

# CARNETS DE L'INNOVATION URBAINE #2

Saison 1.

**Concilier qualité et densité**

---

LES DÉFIS  
D'UNE INSERTION  
URBAINE  
RÉUSSIE

CARNETS  
DE L'INNOVATION  
URBAINE #2

Saison 1.

**Concilier qualité et densité**

---

LES DÉFIS  
D'UNE INSERTION  
URBAINE  
RÉUSSIE





# ÉDITO

A l'échelle d'une rue, d'un quartier, d'une ville, d'un département, la qualité de vie à laquelle nos concitoyens aspirent, dépend en grande partie de la forme urbaine de leur habitat et de leur environnement.

Les habitants entendent vivre dans un cadre plus agréable, plus vert, plus diversifié aussi, avec des services, des commerces, des équipements, des transports, qui sont autant d'éléments indispensables à leur quotidien.

En 2020, dans le classement de « l'Indice de positivité » calculé par l'Institut de l'Economie Positive, les Hauts-de-Seine ont atteint le score de 77,7%, et 96,8% dans la catégorie de la qualité de l'environnement et du cadre de vie.

Ce résultat est le fruit d'une politique urbaine exigeante, innovante et équilibrée, qui s'attache à la fois à l'esthétisme architectural et paysager, aux liens tissés entre les quartiers, à l'insertion de la nature en ville, comme au respect de la biodiversité. C'est d'ailleurs l'objet de la « Stratégie Nature » du Département, qui veille notamment à ce que chaque Alto-séquanais soit à moins de 15 minutes à pied d'un espace de nature.

Les Hauts-de-Seine sont depuis longtemps un terrain de prédilection pour la recherche de nouvelles formes et esthétiques urbaines, où l'expression architecturale contemporaine y est sans cesse renouvelée.

A ce titre, quatre communes ont été récompensées en 2020 par le Prix interdépartemental de l'innovation urbaine : Châtenay-Malabry, Issy-les-Moulineaux, Meudon et Neuilly-sur-Seine.

Cette publication met en lumière la grande diversité des démarches innovantes menées ces dernières années dans les Hauts-de-Seine par les élus locaux et les professionnels de l'urbanisme, dont l'attention portée à la qualité de vie, apparaît plus que jamais nécessaire aujourd'hui.

**Georges Siffredi**

Président du Département des Hauts-de-Seine



# SOMMAIRE

<b>Introduction</b>	7
<b>I. Éléments de cadrage</b>	
Les leviers d'une insertion de qualité	12
Des solutions pour réussir l'intégration architecturale et urbaine	16
<b>II. Intégrer les nouvelles opérations urbaines dans la ville dense</b>	
<b>Réponses innovantes des communes des Hauts-de-Seine</b>	
1. Architectures audacieuses : affirmer une nouvelle identité	22
2. Bâti ancien : quand la mémoire des lieux inspire les projets	28
3. Patrimoine industriel : atouts et contraintes d'un héritage récent	34
4. Néo-traditionnel : un rappel au passé qui rassure	38
5. Coupures et délaissés urbains : les requalifier pour mieux les intégrer	44
6. Construire en hauteur : le socle, générateur d'urbanité	48
7. Densités et formes urbaines : articuler différentes intensités	54
8. Chartes : un outil de dialogue et d'échange partenarial	58

Faire évoluer  
les paradigmes de  
la conception urbaine  
pour passer d'une  
« ville en crise »  
vers une  
« ville paisible »





# INTRODUCTION

Les logiques de conception urbaine ne cessent d'évoluer depuis plusieurs années<sup>1</sup> pour s'adapter aux nouveaux modes de vie ainsi qu'aux enjeux de transition écologique, numérique, économique, sociale et démocratique. Des enjeux visant à orienter et à guider<sup>2</sup> l'élaboration des projets urbains dans une logique participative<sup>3</sup> et équilibrée entre développement et préservation, entre modernisation et respect des spécificités locales.

Pour cela, il est important de faire évoluer les paradigmes de la conception urbaine pour passer d'une « ville en crise » vers une « ville paisible » qui articule plusieurs défis et plusieurs principes d'aménagement :

- Les défis impliquent cinq dimensions qui fondent le sens de l'aménagement : ménager le territoire ; préserver l'environnement ; intégrer la finitude des ressources ; consommer autrement ; lutter contre les inégalités sociales.
- Les principes impliquent cinq orientations qui structurent l'organisation d'un espace urbain paisible : formes urbaines paisibles (équilibrées, non agressives, ancrées localement) ; mobilité paisible (douce, courte, utile, intelligente) ; nature paisible (adaptée au climat, connectée, nourricière, ancrée dans les ressources locales) ; énergie paisible (renouvelable, locale, économe) ; fonctions urbaines paisibles (accessibles, solidaires, connectées, équilibrées, mutualisées).

