EcoQuartier Derrière-les-Murs-de-Monseigneur - La Cerisaie

2019-06-13 13:08:35 / France / 4561 / EN

Adresse : 95400 LA CERISAIE VILLIERS-LE-BEL, France

Densité brute : 14.73 logt/ha
Année d'engagement du projet : 2007
Année d'achèvement du projet : 2019

33 ha

40 000 000 €

Label / Certifications :

CARTE D'IDENTITÉ

L'EcoQuartier Derrière-les-Murs-de-Monseigneur - La Cerisaie s'étend sur une surface de 33 hectares à l'ouest de la commune de Villiers-le-bel et au sud du village historique. Le périmètre s'est urbanisé à partir des années 1960 avec la construction des trois bâtiments de La Cerisaie, dans le contexte de la crise du logement en France. Cette urbanisation s'est poursuivie de manière hétéroclite dans les années 1970- 1980 avec la construction de grands ensembles tels que DLM, puis de zones pavillonnaires. Ce quartier sans véritable cohérence a fait face au fil des années à des diffcultés socio-économiques liées pour partie à l'enclavement. À cela se sont ajoutées des problèmes de dégradation du cadre de vie et du bâti en raison de sa conception dans l'urgence et de la précarité des propriétaires.

C'est dans ce contexte que la commune a décidé de lancer le réaménagement du quartier, avec deux Plans de sauvegardes consécutifs de La Cerisaie et la

signature d'une convention ANRU en 2009. Ce projet, au budget de 40 millions d'euros, a été mené en collaboration étroite entre les services de la ville de Villiers-le-Bel, agissant en coordination, et les bailleurs sociaux CDC Habitat (Ex Efidis) et Val d'Oise Habitat. Il en résulte des réhabilitations et une démolition/reconstruction sur les bâtiments de La Cerisaie, permettant de réduire l'endettement des propriétaires et d'améliorer leur cadre de vie ainsi que les performances énergétiques des bâtiments. En parallèle, une restructuration de l'espace public a permis de mettre en lien des secteurs auparavant déconnectés, et de construire un véritable «morceau de ville» avec une trame viaire privilégiant les modes de déplacement doux et des espaces publics réalisés en concertation étroite avec les habitants. La maîtrise d'ouvrage a pris en compte tous les publics en faisant appel à des AMO peu communes pour l'assister sur les problématiques d'égalité de genre et d'accessibilité PMR.

Le NPNRU, correspondant à la deuxième phase de l'opération, devrait permettre d'approfondir ce qui a été réalisé ainsi que d'améliorer encore la qualité environnementale du quartier en matière énergétique ou de préservation de la biodiversité.

Programme

- Logements
- Equipements publics
- Espaces publics
- Espaces verts
- Autres

Etat d'avancement du projet

- Operationelle

Points remarquables

- Cadre de vie
- Mobilité
- Ressources
- Energie /Climat

Démarche(s)

- Démarche Eco-Quartier
- Agenda 21

Label(s)

- Label Eco-Quartier

Plus d'info

https://www.ekopolis.fr/sites/default/files/2019-01/docs-joints/EKP_20181123_REXAM_Villiers-le-Bel_Web.pdf

Fiabilité des données

Auto-déclaration

TERRITOIRE

Type de territoire

L'EcoQuartier Derrière-les-Murs-de-Monseigneur – La Cerisaie se trouve à l'ouest de la commune où il occupe une surface de 33 hectares. Il est situé au sud de l'ancien village médiéval qui s'urbanisa dans l'entre-deux guerres avec la construction de lotissements. Après la seconde guerre mondiale, les alentours du village étaient encore essentiellement agricoles. C'est sur ces emprises foncières, au sud-est du village, que fut construite en 1961 La Cerisaie, puis, au début des années 1970, le grand ensemble de Derrière-les-Murs-de-Monseigneur (appelé DLM), dans le contexte de la crise du logement en France.

