



Maison de l'urbanisme
LORRAINE-ARDEENNE

Bulletin de liaison

Un territoire, des lieux de vie

Belgique - België
P.P. - P.B.
6700 Arlon centre
BC20853

trimestriel · janvier - février - mars 2014 · bureau de dépôt: 6700 Arlon centre · P911732



© Bureau des Paysages Alexandre Chemetoff

Le plateau de Haye : un éco-quartier d'audace et de générosité

Villes et villages de demain

Inscrivez la « smart attitude » dans vos agendas

Notre prochain colloque interrégional aura lieu à Arlon le **19 juin**. Son thème ? Des smart cities aux territoires ruraux intelligents.



© Patrice Collignon



Pour préparer cette manifestation, la Maison de l'urbanisme Lorraine-Ardenne et Ruralité-Environnement-Développement ont organisé un séminaire exploratoire le 28 février dernier sur le plateau de Haye (Nancy). Ce fut l'occasion de visiter cet éco-quartier en devenir mais déjà labellisé. Il vous est présenté dans les pages intérieures.

Référentiel quartiers durables

Fraîchement sorti de presse, ce référentiel est une publication de la Wallonie constituant un guide méthodologique qui balise clairement, par thématique, les critères que doit respecter un projet immobilier pour mériter l'appellation de « durable ».

Intéressé ? Cette publication est téléchargeable sur le portail de la Wallonie: <http://www.wallonie.be/fr/publications/quartiers-durables-mode-demploi>



Sommaire

- page 1: colloque interrégional, référentiel quartiers durables, éco-rénovations patrimoniales
- pages 2, 3: le plateau de Haye, un éco-quartier d'audace et de générosité
- page 4: le deuxième volet de notre article « densité versus densification »: que préconise le projet de SDER?



La commune : incubatrice d'éco-rénovations patrimoniales



Ce séminaire proposé par Ruralité-Environnement-Développement, en partenariat avec le Ministre du Patrimoine, la Maison de l'urbanisme Lorraine-Ardenne et la Maison de l'urbanisme Famenne-Ardenne, vise à sensibiliser les élus et les fonctionnaires à la thématique de l'éco-rénovation. En intégrant de manière équilibrée les enjeux énergétiques et culturels, les Communes préservent non seulement leur capital bâti mais incitent aussi les habitants à réfléchir dans cette voie.
Quand ? le 9 avril de 14h00 à 17h30
Où ? à la Vieille Cense à Marloie
Inscriptions et informations : atear@ruraleurope.org.

Le plateau de Haye : un éco-quartier d'audace et de générosité

Pour les vacanciers en route vers le sud, les barres de logements sociaux perchées sur les hauteurs de Nancy font partie d'un paysage banal de banlieue urbaine. Jusqu'il y a peu, l'une d'elles avait le triste privilège d'être la plus longue barre d'Europe...

Depuis 2004, ce site difficile de 440 ha situé sur les communes de Nancy, Laxou et Maxéville fait partie d'un réaménagement global. Il est mené de main de maître par le Bureau d'Alexandre Chemetoff & associés.

« Pour nous, un éco-quartier n'est pas une ville neuve ou un nouveau quartier qui par différence rendrait obsolète ce qui l'entoure mais une démarche qui valorise ce qui est là en l'associant à ce qui est nouveau. Un éco-quartier est un lieu dans lequel ceux qui sont déjà là trouvent leur environnement amélioré et l'arrivée de nouveaux venus devient pour tous un signe positif et concret d'amélioration de leur cadre de vie. »

Ce texte tiré du dossier de candidature au grand prix national 2011 des Eco-quartiers (F) résume toute la philosophie du projet dont la concrétisation sur le terrain est déjà largement visible.

Une histoire qui remonte aux années 50'

Les barres de logement, habitables à partir de 1959 sont occupées avec succès par des ménages à faibles revenus ; la demande est forte et la liste d'attente est longue...

Durant les seventies, une partie de la population d'origine migre vers des pavillons de banlieue tandis que la loi Malraux portant sur la rénovation des centres villes aboutit à la gentrification de ceux-ci : la population précarisée de la ville de Nancy trouve refuge dans les barres délaissées. S'y ajoutent les immigrés de plus en plus nombreux. C'est donc une population très mélangée qui vit sur le site lorsqu'en 1975, le maire (toujours en place) tente d'y améliorer les conditions de vie.

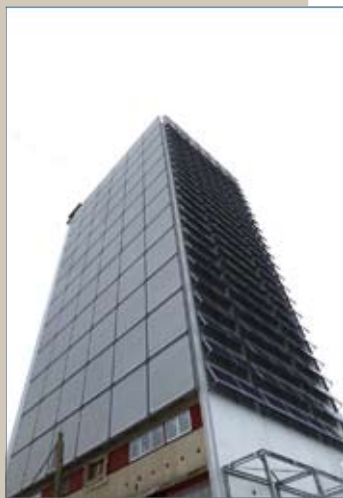
Les années 80' voient la fin de l'exploitation de la carrière Solvay laissant une friche au cœur du quartier. Ce site a aussitôt été remblayé et verdurisé.