L'objectif de ce deuxième numéro des *Carnets de l'innovation urbaine* est d'aborder l'insertion urbaine, architecturale et paysagère des projets urbains développés ces dernières années sur le territoire des Hauts-de-Seine. Un territoire dynamique avec des expériences innovantes qui témoignent d'une recherche équilibrée entre densité et qualité visant à développer la ville dans le respect de son patrimoine et de ses réalités géographiques et fonctionnelles.

Ce deuxième carnet est divisé en deux parties :

- La première partie, sous forme d'apport théorique, regroupe des premiers éléments de cadrage du sujet
- La deuxième partie, sous forme de dossier, regroupe plusieurs expériences communales innovantes en matière d'insertion urbaine.

**Joseph Salamon**

Directeur du Développement Territorial

<sup>1</sup> SALAMON J., « Évolution des logiques de conception urbaine. Entre objet-milieu et objet-modèle », *Revue Philotope*, n° 9, 2012

<sup>2</sup> SALAMON J., « Un guide de conception urbaine pour valoriser le paysage urbain : l'exemple de Cergy-Pontoise », in « Paysages urbains d'Île-de-France », Actes du colloque régional 19-20 septembre 2013, Somogy éditions d'art, 2014

<sup>3</sup> SALAMON J., *Aménager la ville avec les habitants. La participation citoyenne au cœur du projet urbain*, Territorial Éditions, Coll. « Les essentiels », 2020





## I. ÉLÉMENTS DE CADRAGE

Les leviers d'une insertion de qualité

Des solutions pour réussir l'intégration architecturale et urbaine



# LES LEVIERS D'UNE INSERTION DE QUALITÉ

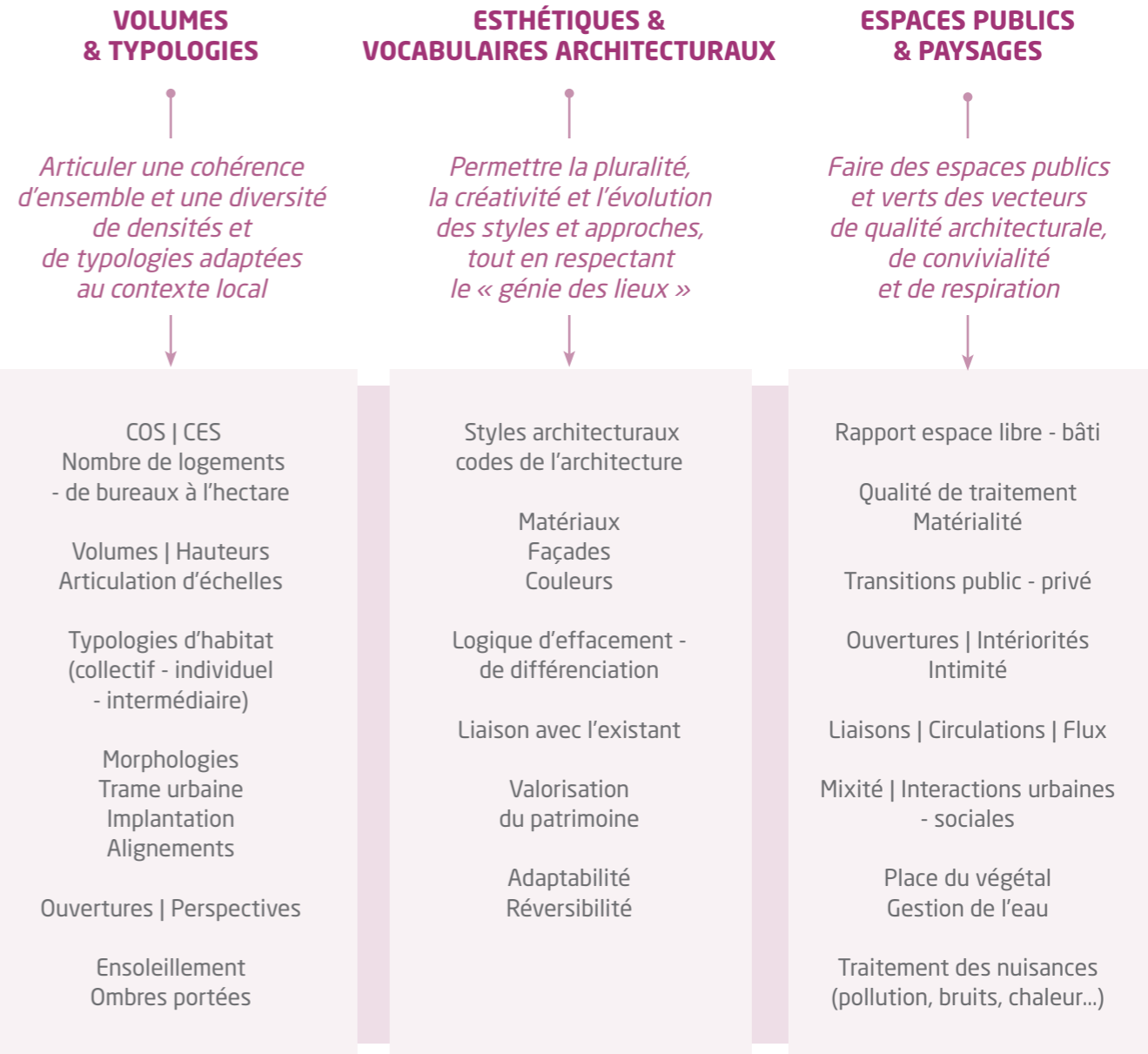
En cœur d'agglomération, les opérations urbaines s'inscrivent dans un territoire déjà constitué et habité. Dès lors, leur bonne insertion soulève des problématiques complexes tant par la spécificité de chaque opération que par leur aspect subjectif. Quelles formes bâties permettent de construire sans aggraver un sentiment de « surdensification » ? Comment faire évoluer le tissu urbain tout en respectant l'identité des lieux ? Par quels outils encourager et articuler une diversité d'expressions architecturales et d'ambiances urbaines ?