A l'origine, la Cerisaie est une copropriété privée de 260 logements constituée de trois barres (du R+3 au R+10) et DLM un grand ensemble de 1500 logements sociaux répartis dans 33 tours (du R+4 au R+15) organisées en plots. Ces deux ensembles possèdent des caractéristiques urbaines similaires que le PLU de Villiers-le-Bel décrit comme des constructions déconnectées du tissu urbain environnant, isolées et enclavées. Cernées par des voies de circulation, elles ne sont pourtant pas reliées aux quartiers voisins. L'intérieur des quartiers, peu adapté aux déplacements divers, n'est doté que de quelques voies internes et de cheminements piétons informels et difficilement praticables. Une part importante des espaces libres est minéralisée et dédiée à la voiture. Les étendues de pelouse, sont, quant à elles, peu appropriables et bénéficient de peu d'usages. Par ailleurs, l'absence de transition entre ces constructions très élevées et les bas gabarits du village historique, ainsi qu'une implantation irrégulière en retrait de voie accentuent l'enclavement de ces secteurs.

Dans les années 1970, la politique des grands ensembles fut abandonnée et, en 1982, furent créés des ensembles pavillonnaires en bande (ChampDolent, Coupe-Oreille, Les Burteaux), implantés dans un entre-deux non-construit entre La Cerisaie à l'ouest et DLM à l'est. Ces logements sont des R+1 aux cœurs d'îlots peu pénétrables en raison d'un accès en impasse. Par conséquent ces constructions sont venues amplifier le manque de cohérence architecturale du quartier et accentuer son isolement.

Au fil des années, la ville fait face à des difficultés socio-économiques grandissantes qui touchent en particulier DLM – La Cerisaie. La population y est en situation de précarité. En effet, plus de 25% des ménages sont en dessous du seuil de bas revenu (INSEE, 2013) et sur certains îlots ce taux dépasse les 40%. A ces faibles revenus s'ajoute un taux de chômage élevé : 19,1% sur l'ensemble de la commune en 2012 (12,9% en Val-d'Oise) qui peut en partie s'expliquer par une population jeune et peu diplômée (33,8% des habitants ayant achevé leur scolarité étaient sans diplôme contre 20,2% dans le Val-d'Oise). La précarité des propriétaires ainsi que la conception rapide et économique des logements entraînent une dégradation importante du patrimoine. Il y avait ainsi plus de 100% d'impayés de charges dans la copropriété de la Cerisaie.

Enfin, la ville et le quartier souffrent d'une image dégradée, associée à l'insécurité, alimentée notamment par les émeutes de 2007 ayant eu un fort retentissement médiatique.

Zone climatique

[Cfb] Océanique hiver tempéré, été chaud, pas de saison sèche

Prix du foncier à batir

Prix du foncier à batir : 122 €/m²

CHIFFRES CLÉS

Surface de plancher équipements publics

Surface de plancher équipements publics : 5 550 m²

Nombre de logements

Nombre de logements : 486

Nombre de logements sociaux

Nombre de logements sociaux : 162

Montant investissement à la charge de la collectivité

Montant investissement à la charge de la collectivité : 18 € HT

Total subventions

Total subventions : 22 € HT

Détail subventions (€ HT)

Aides financières > ANRU : 15 500 000 € > Région Île-de-France : 4 400 000 € > Département du Val-d'Oise : 1 500 000 € > Caisse des dépôts : 376 000 €

GOUVERNANCE

Porteur de projet

Nom : Ville de Villers-le-Bel

Type : Commune

Description générale :

La ville de Villiers-le-Bel a assuré en interne la maîtrise d'ouvrage en impliquant et coordonnant plusieurs de ses services : - Développement local - Urbanisme - Services techniques travaux et urbanisme - Habitat et logement.

Pilotage projet

Description :

La conduite du projet a donc reposé sur la coordination entre les différents services de la mairie.L'investissement de la municipalité a été particulièrement fort, de la conception à la réalisation, celleci gardant la maitrise complète des orientations du projet, en accord avec les préconisations de l'ANRU.Les partenaires de l'opération sont nombreux (Etat, région, département, CARPF, Caisse des dépôts, Foncière du logement, Atelier d'urbanisme sanitaire et CAUE 95), mais la

conduite du projet a mobilisé relativement peu d'acteurs différents pour une opération de cette ampleur.