Au début des années 2000, le bureau Chemetoff entre en scène. La première préoccupation des maîtres d'ouvrage et maîtres d'oeuvre est de dialoguer avec les habitants, de rénover les barres, d'améliorer la mixité sociale : le plateau de Haye, regroupant 12000 habitants entre alors dans une profonde transformation qui recompose la ville sur elle-même et où s'inventent de nouveaux modes d'habiter, solidaires et durables.

Un programme original, varié et intégré

Certains ensembles de logement sont démolis, d'autres sont améliorés thermiquement et phoniquement. Le confort intérieur de 3500 logements est optimisé. Les nouveaux bâtiments – de tous types – sont labellisés basse consommation ou très haute qualité environnementale.

La plus longue des barres est raccourcie, permettant l'existence de la tour des énergies qui abrite une chaufferie collective gaz/bois, produit de l'électricité grâce à ses panneaux photovoltaïques recouvrant deux de ses façades et abrite un rucher-école.



La tour des énergies.



Les fossés constituent une trame bleue au cœur du site.

Un véritable système de parcs est développé, associant des vergers, des coteaux, les parcs existants et nouveaux, des cheminements piétons, des équipements de sports et de loisirs, des potagers collectifs, des sites de compostage...

La redynamisation du centre commercial, la restructuration des boutiques existantes, la création de nouveaux commerces et l'accueil d'un marché dominical assurent une bonne offre commerciale.

Le plateau accueille également un centre pénitencier où vivent près de 700 détenus, offrant de l'emploi à 280 personnes.

La gestion de l'eau y est particulièrement étudiée, de l'égout de toiture jusqu'à un canal d'une longueur de 1,6 km offrant un lieu boisé, de promenade, ouvert à la pêche et exutoire de l'assainissement du nouveau quartier organisé par un réseau de fossés visibles le long des rues et des parkings.

Des objectifs qui s'inscrivent dans une approche systémique

Réinventer la ville en lisière de forêt permet de restructurer le quartier par le paysage, d'organiser la mixité des usages et de créer des emplois. Les nouveaux parcs utilisent les mêmes essences que celles de la forêt, les espaces publics sont traités de manière très naturelle : le non-aménagement règne en maître, permettant de réduire les coûts, de créer un véritable corridor écologique et d'offrir aux habitants des espaces collectifs de grande qualité.

S'appuyer sur le déjà-là et les filières locales respecte la mémoire du site et considère les barres existantes comme un patrimoine du 20^e siècle. C'est en soi une révolution culturelle et un changement de regard sur le passé récent qui méritent respect et admiration. Le réemploi et le recyclage sont au cœur de l'urbanisme mis en œuvre. Tout ce qui a été trouvé sur le site a été réutilisé, les déblais équilibrent les remblais.



Des barres de logement existantes améliorées et leurs pieds d'immeubles verdurisés.

Concevoir une économie du projet inventive requiert d'aménager plus d'espace pour le même budget et d'innover dans les modes de faire et de penser. Point d'objet architectural sur le site qui volerait la vedette aux autres lieux habités. Pas de concours d'architecture pour attirer les architectes internationaux mais un encadrement en matière de volumes et de matériaux maîtrisé par le maître d'oeuvre lui-même.



Plusieurs formes d'habitat sont en cours de développement.

Mobiliser toutes les énergies créatives, c'est co-produire avec les acteurs et tester les aménagements avec les habitants. L'opération est jalonnée d'événements festifs, de services gratuits offerts aux habitants (navette vers la forêt, jardinières pour fleurir les balcons...) mais aussi de séances de travail autour des « bouts » de quartier... jusqu'à la réalisation d'un gigantesque plan du quartier exposé sur le sol de l'hôtel de ville de Nancy et sur lequel les gens - du quartier et d'ailleurs - ont pu déambuler en toute liberté.

Penser le projet dans toutes ses échelles évite de considérer la durabilité de manière trop restrictive. L'éco-quartier va bien au-delà de la performance énergétique des bâtiments, de la gestion durable des eaux et des déchets et de l'emploi de matériaux écologiques. C'est tout le système d'une ville qui fonctionne de manière durable sur le plateau de Haye, un esprit et une philosophie applicables en Wallonie, tant à la ville qu'à la campagne...

Nos remerciements vont à Madame Herman, adjointe spéciale du Haut-du-Lièvre, et Monsieur Albignac du Bureau Alexandre Chemetoff pour les informations fournies lors du séminaire interrégional du 28 février dernier.

