

ÉDITO



Ce début d'année a été marqué par une actualité riche pour Plaine Commune Développement.

En effet, le 22 janvier dernier, Cécile Duflot, ministre de l'Égalité des territoires et du Logement, Jean Daubigny, Préfet de région, Patrick Braouezec, Président de Plaine Commune, et les maires des neuf villes de l'agglomération, ont signé le CDT « Territoire de la culture et de la création ». Ce projet, auquel nous avons été associés, est un nouvel accélérateur de développement pour notre territoire.

Par ailleurs, la Sem et l'Epifif se sont associés et ont créé ensemble la Foncière commune. Ce nouvel outil s'appuie sur le plan stratégique foncier de l'agglomération. Au service du développement urbain de Plaine Commune, il va permettre de mieux maîtriser le foncier et ainsi, faciliter la réalisation des projets.

Pour ce numéro de *À la Une* nous avons choisi de traiter une problématique chère aux aménageurs franciliens : la reconquête du sol. À travers trois exemples concrets, la SEM partage son expérience de remodelage en quête d'une urbanité retrouvée...



CATHERINE LÉGER,

Directrice générale



MARS 2014

À LA UNE

LETTRE D'INFORMATION DE PLAINE COMMUNE DÉVELOPPEMENT

L'URBANISME ET LES NOUVEAUX USAGES DU SOL



ÉDITO



Ce début d'année a été marqué par une actualité riche pour Plaine Commune Développement.

En effet, le 22 janvier dernier, Cécile Duflot, ministre de l'Égalité des territoires et du Logement, Jean Daubigny, Préfet de région, Patrick Braouezec, Président de Plaine Commune, et les maires des neuf villes de l'agglomération, ont signé le CDT « Territoire de la culture et de la création ». Ce projet, auquel nous avons été associés, est un nouvel accélérateur de développement pour notre territoire.

Par ailleurs, la Sem et l'Epif se sont associés et ont créé ensemble la Foncière commune. Ce nouvel outil s'appuie sur le plan stratégique foncier de l'agglomération. Au service du développement urbain de Plaine Commune, il va permettre de mieux maîtriser le foncier et ainsi, faciliter la réalisation des projets.

Pour ce numéro de *À la Une* nous avons choisi de traiter une problématique chère aux aménageurs franciliens : la reconquête du sol. À travers trois exemples concrets, la SEM partage son expérience de remodelage en quête d'une urbanité retrouvée...



CATHERINE LÉGER,

Directrice générale



MARS 2014

LETRE D'INFORMATION DE PLAINE COMMUNE DÉVELOPPEMENT

L'URBANISME ET LES NOUVEAUX USAGES DU SOL

À LA UNE



BRIGITTE PHILIPPON,
ARCHITECTE URBANISTE
DE L'ÉCOQUARTIER FLUVIAL
DE L'ÎLE-SAINT-DENIS



Le terrain du futur écoquartier fluvial de l'Île-Saint-Denis était occupé par de vastes entrepôts industriels sur toute la largeur du site, entre 150 et 250 m. Il a été remblayé pour protéger les bâtiments des inondations, si bien qu'on ne voyait pas la Seine lorsqu'on était au milieu de l'île !

À l'inverse, notre projet renoue avec le sol, lui redonne de nouveaux usages – habitat, commerces, etc. – et fait la part belle au paysage. 50 % des espaces publics seront des espaces verts.

Toutes les constructions habitables devant être implantées au-dessus de la cote de la crue centennale, nous allons entièrement remodeler le sol. À partir des terres récupérées in situ, un valonnement préservera les bâtiments des débordements et créera une promenade le long du fleuve.

Les nombreux espaces publics, le plus souvent perméables, joueront un rôle essentiel : ils permettront de relier le sud de l'île à son centre-ville uniquement par des circulations douces. Les automobiles étant exclues de l'intérieur de l'écoquartier, quatre centrales de mobilités seront créées le long du quai Châtelier, qui restera accessible aux véhicules. Ces espaces regrouperont des parkings mais également des services pour faciliter les déplacements doux. Les emprises libérées permettront de créer des espaces publics et de concilier accessibilité et qualité du cadre de vie !



L'AMÉNAGEMENT URBAIN RENOUE AVEC LE SOL



Photo de la Porte de Paris pendant ses travaux d'aménagement, décembre 2013 et perspective du quartier terminé (crédits : Didier Blavette)

Aujourd'hui, la politique de la Ville et les nouvelles exigences liées au développement durable déterminent une nouvelle approche de l'aménagement, du paysage et des usages du sol.

Le territoire de Plaine Commune, aujourd'hui en pleine transformation est encore profondément marqué par deux phases majeures de son urbanisation : l'industrialisation, d'une part, et la création massive de logements suivant les principes de l'urbanisme de dalle des années 60 et 70.

Nous avons sélectionné trois opérations représentatives de la démarche urbaine qui consiste à retrouver le sol et à lui donner de nouveaux usages.