La maîtrise d'ouvrage a fait appel, sur les questions environnementales, au bureau d'étude spécialisé TRIBU pour jouer le rôle d' assistance à maîtrise d'ouvrage (AMO). Une des originalités du projet est la présence d'une AMO sur les questions d'égalité de genre, l'association Genre et Ville, ainsi que celle de Sherp'access, spécialisée dans l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite, montrant le souci de la maîtrise d'ouvrage de prendre en compte tous les habitants.

Les bailleurs sociaux CDC Habitat (Ex Efidis) et Val d'Oise Habitat assurent, eux, la maîtrise d'ouvrage des opérations de construction ou de rénovation. Inuits (paysagiste) et Infraservice (VRD) font parties des Maitrises d'œuvre au même titre que Barrault et Pressaco (architecte urbaniste). C'est la ville qui est maitrise d'ouvrage du projet urbain (opération d'aménagement menée en régie comme cela est décrit).

Intervenants du projet

TRIBU

Fonction : AMO

Bureau d'étude spécialisé en le rôle d' assistance à maîtrise d'ouvrage environnementale

Page entreprise dans Construction21 :

TRIBU

Genre et Ville

Fonction : AMO

AMO sur les questions d'égalité de genre

Page entreprise dans Construction21 :

Sherp'access

Fonction : AMO

AMO spécialisée dans l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite.

Page entreprise dans Construction21 :

OSICA

Fonction : AMO

Le bailleur social, qui assure la maîtrise d'ouvrage des opérations de construction ou de rénovation.

Page entreprise dans Construction21 :

Efidis

Fonction : AMO

Le bailleur social, qui assure la maîtrise d'ouvrage des opérations de construction ou de rénovation.

Page entreprise dans Construction21 :

INUITS

Fonction : MOA urbaine

L'équipe de maîtrise d'œuvre des paysagistes

Page entreprise dans Construction21 :

Infra Services

Fonction : MOA urbaine

Bureau d'étude charge des voiries et réseaux

Page entreprise dans Construction21 :

INFRA Services

Barrault et Pressacco

Fonction : Agence architecture

Page entreprise dans Construction21 :

SOLUTIONS

Participation citoyenne

Description :

La concertation était une volonté forte de la maîtrise d'ouvrage, s'inscrivant dans une tradition communale. En effet, avant le lancement du Projet de renouvellement urbain (PRU), la commune menait déjà régulièrement des actions de concertation pour des projets de rénovation et d'aménagement d'espaces. Cette volonté s'accordait avec l'objectif de rendre les habitants « fiers d'euxmêmes » et de leur quartier et de restaurer une image dégradée en leur permettant de s'inscrire dans une démarche de co-construction avec la maîtrise d'ouvrage et l'équipe de maîtrise d'œuvre.

Ainsi, dès la phase conception, les habitants ont été sollicités. Pour ce faire, a été associé au chef de projet urbain, un binôme de chargés de développement social dont le rôle est l'accompagnement des habitants tout au long du projet.La première étape de la participation a été la configuration du Jardin des Délices qui constituait jusqu'alors une friche. Le projet pévoyait de faire de cet espace un parc mais les usages restaient à définir, pour en faire un espace pratiqué par le plus grand nombre. Cette première phase a permis de constituer un groupe d'habitants investi tout au long du projet.

Par la suite, une dizaine d'ateliers de travail ont été réalisés, en présence de la maîtrise d'oeuvre, auprès d'habitants et, plus spécifiquement, de classes d'écoles primaires et d'associations de jeunes du quartier.

Ces ateliers avaient pour but de mettre en évidence la perception du quartier par les habitants, d'être à l'écoute de leurs envies et de travailler sur la programmation des futurs parc de l'Infini et square des Clématites. Puis, avec un travail sur plan, l'objectif était de les amener à formuler des propositions d'aménagement à partir des thèmes de programmation ayant émergé lors des réunions précédentes. Ce travail a porté principalement sur l'aménagement des espaces publics en bas de la copropriété des Bleuets et sur la plaine centrale du grand ensemble DLM.

Par ailleurs, une des particularités de la concertation sur le quartier DLM – La Cerisaie par rapport aux expériences précédentes a été la relation avec les copropriétés. Celle-ci impliquait des modalités différentes de la concertation classique et a parfois pu susciter des tensions en raison d'une position souvent défensive au début. En effet, il s'agissait ici de mener une réflexion sur l'espace privé des copropriétaires, en plus de l'espace public. L'implication des habitants a donc par moment pu se faire plutôt sous la forme de la négociation que de la concertation. Le rôle de la commune a ainsi été de créer une relation de confiance et d'accompagner chaque acteur afin d'aboutir à des décisions qui puissent satisfaire tout le monde.

