation conceptuelle de l'Ecopôle Seine Aval résulte d'une nouvelle approche de l'usage du sol consistant à penser simultanément la fonctionnalité du quartier et la qualité du cadre de vie des habitants et actifs d'aujourd'hui, avec son cycle de vie, sa transformation, sa pérennité et sa réutilisation à long terme.

La vision anticipée de la mutation du quartier, a conduit à définir un dispositif spatial conçu pour se déployer dans le temps et permettre, dans les meilleures conditions, sa densification et son évolution.

T0 / + 15 ans

Optimiser le foncier et offrir plus d'urbanité à un quartier d'activités

L'optimisation du foncier de l'Ecopôle Seine Aval est opérante dès le court terme.

Elle consiste à une occupation performante des parcelles qui renouvelle totalement l'occupation usuelle des parcelles en « 3 tiers, sans qualité urbaine » (bâti au milieu de sa parcelle / espace vert résiduels / espaces servants opportunistes).

L'optimisation est obtenue par la refonte du mode d'occupation des parcelles, avec l'implantation raisonnée des constructions et la localisation maîtrisée des espaces extérieurs privés non bâtis.

A la disposition classique du bâtiment au milieu de sa parcelle (« syndrome lotissement ») se substitue une occupation plus économe d'espace et plus urbaine qui augmente mécaniquement la densité nette de la parcelle avec la suppression des "espaces verts résiduels" (gain foncier de 20 % en moyenne de la surface de la parcelle).

La localisation groupée des espaces servants (cours de livraison, espaces de stockages) favorise leur usage mutualisé entre parcelles et induit également une meilleure utilisation de la parcelle.

Au-delà du gain foncier, cette optimisation renouvelle totalement l'aspect et l'ambiance des espaces publics, devenus plus urbain.

Temps 1 / + 30 ans

Permettre la densification performante des parcelles

Le mode d'occupation raisonné de l'Ecopôle Seine Aval permet aussi d'augmenter les possibilités de densification des parcelles, par extension des constructions ou division parcellaire.

L'implantation optimisée des constructions, la suppression des espaces résiduels et le regroupement des espaces servants dégage plus d'espaces densifiables pour des extensions futures.

Une disposition complétée par la maîtrise de la localisation et du tracé de la voie de desserte interne des parcelles qui optimise l'accessibilité des parcelles dans leur profondeur.

Temps 2 / > 50 ans

Assurer l'évolution cohérente du quartier, au moindre coût environnemental

La conception du quartier, par anticipation, garantit **l'évolution cohérente du quartier à long terme**. Elle permettra un nouveau cycle de densification par division parcellaire avec l'ouverture de nouvelles voies publiques ou privées redécoupant les îlots. Ceci au moindre coût environnemental et financier, sans expropriation, sans modification profonde du fonctionnement des parcelles ni des espaces publics et sans démolition de constructions.

L'évolutivité du quartier est obtenue par la combinaison réinventée de trois systèmes : l'organisation de la trame viaire publique ; la définition de la taille et forme des îlots et la maîtrise de l'implantation et des tracés des voies privées de dessertes internes des parcelles. L'ensemble de ce dispositif permet, dans le temps, de déployer des "axes de développement futur" qui assurent la densification du quartier et son évolutivité en s'adaptant aux nouveaux besoins des entreprises et des collectivités.

ECOPOLE SEINE AVAL

Programme: quartier d'éco-activités connecté à un nouveau port (Ports de Paris) comprenant environ 250 logements, un parc public (6,4 ha), des équipements d'enseignement et culturel et un parc écologique (24,5 ha).

Lieu: Boucle de Chanteloup, Carrières-sous-Poissy et Triel-sur-Seine

Contexte territorial et de gouvernance: projet de l'OIN Seine Aval

Maîtrise d'ouvrage: EPAMSA aménageur, CA2RS
et ville de Carrières-sous-Poissy

Maîtrise d'oeuvre:

QUINTET architecture urbanisme (mandataire)
architecte coordonnateur de l'Ecopôle Seine Aval,
+ CDP (paysagistes) + Séphia (VRD) + Urban Eco (environnement)
+ Hydratec (ingénierie de l'eau) + 8'18" (concepteur lumière)

Objectifs DD: densité et évolutivité du quartier; performance du couple
Ecopôle / Ecoport ; accueil filière éco-activités; mobilités durables;
préservation et recréation de biodiversité; gestion alternative des EP;
mise en valeur du patrimoine et liens urbains; éclairage maîtrisé (ambi-
ance/biodiversité/économie)

Calendrier: études préliminaires 2009, plan guide 2011,
études opérationnelles en cours

Surfaces:

200 ha - périmètre de la ZAC
90 ha - surfaces urbanisées
dont 40 ha de surfaces cessibles dédiées aux activités

www.quintet.fr



Quintet Architecture - Urbanisme

Patrick Ben Soussan et Flore Bringand

flore.bringand@quintet.fr / tel: 01.40.22.00.91
05 bis rue Primo Levi 75013 Paris