Sans formuler de recette universelle, on peut identifier quelques grands paramètres de conception pouvant répondre aux enjeux de l'insertion architecturale et urbaine.

## GRILLE DE LECTURE : LES GRANDS PARAMÈTRES DE L'INSERTION ARCHITECTURALE ET URBAINE

- Volumes & typologies :**  
 l'appréciation de la densité, le sentiment d'harmonie ou de rupture d'échelles du bâti, jouent à la fois sur des critères objectifs (COS, choix d'habitat collectif versus individuel, verticalité vers horizontalité des constructions...) et plus qualitatifs (jeux de pleins et de vides impactant la densité perçue...).
- Esthétiques & vocabulaires architecturaux :**  
 l'appréciation des grammaires architecturales, si impactant pour l'appréhension et l'acceptation des projets, tient non seulement au bâtiment isolé mais aussi à son rapport au bâti existant, voire à « l'esprit des lieux ». Elle est d'autant plus difficile à objectiver qu'elle renvoie à une diversité de codes culturels et de morphologies urbaines issues des périodes successives d'urbanisation de la banlieue parisienne.
- Traitement des espaces publics & des paysages :**  
 partie intégrante de la conception urbaine, les espaces publics peuvent jouer un rôle prépondérant dans le sentiment vécu de la ville dense – en tant que milieu fermé, minéral, sur-occupé et bruyant, ou au contraire, aéré, vert, convivial et propice à la détente. Le travail sur la qualité de l'espace public, son rapport au bâti et ses transitions avec l'espace privé apparaît primordial.

## LES GRANDS PARAMÈTRES DE L'INSERTION ARCHITECTURALE ET URBAINE



## 3 questions à... **Joseph Salamon,** Directeur du Développement Territorial au Département des Hauts-de-Seine



**On constate aujourd'hui une double exigence : d'innovation urbaine et architecturale d'une part, de respect des lieux et de leurs identités d'autre part. N'est-ce pas antinomique ?**

Non, l'enjeu est justement de favoriser une diversité de formes et d'« ambiances » urbaines – car la ville en a besoin – tout en veillant à leur inscription dans leur contexte. La clé étant de penser dès le départ cette pluralité de densités, de typologies de bâti, de formes architecturales... en assurant des transitions douces entre les différentes parties du quartier et en démontrant leur cohérence d'ensemble.

**Quels regards portez-vous sur les nouveaux enjeux urbains et architecturaux mis en évidence par la crise sanitaire ?**

La crise sanitaire et l'expérience du confinement ont remis sur le devant de la scène l'importance de la qualité architecturale et urbaine : des logements ouverts, spacieux et équipés, des espaces publics généreux, partagés et appropriables, une mixité d'usages et de services de première nécessité près des lieux de domicile... Ces critères, déjà présents dans les réflexions urbaines, sont devenus essentiels pour définir l'attractivité d'un lieu ou d'un quartier. La crise sanitaire a permis d'accélérer le processus d'évolution et d'expérimentations.