Les enfants des écoles du quartier ont particulièrement été consultés à travers des ateliers d'appropriation de l'espace public et un travail sur les usages. Ces consultations ont permis de faire la synthèse entre les volontés des enfants et des adolescents avec la création d'une aire de jeux et le réaménagement du city stade. La ville s'est également appuyée sur les initiatives existantes avec l'aménagement d'un pignon permettant la poursuite de la diffusion de films en plein air par une association de jeunes. En effet, celle-ci se faisait auparavant de manière spontanée.

La concertation a ainsi permis aux habitants d'avoir connaissance du projet tout au long de son déroulé, et de contribuer à réaliser une programmation, notamment en termes d'espace public, qui corresponde réellement à leurs attentes formulées explicitement.

- Participation citoyenne

Entreprise :

Entreprise :

CADRE DE VIE

Cadre de vie / densité

Les espaces publics ont été conçus pour être à la fois des lieux de traversée et de réunion. L'objectif, en accord avec les principes du projet, était de créer des endroits ouverts et agréables permettant de désenclaver les lieux. Le parc de l'Infini était un grand espace en friche qui faisait l'objet d'usages sauvages, notamment comme terrain pour des motos. L'espace a été entièrement réaménagé, la maîtrise d'œuvre essayant d'opérer une synthèse des envies des habitants et notamment des enfants pour le square.

Une réflexion sur les perspectives et les ouvertures a été réalisée. Il en résulte un espace public permettant la tenue d'événements ainsi que d'une sociabilité classique, contribuant à faire le lien entre les différentes résidences. La mise en place d'éclairage public dans un lieu qui en était démuni contribue également à rendre l'espace plus accueillant. Cependant, pour ne pas gêner les habitants, certaines zones n'ont pas été éclairées afin de limiter la présence le soir.

De même le parvis des équipements dans le secteur de la Cerisaie a été complètement requalifié. Il est préservé de la circulation automobile et dispose d'un nouveau square, également conçu en collaboration avec des enfants. Sa conception permet de circuler aisément au cœur du quartier, tout en étant un lieu de rencontre et de sociabilité. Les espace résidentialisés ont de leur côté vocation à offrir des lieux de convivialité à plus petite échelle, au sein des îlots résidentiels.

Densité nette

14.73

Mixité sociale

- Initiatives habitantes telles que le Jardin des Délices
- AMO égalité de genre pour prévenir la discrimination liée aux aménagements de l'espace public
- AMO accessibilité PMR et réalisation de tests avant validation des aménagements

DÉVELOPPEMENT ECONOMIQUE

Développement local

Développement d'espaces extérieurs communs

- La création d'espaces de convivialité emblématiques (Parc de l'Infini et Square des Clématites) pour encourager la convergence des habitant-e-s vers ces nouvelles centralités pour créer de la rencontre.
- Aménager les espaces extérieurs privés en lien avec les espaces publics pour une plus grande cohérence fonctionnelle et paysagère

Mixité fonctionnelle

Favoriser la mixité fonctionnelle du quartier et améliorer le cadre de vie et d'habitat

- Intervenir sur les équipements publics dédiés à l'enfance et la petite enfance, augmenter l'offre de logements en maintenant sa diversification et lutter contre l'habitat dégradé et résorber l'habitat indigne.
- Un accompagnement privilégié des copropriétés fragiles et dégradées pour un projet global sur l'habitat.

