

11^{ème} réunion du CLDD
Mardi 11 octobre 2016
19h-21h / Maison des associations

1 Présents

Membres du CLDD

Collège « Elus »

- M. Jean-Paul FAUCONNET : Adjoint délégué aux Espaces publics et au Cadre de vie - Représentant du maire pour l'A21 et le CLDD, président d'honneur du CLDD
- Mme Ninette SMADJA : Conseillère municipale déléguée à l'A21 - Présidente du CLDD
- M. Jean-Pierre BOYER : Adjoint délégué au Développement durable et au Pré-Gentil - Vice-président du CLDD
- M. Pierre-Olivier CAREL : Conseiller municipal, 2^{ème} vice-président du CLDD

Nous remercions également la présence de Mme Lucienne DARGERÉ, Adjointe au Maire déléguée au quartier de la Boissière

Collège « habitants, personnalités et acteurs du territoire »

- Monsieur Daniel BERTRAND,
- Monsieur Marc BOURGERON,
- Monsieur Alain CHARTIER,
- Monsieur Jack DRIFFORT,
- Monsieur Alain FLE,
- Madame Germaine FLEAN,
- Madame Gisèle FOUGERES,
- Madame Isabelle GAUTROT,
- Monsieur Jean-Claude GERARD,
- Madame Isabelle HOLLEBECQ,
- Monsieur Emmanuel LEFELLE,
- Madame Danielle ROMAN,
- Madame Ann SIMPSON,
- Monsieur Charles VAVASSORI

Ville De Rosny-sous-Bois :

- Julie Besco : Mission développement durable
- Clémentine Cirignano : Responsable Etudes et Opérations Urbaines - Direction Urbanisme et Habitat

Cabinet UrbanEco :

- Marine Linglart, Directrice
- Lucie Poirier, Paysagiste, chargée d'études

Cabinet Auxilia :

- Kévin Pamart : Consultant
- Marguerite Mourier des Gayets : Stagiaire

17 absents dont 4 excusés

2 Ordre du jour

- 1/ Mot de bienvenue
- 2/ Présentation du projet d'Eco-quartier de la ZAC Coteaux-Beauclair
- 3/ Questions/réponses et atelier « Bâti et Matériaux d'un Éco-quartier »
- 3/ Verre de l'amitié

3 Projet d'Eco-quartier de la ZAC Coteaux-Beauclair

Le cabinet Urban Eco en charge de la concertation concernant le quartier de la ZAC Coteaux-Beauclair était invité à présenter le projet auprès des membres du CLDD et recueillir leurs avis, notamment en matière de bâti et matériaux du futur écoquartier.

Marine Linglart et Lucie Poirier du cabinet Urban Eco ont animé cette séance. Quelques membres du CLDD sont déjà impliqués dans le projet, pour avoir assisté à de précédents ateliers de conception.

A - Contexte du projet

Marine Linglart introduit la rencontre par une présentation du projet de la Zac Coteaux-Beauclair, de son contexte, ainsi que des enjeux de la Concertation qui y est associée. Le futur quartier se situe à proximité de l'A86, entre le grand magasin Domus, et le quartier de la Boissière sur les hauteurs du coteau. La Zac (Zone d'Aménagement Concertée), au nord-ouest de la commune de Rosny-sous-bois est en limite de Noisy-le-sec avec le parc des Guillaumes à l'ouest et de Montreuil avec la Boissière au sud.

Aujourd'hui le site est en grande partie enfriché mais quelques bâtiments sont déjà en place : c'est le cas de 4 immeubles d'habitat collectif, du lotissement des cerisiers qui accueille des gens du voyage sédentarisés, ainsi que du bâtiment commercial d'Alinéa.

La topographie du site est une de ses caractéristiques majeures dont il faut tirer parti dans la conception du quartier. Un grand avantage pour les futurs habitants de ce quartier est l'arrivée de la ligne 11 du Métro qui s'étend jusqu'à Rosny-sous-bois : un arrêt desservira directement la Zac.



B - Acteurs du projet et concertation

Le projet est mené par la Société Publique Locale d'Aménagement Rosny Développement et une première équipe de Maîtrise d'œuvre a été nommée composée de l'agence d'architecture Bécarmap, d'UrbanÉcoScop pour l'aménagement paysager et du VRD Ese Degouy. Un appel d'offres désignera la prochaine équipe qui travaillera jusqu'à la réalisation du projet.

Toutes les étapes du projet sont concernées par la concertation, depuis sa conception jusqu'à la phase de chantier qui devrait commencer en janvier 2018. Cette démarche de concertation a commencé en juin 2016 auprès de différents publics : habitants, enfants, acteurs économiques et institutionnels.