Les Épiscope, de nouveau les pieds sur terre

Construit dans les années 60, le centre-ville d'Épinay-sur-Seine a été profondément requalifié dans le cadre d'un projet de renouvellement urbain. Outre l'amélioration du bâti et la diversification des fonctions, un travail considérable a été conduit sur les espaces publics permettant ainsi d'ouvrir ce quartier sur son environnement et de lui redonner une place centrale à l'échelle de la ville.

Symbole de ce travail de rénovation urbaine, la réhabilitation des Épiscope, barre R+14 de près de 100 m de long construite en mitoyenneté avec un immeuble de logements sociaux et imbriquée dans l'ancien centre commercial

JOSEPH ROZENKIER, PRÉSIDENT DU CONSEIL SYNDICAL DES ÉPISCOPES

Les Épiscope, conçus sur le principe d'urbanisme de dalle, ont d'abord suscité un vif intérêt mais ont vite montré des limites. On ne pouvait accéder aux immeubles que par le quai de déchargement du centre commercial et les coursives. Il n'y avait pas de hall d'entrée mais des couloirs longeant les locaux à poubelles : situation désagréable et déconcertante !

La qualité de vie s'était détériorée ces 10 dernières années avec l'appropriation des coursives par des trafiquants et la fermeture des commerces.

Démolition puis reconstruction du centre commercial, restructuration des halls, réorganisation des espaces publics... les travaux ont été longs et éprouvants ! Heureusement, nous avons été bien accompagnés ! Les habitants sont aujourd'hui satisfaits ! L'environnement s'est amélioré et le quartier s'anime...

Après la médiathèque, les boutiques ouvrent petit à petit sur la rue de Paris qui ressemble enfin à une rue principale ! C'est le démarrage d'un nouveau cycle !



La mise à nu des Épiscope, Épinay-sur-Seine, mars 2012 (crédit : Nicolas Vercellino)

Leclerc, a été conduite en partenariat avec l'atelier Germe et Jam, Ingérop et Urbaine de travaux. Ce projet hors norme, a permis la démolition de l'ancienne galerie marchande et la construction d'un nouveau centre commercial plus adapté aux usages actuels. En parallèle, les halls des bâtiments — jusqu'alors desservis par des coursives en R+2 — ont été abaissés au niveau du sol et sont désormais accessibles de plain pied, depuis la rue de Paris.

La réhabilitation des Épiscope a permis d'offrir aux habitants des 154 logements de véritables halls d'entrées et des adresses postales normalisées dans un centre-ville plus lisible.

L'éco-quartier fluvial, la terre retrouvée

À l'Île-Saint-Denis, un éco-quartier se dessine sur des emprises autrefois entièrement recouvertes par des entrepôts.

Après la déconstruction des 65 000 m² d'entrepôts du Printemps, le sol y sera découvert et retrouvera un rôle essentiel puisque le programme d'aménagement, conçu par l'agence Philippon Kalt, prévoit un important travail de renouvellement topographique. Ce dernier permettra de recréer dans les trois hectares d'espaces publics prévus des éléments de paysage naturel : berges, vallons, bassins et une noue grâce à laquelle la terre retrouvera sa fonction filtrante. Dans cet éco-quartier, le sol ne sera pas le seul

élément retrouvé puisque l'eau sera également valorisée... Les nombreux espaces publics permettront de rejoindre facilement la Seine et de se la réapproprier, grâce notamment à la création d'une grève.

La Porte de Paris, une nouvelle entrée de ville à l'horizon

Entre le centre historique de Saint-Denis et la Plaine, la Porte de Paris constituait une barrière pour les piétons et les cyclistes.

Profitant de l'arrivée d'une nouvelle ligne de tramway (T8) prévue fin 2014, la requalification de la Porte de Paris, conçue par Antoine Grumbach, a vocation à transformer ce site en un véritable quartier urbain. L'opération comprend notamment la création de pistes cyclables, l'aménagement d'un cheminement piéton sécurisé, la transformation de grandes voies de circulation en boulevards urbains, la réalisation d'un nouvel accès au métro et l'amélioration des échanges entre les différents modes de déplacements. Élément central de cet ancien carrefour, le parking, dont le toit servait de gare routière, a été arasé. Il cède la place, en surface, au prolongement de l'avenue Danielle Casanova, à de larges trottoirs plantés ainsi qu'à la station de tramway.

À l'issue des travaux, l'organisation du site sera profondément modifiée permettant à chacun — piéton, cycliste, automobiliste etc. — de s'approprier enfin cette entrée de ville.

BRIGITTE PHILIPPON,
ARCHITECTE URBANISTE
DE L'ÉCOQUARTIER FLUVIAL
DE L'ÎLE-SAINT-DENIS

“

Le terrain du futur éco-quartier fluvial de l'Île-Saint-Denis était occupé par de vastes entrepôts industriels sur toute la largeur du site, entre 150 et 250 m. Il a été remblayé pour protéger les bâtiments des inondations, si bien qu'on ne voyait pas la Seine lorsqu'on était au milieu de l'île !