Certains de ces enjeux urbains sont illustrés dans ce carnet, d'autres seront soulevés dans les prochains *Carnets de l'Innovation urbaine*, portant sur les transitions territoriales et la ville résiliente.

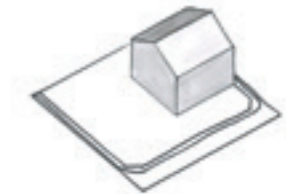
**Vous insistez sur la nécessité de penser ensemble les différentes échelles des projets urbains. Pourquoi ?**

Parce que l'ensemble des échelles contribuent à la perception de la densité et de la qualité urbaine. C'est évident au niveau de la parcelle et de l'îlot, où s'opèrent de nombreux choix impactant le vécu concret des habitants (perspectives, ombres portées, végétalisation...). Mais c'est vrai aussi au niveau du quartier, voire à l'échelle communale et intercommunale, où il y a un réel effort à mener sur la cohérence des choix structurants des projets : équilibre entre secteurs à densifier et à préserver, continuité de la trame urbaine, résorption des ruptures de hauteurs et de gabarit du bâti héritées du passé...

A noter que si la mise en cohérence des réglementations et des projets urbains est un des objectifs des futurs PLU intercommunaux, elle doit également être pensée sur les secteurs interfaces entre les EPT, et entre les Hauts-de-Seine et les départements limitrophes. C'est un des axes de nos réflexions.



### LES ÉCHELLES URBAINES



Parcelle



Îlot



Quartier



Ville

*Penser le projet urbain aux différentes échelles*  
© Elise Gawsewitch



# DES SOLUTIONS POUR RÉUSSIR L'INTÉGRATION ARCHITECTURALE ET URBAINE

L'insertion des nouveaux projets d'aménagement est un défi de taille à relever dans un contexte territorial aussi complexe et divers que celui des Hauts-de-Seine. Les opérations doivent s'inscrire dans une diversité de tissus urbains, en mobilisant différents processus (densification, reconstruction, changement d'usages, reconquête des friches...) et en conciliant des exigences de qualité, d'acceptabilité et de rentabilité.

De nombreuses problématiques mais aussi des retours d'expériences innovantes ont fait l'objet d'échanges lors des *Ateliers de l'Innovation urbaine*. Sans prétendre à l'exhaustivité, l'on peut distinguer plusieurs grands enjeux illustrés dans les fiches-projets qui suivent :

## Préserver l'identité des lieux tout en assurant leur nécessaire évolution

L'insertion des nouvelles opérations dans un environnement urbain déjà constitué interroge quant aux relations du projet et du lieu : savoir composer avec la ville existante sans trahir son ou ses « identités ». Or, ce qui fait identité reste sujet à débat, d'autant plus que la banlieue parisienne est composée d'une diversité de morphologies et d'esthétiques, issues de processus successifs d'urbanisation marqués par des pensées architecturales contrastées. Cette diversité et cette capacité à évoluer font d'ailleurs partie intégrante de l'identité et de la richesse des Hauts-de-Seine.

Dans ce contexte, les projets urbains se positionnent entre deux grandes approches : la rupture et la continuité avec le tissu urbain existant. Si la recherche d'un équilibre entre ces deux approches est au cœur de nombreux projets – qui tentent de réconcilier l'évolution nécessaire de la ville sans trahir le « génie des lieux » - d'autres opérations se prononcent plus nettement en faveur de l'un ou de l'autre camp.

Certains projets se placent dans une logique de différenciation assumée par rapport à leur contexte – notamment quand il s'agit de la reconquête de friches ou d'autres sites dévalorisés. Dès lors, ces opérations revendiquent leurs caractères innovants à la recherche d'architectures iconiques pour marquer le lieu d'une **nouvelle identité**.

D'autres opérations, au contraire, affirment la continuité en s'appuyant sur des marqueurs forts de l'identité d'un lieu, au premier titre desquels figure le patrimoine bâti. Ces projets vont au-delà d'une simple **réhabilitation de bâtiments historiques**, cherchant à les intégrer dans une programmation urbaine d'ensemble.

D'ailleurs, la valorisation du **patrimoine industriel** récent est de plus en plus recherchée, ce qui n'est pas sans poser des enjeux particuliers quant aux modalités de conservation et d'économie de projet.

Autre fait marquant : l'affirmation d'un **urbanisme « néo-traditionnel »** dans plusieurs opérations récentes. Ce courant récent ne vise pas tant à établir une continuité avec le tissu urbain existant – s'agissant le plus souvent d'opérations de renouvellement urbain lourd – mais plutôt à puiser dans les codes architecturaux d'une ville traditionnelle idéalisée et souvent éclectique.