Si le programme de la Zac est défini, la concertation permet d'interroger la manière dont on articule les divers éléments de ce programme. Les comptes rendus des différentes étapes sont disponibles sur le site internet de la ville.

Un sujet majeur, lorsqu'il s'agit de construire un nouveau quartier et de densifier la ville, est celui de l'environnement. Il est en effet important de penser à respecter la circulation des espèces et les continuités écologiques pour permettre aux futurs habitants de vivre dans un cadre respectueux du milieu. Dans le cas de la Zac Coteaux-Beauclair, l'importance est de préserver le coteau grâce auquel différentes espèces animales circulent.

La qualité des espaces verts est primordiale. Sur le site, les études d'impacts ont révélé des « sols fonctionnels » intéressants qui déterminent les emplacements des futurs espaces verts du quartier. Certains arbres présents sont à protéger, c'est le cas d'un noyer et de certains merisiers remarquables. Il faut prendre en compte les éléments du « déjà là » pour imaginer les combinaisons possibles des éléments du programme (qui prévoit 1200 logements, une école, des commerces le long de la rue de Lisbonne, ...).

La question des circulations constitue également une thématique forte pour l'éco-quartier : assurer des cheminements doux et apaiser la circulation des véhicules motorisés, cela signifie aussi changer les modes de déplacements.

Toutes ces questions sont abordées en concertation.

C - Questions/Réponses

- Que va devenir le lotissement des cerisiers ?
 - o Ce lotissement, qui accueille des gens du voyage sédentarisés reste en l'état. C'est du logement social. Seuls cinq pavillons et une loge devront être détruits pour l'arrivée du métro. Ces habitants se verront proposer un relogement en dehors du quartier.
- Le métro ne va-t-il pas apporter des nuisances sonores gênantes pour les habitants ?
 - o Le bruit sera géré à la source, lors de la construction du métro, notamment avec l'installation de murs anti-bruit. Le viaduc respectera au minimum les normes en vigueur (65 dB maximum).
- Quel sera le type d'habitat, y'aura-t-il de la mixité en terme d'habitants, autrement dit des logements sociaux ?
 - o Il y aura 30% de logements sociaux comme l'impose la réglementation. Cela concerne les 1200 nouveaux logements auxquels s'ajoute le lotissement des cerisiers déjà présent.
- Comment se fera la mixité sociale à l'échelle du quartier ?
 - o Les logements sociaux ne seront pas tous au même endroit mais devront être répartis sur l'ensemble de la ZAC.
 - o Une mixité générationnelle devra également être pensée.
 - o Des discussions sont engagées sur ces aspects avec les bailleurs sociaux.

- Pourquoi faire de la concertation alors qu'on ne connaît pas les futurs habitants du quartier ?
 - o La concertation est susceptible d'impliquer des futurs habitants et touche les voisins qui seront eux aussi impactés par les changements dans leur environnement quotidien.
 - o Le calendrier des étapes de conception d'un projet induit forcément une concertation en amont car le projet se dessine toujours avant de connaître les futurs promoteurs et donc les habitants à venir.
- Qui fait le choix des promoteurs ? classiques ? autopromotion ?
 - o C'est la Société Publique Locale d'Aménagement Rosny Développement qui fait ce choix. Un choix est établi sur consultation restreinte (concours), la Ville fait ensuite partie du jury pour les projets architecturaux. L'autopromotion (ou promotion participative) commence à se développer mais reste encore marginale, elle permet aux habitants de se réunir et de participer à la conception de leur lot. Aujourd'hui cela se fait avec un groupe d'une vingtaine de personnes mais il est difficile de l'imaginer pour 200 personnes car se mettre d'accord sur un projet commun demande un investissement important de la part de chacun. La réglementation n'est pas encore adaptée à ces initiatives car les décrets de la loi Alur ne sont pas encore sortis. L'autopromotion reste toutefois possible si la collectivité en fait le choix. Il faut cependant avoir conscience qu'un tel projet prend beaucoup de temps aujourd'hui et qu'il devra s'insérer dans le projet global et son calendrier.
- Est-il possible de réutiliser l'entrepôt d'Alinea, plutôt que de le détruire ?
 - o C'est une « boîte à chaussures » construite à moindres frais, qui ne permet pas de le convertir. On ne peut rien en faire.
- La nappe phréatique n'est-elle pas affleurante dans ce secteur ?
 - o Il n'est pas simple de le savoir aujourd'hui, les sols étant particulièrement bouleversés (remblais, glissements, etc.). Sur 6 sondages réalisés, seul l'un d'entre eux a révélé la présence de l'eau à 3 mètres de profondeur. Des études plus complètes seront menées avant les travaux.
 - o La présence de l'eau dans le quartier pourra être traitée en atelier. Il est par exemple envisageable d'avoir de l'eau en aérien pour gérer les îlots de chaleur.