À l'inverse, notre projet renoue avec le sol, lui redonne de nouveaux usages — habitat, commerces, etc. — et fait la part belle au paysage. 50 % des espaces publics seront des espaces verts.

Toutes les constructions habitables devant être implantées au-dessus de la côte de la crue centennale, nous allons entièrement remodeler le sol. À partir des terres récupérées in situ, un valonnement préservera les bâtiments des débordements et créera une promenade le long du fleuve.

Les nombreux espaces publics, le plus souvent perméables, joueront un rôle essentiel : ils permettront de relier le sud de l'île à son centre-ville uniquement par des circulations douces. Les automobiles étant exclues de l'intérieur de l'éco-quartier, quatre centrales de mobilités seront créées le long du quai Châtelier, qui restera accessible aux véhicules. Ces espaces regrouperont des parkings mais également des services pour faciliter les déplacements doux. Les emprises libérées permettront de créer des espaces publics et de concilier accessibilité et qualité du cadre de vie !

”

EN BREF



ZAC SUD CONFLUENCE LA SPL DÉSIGNÉE AMÉNAGEUR

La SPL Plaine Commune Développement a été désignée aménageur de la Zac Sud Confluence à Saint-Denis en décembre dernier. Cette opération va permettre la création de 600 logements, de 57000 m² d'activités économiques, d'équipements publics dont un groupe scolaire, la réalisation de nouvelles rues, d'espaces verts et la valorisation des berges de la Seine. Cette Zac s'inscrit dans le cadre d'une vaste opération urbaine de 65 hectares, entre la Seine et le canal Saint-Denis, qui a pour objectif la requalification du quartier Confluence autour de la gare de Saint-Denis. Ce pôle multimodal (RER D, T1, ligne H du transilien et bus), l'un des plus importants d'Île-de-France, accueille quotidiennement 60000 voyageurs et devrait en accueillir le double d'ici 2030.

ZAC LANDY-PLEYEL INAUGURATION DU CAMPUS SFR

Ce 13 février, SFR a inauguré officiellement la première tranche de son nouveau siège à Saint-Denis. L'ensemble immobilier de 74000 m² accueille aujourd'hui 4000 employés. L'opérateur rassemblera à horizon 2015 environ 8000 salariés de la SNCF et de SIEMENS dans un vaste campus de 134000 m² de bureaux conçu par l'architecte Jean-Paul Viguier.

Quelques mètres plus loin, les programmes tertiaires Wilson et Sisley ont été livrés et accueillent leurs premiers salariés. Les Studios du Lendit 2 devraient quant à eux être achevés d'ici la fin de l'année. Dernière mise en chantier programmée, la réalisation du parc du Temps des Cerises devrait démarrer cet été pour un an de travaux. Cet espace public multi-usage d'un hectare sera notamment dédié à la pratique du sport.

FONCIÈRE COMMUNE DÉMARRAGE DE L'ACTIVITÉ

Nous vous l'annonçons dans le précédent numéro, Plaine Commune Développement et l'EPF Île-de-France se sont associés pour fonder la SAS Foncière Commune. La société a été créée lors de son assemblée générale constitutive, le 3 février 2014.



DÉCOUVREZ NOTRE NOUVEAU SITE INTERNET
EN SUIVANT LE LIEN >



ZOOM SUR...



L'OFFRE COMMERCIALE DANS LE QUARTIER LANDY FRANCE

Les commerces et services de proximité sont l'une des composantes clés de la réussite d'un projet d'aménagement. Moteurs de l'attractivité d'un quartier, ils participent largement à la qualité de vie des habitants et salariés. Ces deux populations ayant des besoins différents, il convient de créer une offre adaptée. Consciente de cette réalité, Plaine Commune Développement a mis au point une démarche inédite concernant la commercialisation des rez-de-chaussée commerciaux dans le quartier Landy France.

Elle a élaboré, en 2012 et en collaboration avec l'agence Convergences CVL, un plan de cohérence commerciale pour cette ZAC dont elle assure l'aménagement. Cette initiative permet de maîtriser le processus dans son ensemble, depuis la programmation jusqu'au suivi de la commercialisation engagée par le promoteur.

Concrètement, cette maîtrise passe par la mise en place, par la SEM, d'un atelier réunissant les promoteurs, les collectivités (élus et services) ainsi qu'un bureau de conseil. Il s'agit de créer les conditions d'une émulation et de se donner les moyens d'atteindre les objectifs visés via l'encadrement des actes juridiques, la recherche d'une cohérence entre les loyers et la typologie des commerces recherchée, la validation et l'échange de prospects, etc.

Plus de 4000 m² de commerces divers et complémentaires (supérette, boulangerie, opticien, restauration rapide...) sont ou seront créés dans le cadre de cette commission. Ils contribueront à améliorer le confort des salariés, des habitants et des visiteurs du quartier.