Voir  
p. 22

Voir  
p. 28

Voir  
p. 34

Voir  
p. 38





Vue panoramique, Colombes  
© CD92/Jean-Luc Dolmaire

## Composer avec l'existant et adapter les densités

L'innovation dans les formes architecturales et urbaines répond aussi au contexte foncier des Hauts-de-Seine : un territoire dense et contraint, où les grandes friches à reconverter se raréfient et la pression immobilière atteint des niveaux inédits.

Un nouvel effort est mené sur **la reconquête d'opportunités foncières longtemps délaissées**, notamment à proximité d'infrastructures de transports et sur des sites particulièrement enclavés, en résorbant les coupures urbaines et en revalorisant ces secteurs au sein du territoire. Bien que ces délaissés ne soient pas toujours aisés à transformer, plusieurs opérations font preuve d'une grande créativité pour déjouer les contraintes des sites, voire les transformer en atouts pour les projets.

Voir  
p. 44

Autre réponse à la contrainte foncière, **la construction en hauteur** continue à susciter des débats – avant même que la crise Covid ne vienne remettre en question certains aspects sanitaires des tours de bureaux notamment – mais aussi à stimuler des innovations. De nouvelles prouesses architecturales, des gradations de hauteurs ou encore un travail particulier d'animation du socle des immeubles visent à améliorer leur insertion et leur acceptabilité sociale.

Voir  
p. 48



Quais de Seine, Levallois © CD92/Olivier Ravoire

Face à la crainte d'une densification trop uniforme qui viendrait effacer les spécificités locales, **l'articulation d'une diversité de densités et de formes urbaines** adaptées au contexte devient un enjeu primordial pour les opérations de renouvellement urbain. Pour cela un travail de couture urbaine et d'appréhension des échelles – typologies, volumétries, hauteurs, mixités – est nécessaire pour assurer les transitions d'un tissu urbain à l'autre, voire d'un quartier à un autre.

Voir  
p. 54

De nos jours, enfin, la majorité des constructions se réalisent en dehors des secteurs publics d'aménagement, à travers des centaines d'opérations souvent de taille modeste. Veiller à la qualité architecturale et à la bonne insertion urbaine de ces projets poussent les communes à composer avec tout un écosystème d'acteurs privés (promoteurs, propriétaires, notaires, habitants...) en complétant les outils réglementaires par des moyens plus souples et ciblés, capables de s'adapter aux diverses situations. C'est notamment l'objectif des **chartes promoteurs**, qui posent non seulement des exigences formelles mais aussi un cadre de dialogue partenarial tout au long de la vie des projets.

Voir  
p. 58

Creativité, innovation et audace sont les maîtres mots qui guident les nouveaux projets d'aménagement des Hauts-de-Seine pour conjuguer les nombreux défis urbains et la nécessité de se renouveler de manière durable tout en répondant aux attentes de leurs habitants actuels mais aussi futurs.





## II. INTÉGRER LES NOUVELLES OPÉRATIONS URBAINES DANS LA VILLE DENSE - *RÉPONSES INNOVANTES DES COMMUNES DES HAUTS-DE-SEINE*

1. Architectures audacieuses : affirmer une nouvelle identité
2. Bâti ancien : quand la mémoire des lieux inspire les projets
3. Patrimoine industriel : atouts et contraintes d'un héritage récent
4. Néo-traditionnel : un rappel au passé qui rassure
5. Coupures et délaissés urbains : les requalifier pour mieux les intégrer
6. Construire en hauteur : le socle, générateur d'urbanité
7. Densités et formes urbaines : articuler différentes intensités
8. Chartes : un outil de dialogue et d'échange partenarial



# 1. ARCHITECTURES AUDACIEUSES

RUEIL-MALMAISON, NEUILLY-SUR-SEINE, BOULOGNE-BILLANCOURT

## Affirmer une nouvelle identité

Si la plupart des opérations actuelles cherchent une transition douce avec leur environnement, plusieurs projets s'appuient néanmoins sur de gestes architecturaux audacieux, voire une rupture assumée avec la ville existante. Il s'agit notamment d'insuffler une nouvelle identité à un quartier qui en manque et de créer des repères dans des tissus urbains moins lisibles, souvent dans le cadre de reconversions de friches.

Ces opérations visent à incarner la créativité architecturale mais aussi l'innovation technologique. On y retrouve certains traits communs, notamment des jeux de volumétrie (juxtapositions de hauteurs contrastées, alternance vides/pleins, percées et retraits...) et la large place faite au verre, au végétal et au bois – pendant esthétique de la performance énergétique souvent revendiquée par les projets.