D- Réflexion sur le bâti et les matériaux (atelier de conception « tous au travail ! »)

Lors de la dernière Promenade Urbaine organisée par Urban Eco le 24 septembre dernier sur le toit du Domus, les participants avaient pu observer les formes urbaines ainsi que les différents matériaux existants. La prise de conscience du rôle des matériaux dans l'ambiance urbaine produite avait donc donné l'idée d'un atelier sur ce sujet.

Le cabinet Urban Eco propose de réfléchir aux matériaux, ceux du bâti et ceux de l'espace public, notamment dans une optique de préservation de l'environnement.

Lorsqu'on s'interroge : « Est-ce un matériau écologique ? », certains critères sont à prendre en compte dans l'évaluation : origine, modalités de fabrication, cycle de vie, entretien, recyclage, réutilisation, esthétique, ergonomie, forme.

Avec comme support des exemples de matériaux à reconnaître ou à découvrir ainsi que des images d'Éco-Quartier aux matériaux de construction variés, les participants ont pu se questionner sur l'intérêt à la fois écologique et esthétique du choix des matériaux : de construction, de revêtement, du mobilier, des sols, ...

L'objectif n'est pas de décider quels matériaux précisément seront intégrés au projet mais bien de se questionner sur la manière dont on fait le choix de ces matériaux et dont il faut s'interroger en tant que « consommateur » non-technicien.

Tout projet est une accumulation de compromis, surtout lorsqu'on parle d'ÉcoQuartier. Lors de la labellisation pour un ÉcoQuartier, celui-ci est noté sur un nombre important de critères qu'il s'agit de remplir plus ou moins afin d'obtenir le meilleur résultat possible, et le meilleur équilibre: prouver que le maximum d'efforts a été fait grâce à ce que la technique permet aujourd'hui. Chaque projet est un défi à relever.

Écologique ou non ?



Questionnements principaux soulevés pendant l'atelier :

- Est-il possible de réutiliser des matériaux déjà présents sur le site, plutôt que de n'avoir que du neuf ?
 - o Il pourrait être intéressant, dans une logique de limite de consommation de matières premières, de réutiliser/réintégrer les matériaux issus de la déconstruction, par exemple en remblais ou dans les espaces publics, si possible et en fonction de la nature des matériaux.
 - o Cela pose la question du bilan carbone des matériaux, à toutes les étapes de sa vie (avant, pendant, après)
 - o L'initiative de Bellastock est citée (association d'architecture expérimentale, œuvrant pour la valorisation des lieux et de leurs ressources). Travaillant sur des problématiques liées aux cycles de la matière et au réemploi, l'association engage la volonté de partager ses savoir-faire avec le grand public. Elle initie ainsi des projets innovants, écologiques et solidaires, et propose des alternatives à l'acte traditionnel de construire.
- En matière de matériaux, il serait intéressant d'utiliser ceux produits localement, ou pas très loin. Mais quels sont les matériaux produits localement ?
- Quels sont les matériaux générés par Rosny-sous-Bois et disponibles pour du réemploi ?
- Quelle est la gestion sur le long terme d'un matériau ? Quel entretien nécessite-t-il ? Ces questions doivent être prises en compte dans le choix des matériaux.
- Quels matériaux de clôturation des espaces ? Est-il vraiment nécessaire d'avoir des grilles ? Ne peut-on pas envisager des clôtures végétales, par exemple avec des épineux (pruneliers, aubépines, etc.) ?
- Est-il possible de construire en bois pour du R+6 ? D'où viendrait le bois ? Il faut toujours résonner à travers le bilan carbone des matériaux, du berceau à la tombe (ou du berceau au berceau dans une logique d'économie circulaire).
- Il est également soulevé la nécessité d'utiliser au maximum des matériaux locaux (produits sur place ? matières premières disponibles à proximité ?)
- *En complément des discussions sur les matériaux, quelques remarques ont porté sur les toitures végétalisées, l'agriculture urbaine et les jardins partagés ou familiaux, la récupération des eaux pluviales pour les toilettes, les panneaux solaires, ou encore sur la mutualisation d'espaces dans les immeubles, comme une buanderie, des celliers, etc.*



A partir des photos des exemples d'ÉcoQuartiers, les goûts de chacun ont été exprimés. L'importance de la variété au sein d'un même quartier est ressortie comme un désir partagé.



L'ensemble de ces points soulevés en réunion du CLDD devront être portés à connaissance des décideurs avant d'opérer un choix sur les matériaux à utiliser dans le cadre de ce projet d'éco-quartier.

4 Prochain rendez-vous

- Prochaine réunion du CLDD : le lundi 12 décembre à 19h - salle des Mariages de l'Hôtel de Ville - Le sujet sera communiqué au moment de l'invitation par la Ville.