Carte d'identité du projet

Porteur de projet : Communauté urbaine du Grand Nancy

Maitres d'ouvrage : Grand Nancy, Ville de Laxou, Ville de Maxéville, Ville de Nancy, Office Public de l'habitat de Nancy, Meurthe & Moselle Habitat, EPARECA

Maitre d'oeuvre : Alexandre Chemetoff & associés (bureau des paysages)

Aménageur : Solorem

Superficie : 440 ha

Calendrier : 2004-2020

Partenaires : ANRU, CDC, Meurthe-et-Moselle, Région Lorraine, Union Européenne/FEDER, Agence de l'eau Rhin-Meuse, AFL, EPFL

Récompenses :

- Grand prix national 2011 des ÉcoQuartiers (Ministère français de l'écologie, du développement durable et de l'énergie),
- Prix de l'aménagement urbain 2012 (Groupe Moniteur)

Densité versus densification (2)

L'année 2014 sera sans doute celle de l'adoption du nouveau SDER. Un des cinq principes sur lesquels s'appuie cette nouvelle vision pour le territoire wallon est « le principe de renforcement des centralités selon lequel il y a lieu de privilégier le renouvellement, la mixité fonctionnelle et sociale et la densification des centralités urbaines et rurales ». Son corollaire est notamment une meilleure gestion des densités de logements.

Après un premier numéro consacré à la définition des concepts « densité » et « densification », cette seconde capsule vous informe sur leur application au sein du SDER.

Que préconise le projet de SDER (adopté par le Gouvernement Wallon le 7 novembre 2013) ?

Les notions de densité et de densification transparaissent clairement dans les principes du SDER mais également dans divers objectifs. Au sein du premier pilier dédié au logement et aux services, la densification de parcelles sous-occupées et la réhabilitation d'immeubles existants sont les moyens formulés pour atteindre l'objectif fixé de construire 25% des nouveaux logements dans les territoires centraux urbains et ruraux. La densification, qu'il s'agisse de celle liée aux logements, aux emplois, aux services ou aux équipements, est également à préconiser dans les quartiers de gares.

La densité au sein des parcs d'activités existants doit être augmentée afin d'optimiser l'utilisation de l'espace encore disponible, tel que le souligne le second objectif du pilier lié à l'économie wallonne.

Mais c'est dans les mesures du SDER que ces deux concepts prennent tout leur sens. La **mesure D2** « Nouvelles zones d'habitat : anticiper l'accroissement de la démographie » recommande l'évaluation de l'offre encore disponible. Il s'agit de déterminer la capacité des territoires centraux à accueillir de nouveaux logements en tenant compte des spécificités du territoire concerné.

Quant à la **mesure U2** « Densification des territoires centraux : renforcer les villes et villages centraux », elle privilégie le regroupement des fonctions dans ces territoires, sans causer de préjudice à la qualité des bâtiments et aux bonnes conditions de logements. Afin d'atteindre ces principes, différentes recommandations sont formulées :

- *intensification et renouvellement du bâti existant* : « build in my backyard » (BIMBY), division raisonnée des bâtiments, rénovation de friches économiques, démolition-reconstruction...
- *urbanisation dense des terrains libres ou à restructurer* : densité de plus de 20 lg/ha dans les villages centraux, de plus de 30 lg/ha dans les bourgs et les pôles, de plus de 40 lg/ha dans les centres-villes et les quartiers de gares. Ces valeurs peuvent être modulées en raison du contexte local ou de la spécificité du projet. Les constructions compactes et en mitoyenneté sont privilégiées.



Utilisation raisonnée d'un intérieur d'îlot - AGEDELL sprl.



Réaffectation d'une ferme en plusieurs logements.



Urbanisation compacte dans les noyaux.

La **mesure U3** « Urbanisation dans les territoires ruraux : un développement raisonné des villages » lutte contre l'étalement du bâti en développant une urbanisation qui augmente le confort des habitants et préserve la qualité de leur cadre de vie. Pour y arriver, les recommandations sont liées :

- *à la densité modulée* : recourir à une urbanisation compacte dans les noyaux, privilégier les réaffectations, appliquer une densité différente suivant la localisation dans le village et le contexte local : plus de 20 lg/ha dans les cœurs si leurs caractéristiques sont proches de celles d'un territoire central, moins de 10 lg/ha en dehors de ces cœurs. Il s'agit également de diviser des séquences jointives pour permettre des ouvertures paysagères, articuler le nouveau bâti à la structure du village...
- *au développement contenu* : assurer le maintien de l'agriculture, faciliter l'accès aux services, réorganiser les zones impropres à la construction (politique foncière), respecter les réseaux écologiques et les éléments naturels.

La densification est également abordée dans les **mesures M4** « Quartiers de gares : des espaces stratégiques à valoriser et interconnecter », **R3** « Paysages : La gestion paysagère au cœur des projets » et **U7** « Vers des quartiers durables : qualité de vie et économies de ressources ».

Ainsi, le projet de SDER préconise une densification des territoires en tenant compte du contexte et en ayant pour objectif la qualité du cadre de vie. Il ne s'agit donc pas seulement de savoir combien de logements créer mais, aussi et surtout, comment et où les construire.

Pour rappel, le projet de SDER est disponible sur le site internet : <http://spw.wallonie.be/dgo4/sder/index1.html>

Maison de l'urbanisme Lorraine-Ardenne a.s.b.l.

rue des Potiers, 304 - 6717 ATTERT

tél.: 063/22 98 16 | fax: 063/23 22 29

email: info@murla.be | www.murla.be

Avec le soutien de la Wallonie