Ces nouveaux totems architecturaux ne sont pas sans susciter des débats : en termes d'esthétiques et des transitions paysagères avec les quartiers environnants, comme en termes de leur insertion et acceptabilité sociale.



*Avec des hauteurs culminant à R+11, High Garden apporte une architecture inédite à Rueil-Malmaison, ville en grande partie pavillonnaire, et offre aux résidents la contemplation d'un horizon ouvert. © Harmonie + Masson & Associés*

### NEUILLY-SUR-SEINE

Kosmo (0,5 ha – 2019)

#### Une nouvelle « parure » sur l'axe historique

Pour signaler le nouveau siège de Dior Parfums sur l'axe Louvre / La Défense, ce projet de restructuration tertiaire mise sur une architecture iconique, qui se dénote du tissu haussmannien par ses trois socles superposés aux parois vitrées. Se voulant aussi bien « exceptionnel » que « perméable », le projet intègre 2 500 m<sup>2</sup> de balcons et terrasses végétalisés, avec des vues à 360 degrés sur la ville, la Seine et La Défense.



Architectes : Laure Mériaud et Simon Rodriguez Pages, Ateliers 2/3/4. @Ateliers 2/3/4/

### BOULOGNE-BILLANCOURT

La Seine Musicale (3,65 ha – 2017)

#### Un grand geste architectural et culturel

Cet important équipement musical a permis d'accélérer la transformation de l'île Seguin, en attente d'aménagement depuis 1992, suite au départ de Renault. Son architecture a été conçue comme une silhouette sous forme d'un paquebot flottant épousant la pointe aval de l'île. L'auditorium est posé sur la Seine avec sa charpente en bois, recouverte de verre. Une voile solaire est le reflet d'une volonté écoresponsable.



Architectes : Shigeru Ban (prix Pritzker) et Jean de Gastines. © CD92/Julia Brechler

### RUEIL-MALMAISON

#### High Garden, oser l'architecture iconique

Au cœur de l'écoquartier de l'Arsenal, secteur aujourd'hui enclavé et pour l'essentiel en friche, le projet IMGP2 « High Garden » veut apporter une signature architecturale « surprenante et originale » visible dans le paysage, grâce notamment à un bâtiment signal en R+11.

Sur trois lots situés à deux pas de la future gare du métro 15 et en bordure du futur parc traversant « Jacques Chirac », l'opération contribuera à l'animation du quartier, avec des espaces verts, des logements, des commerces et des lieux de rencontre ouverts aux habitants.

Autour de la future place centrale, des bâtiments aux hauteurs progressives et des lignes contemporaines, voire futuristes, se démarqueront dans un contexte urbain largement défini par le tissu pavillonnaire.

Ils abriteront des appartements confortables et lumineux aux volumes généreux prolongés par des jardins privés, de spacieux balcons ou des terrasses plein-ciel. Prolongeant ce parti pris en faveur du « bien-être », le végétal investira l'espace public (des jardins et des potagers partagés) jusque sur les façades et les toits des bâtiments.

En lisière du parc traversant, un bâtiment de trois étages à l'architecture singulière accueillera un bar lounge, un restaurant panoramique et un belvédère végétalisé offrant de belles vues sur l'environnement.

### FICHE D'IDENTITÉ

- Localisation : Écoquartier de l'Arsenal Future gare M15
- Superficie : ZAC de l'Ecoquartier de l'Arsenal : 17 hectares à aménager Superficie des 3 lots IMGP2 : 6302 m<sup>2</sup>
- Livraison du projet : 2023
- Acteurs : SPL Rueil Aménagement Ville de Rueil-Malmaison Harmonic, Masson et associés (concepteurs) Pitch Promotion



## 1. ARCHITECTURES AUDACIEUSES



“ Notre projet High Garden crée une intensité urbaine par une intervention architecturale et paysagère audacieuse, pensée comme un tout, autour d’un bâtiment iconique qui deviendra le marqueur du quartier. ”

*Pitch Promotion,  
Investisseur du  
projet, 2018*



*La résidence est composée de deux bâtiments d’habitation avec des façades végétalisées et des commerces et services en rez-de-chaussée. © Hamonic + Masson & Associés*



*Les larges baies vitrées des appartements s’ouvrent sur des vastes terrasses plein-ciel, pensés comme de véritables pièces à vivre. © Hamonic + Masson & Associés*

*Des jeux de lumière et de brume souligneront le côté poétique du bâtiment emblématique, que les riverains appellent « le nuage », qui accueillera un bar lounge et un restaurant panoramique. © Hamonic + Masson & Associés*