MOBILITE

Strategie mobilité

L'ouverture du quartier

- Un désenclavement adapté : Liaisons avec le reste de la ville, circulations douces, profils de rues spécifiques pour un équilibre d'usages piéton-ne-s / automobilistes
- Une place de la voiture « apaisée » : Un quartier en zone 30,
- Conception visant à faciliter les traversées piétonnes du quartier
- Voiries accessibles aux PMR et validées par des tests

RESSOURCES

Gestion de l'eau

- Zéro rejet d'eau pluviale à l'égout et infiltration de toutes les eaux de ruissellement
- Systèmes de noues plantées limitant le ruissellement et la pollution
- Jardin de pluie sur une opération neuve permet le traitement des eaux en coeur d'îlot et limite la saturation du domaine public

Gestion des déchets

- Volonté de passage des voiries privées dans le domaine public pour faciliter le ramassage des déchets
- Réalisation de belvédères avec les déblais des chantiers

BIODIVERSITE

Biodiversité et milieux naturels

- Une exigence de qualité environnementale et paysagère : Gestion alternative des eaux pluviales, travail sur les essences de végétation implantés et maintien des grands arbres, et pratique de la gestion différenciée.
- Une prise en compte des enjeux de gestion, d'entretien et d'usage en lien avec les acteurs concernés dès la conception du projet
- S'appuyer sur la qualité paysagère existante : préserver les percées visuelles et respecter la flore existante et encourager son déploiement

ENERGIE/CLIMAT

Adaptation climat, preservation es ressources, émissions GES

La lutte contre la précarité énergétique était un des enjeux majeurs du PRU, et les rénovations énergétiques répondaient à un triple enjeu : l'amélioration des

performances environnementales, la réduction des factures et de l'endettement des copropriétaires, et l'amélioration du confort hygrothermique à l'intérieur des logements.

Les rénovations dans le cadre du Plan de sauvegarde de La Cerisaie, incluant une isolation thermique par l'extérieur avec du polystyrène expansé (PSE), ont pour ambition une réduction des consommations énergétiques de : - 57% sur la copropriété des Acacias passant d'une étiquette E (275 kWhEP/m2.an) à une étiquette C (117 kWhEP/m2.an) ; - 54% sur la copropriété des Bleuets passant d'une étiquette D (214 kWhEP/m2.an) à une étiquette C (98 kWhEP/m2.an).

Mix énergétique

L'école Louis Jouvet a adopté un mix énergétique incluant un chauffage par géothermie et de l'énergie solaire pour l'eau chaude sanitaire des cuisines. Les murs en habillage bois, le sol et la toiture végétalisée sont constitués de plusieurs couches de matériaux isolants permettant de réguler naturellement la température du bâtiment et de réduire ses besoins énergétiques

Concours

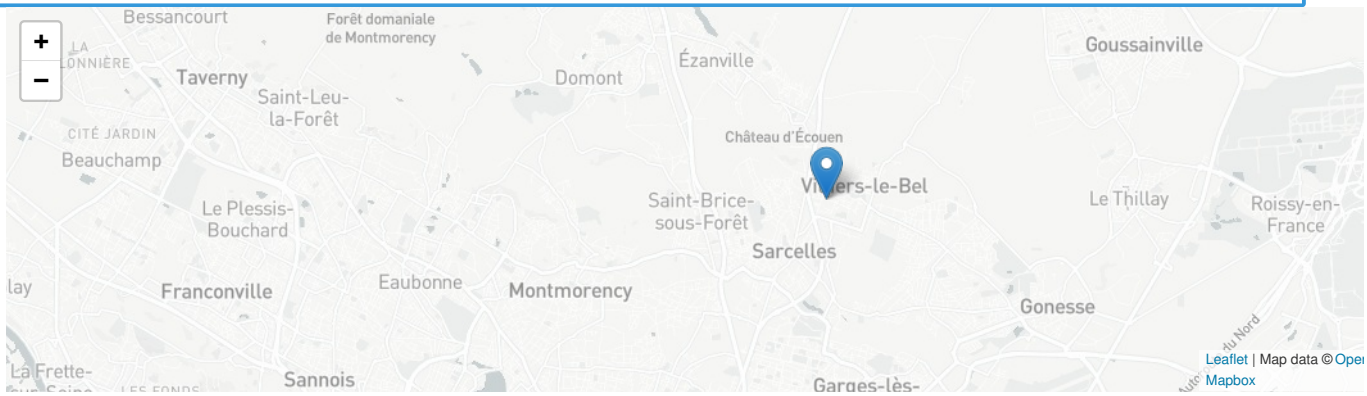
Raisons de la candidature au(x) concours

Batiment candidat dans la catégorie

Grand Prix Ville Durable

Prix du public

PDF



Date Export : 20230308125541