# 1. ARCHITECTURES AUDACIEUSES

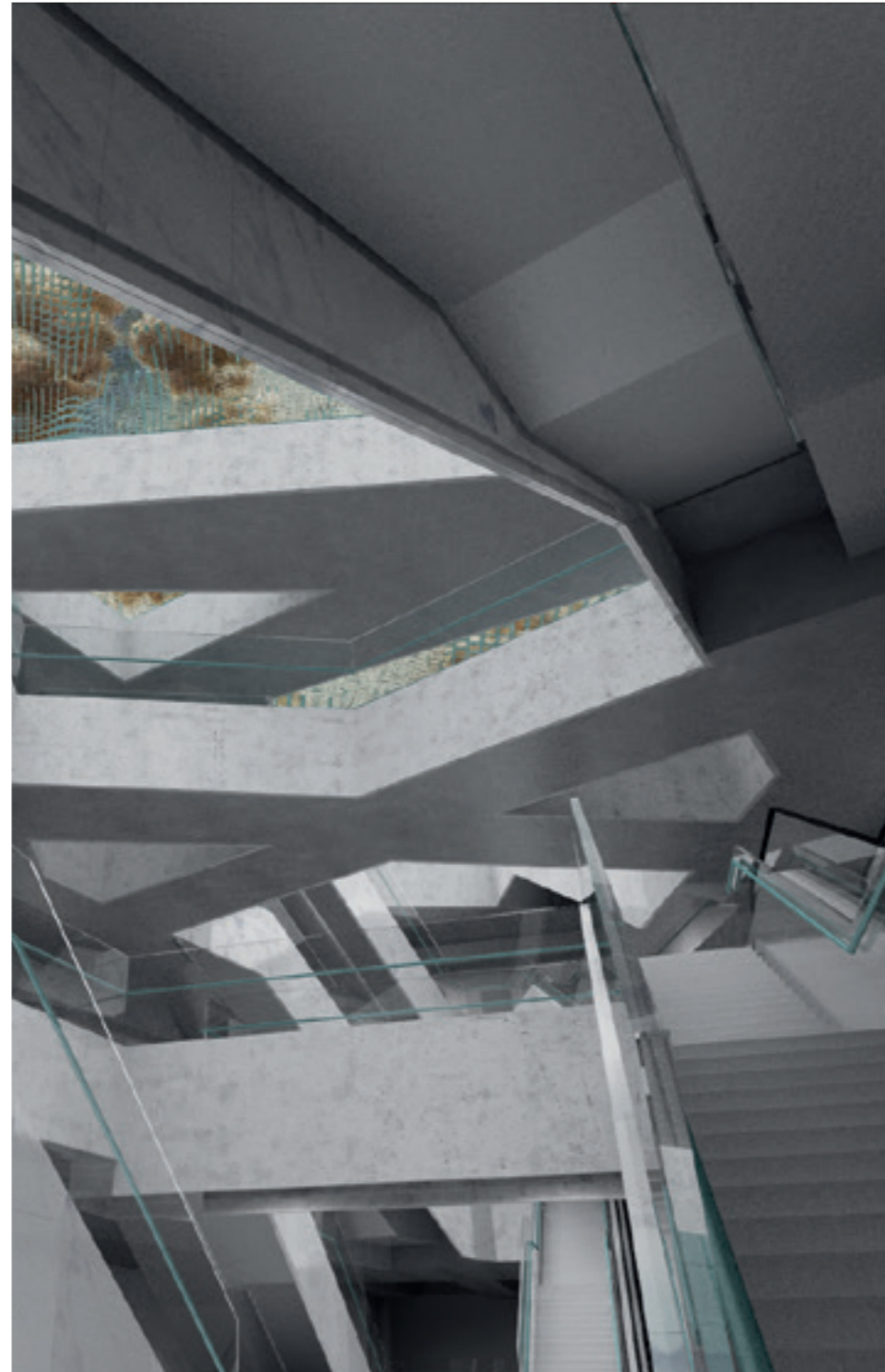
Zoom sur...

## L'architecture des gares du Grand Paris Express

Tout en étant un grand projet de transports, avec ses 200 nouveaux kilomètres de réseau ferré, le Grand Paris Express (GPE) est aussi un immense défi architectural et urbain, notamment par la construction de 68 gares dont 15 dans les Hauts-de-Seine – ces futures « places du Grand Paris » à travers lesquelles la Société du Grand Paris (SGP) espère incarner « une vision audacieuse de la ville ».

Pour ce faire, la SGP a adopté une politique architecturale créative à la fois cohérente et souple. D'une part, une charte d'architecture et de design commune à l'ensemble des gares et leurs espaces publics (en termes d'ambiances, palettes de matériaux, mobiliers, lumière et acoustique...) et d'autre part, la conception de chaque gare confiée à une équipe d'architectes différente, pour favoriser la diversité d'expressions et inscrire les ouvrages dans leur contexte urbain.

Par ailleurs, dans chacune des nouvelles gares, un artiste concevra une œuvre pérenne qui sera le fruit de la rencontre entre deux univers esthétiques : l'architecte et l'artiste, qui œuvrent en « tandem ». Cette collection d'art public, d'architecture et d'innovation urbaine à l'échelle du Grand Paris participera au rayonnement national et international de la région Île-de-France et constituera une nouvelle offre culturelle accessible à tous.



Dans la gare Châtillon-Montrouge, l'artiste Laurent Grasso a souhaité partager une expérience céleste et sensorielle en créant un trompe l'œil XXL à partir d'un ciel inspiré des peintures de la Renaissance sur le plafond de la gare pensé par l'architecte David Trottin. © SGP/Laurent Grasso



Après la Seine Musicale et le boum du quartier du Trapèze, la gare Pont de Sèvres contribue au développement urbain de la ville, une passerelle la relie à l'île Seguin. Conçue par l'Agence Duthilleul, la gare s'insère d'une façon transparente et lumineuse en harmonie avec la Seine. ©Architecte : Jean-Marie Duthilleul (agence Duthilleul), illustrateur : Studio Miho.



La gare d'Antony, conçue par Éric Puzenat de l'Ateliers 2/3/4, sera le cœur emblématique d'un nouveau quartier du même nom à l'horizon 2027. Un lieu de vie en continuité avec l'espace public avec un volume simple qui fonctionnera comme la pierre angulaire du quartier. © RDSL 27



## 2. BÂTI ANCIEN

NANTERRE, SCEAUX, MEUDON, SAINT-CLOUD

### Quand la mémoire des lieux inspire les projets

La revalorisation du patrimoine prend aujourd'hui une nouvelle dimension : il ne s'agit plus seulement de protéger le bâti ancien, mais aussi de l'intégrer au cœur de la conception des projets urbains.

Cette tendance vise notamment à renforcer l'acceptabilité sociale des projets auprès des habitants, attachés au respect de l'identité des lieux et au maintien de leurs repères dans la ville.

Pour ce faire, de nombreux projets urbains font preuve d'une réelle créativité pour mettre en valeur les ensembles patrimoniaux tout en les ouvrant sur la ville et en accueillant de nouvelles constructions et fonctionnalités : logements, commerces, culture, lieux participatifs, espaces verts,... contribuant ainsi à rendre les sites plus attractifs pour les riverains.

Loin de figer les sites, ces projets accueillent aussi de nouvelles grammaires architecturales pensées dans une logique de réciprocité avec le patrimoine existant : les constructions contemporaines complètent le bâti ancien et facilitent son insertion urbaine... tout en contribuant à l'équilibre économique des opérations, défi majeur dans les programmes de rénovation d'envergure.



Immeubles de logements neufs sur d'anciens bâtiments démolis proposant des nouvelles typologies d'habitations. ©SCAU

### NANTERRE

#### Le CASH/« Nanterre Partagée » : reconnecter l'hôpital à son quartier

Le centre d'accueil et de soins hospitalier (CASH) Max Fourestier est aujourd'hui un site monofonctionnel, vieillissant et fermé sur lui-même. Une opération de modernisation et de regroupement des fonctions hospitalières sur une partie du site (avec la relocalisation sur ce site de deux structures emblématiques : l'Hôpital Roger Prévôt et l'école de formation des infirmières) doit permettre de créer de nouvelles activités et de l'ouvrir vers la ville. Cet objectif de désenclavement s'inscrit dans la continuité des opérations de renouvellement urbain menées sur le quartier du Petit Nanterre et en lien avec le projet d'aménagement Potagers à proximité.

Le projet lauréat IMGP 2, « Nanterre Partagée », répond à l'attente forte de la Ville de maintenir les bâtiments patrimoniaux – éléments d'identité très appréciés des habitants.

Le bâtiment central avec sa façade historique emblématique, rebaptisé La Flânerie, bénéficie d'une opération de réhabilitation qui respecte le gabarit des pavillons préexistants et propose une réinterprétation contemporaine du bâti.

La Flânerie sera dotée d'une programmation innovante reposant sur l'économie sociale et solidaire, les activités partagées autour de la nature, et des lieux d'échange et de rencontre (Ressourcerie...). Ce travail d'animation et d'activités vise à faire vivre le site historique et à créer un nouveau centre de vie.

À la place d'anciens bâtiments démolis, de nouvelles résidences (habitat partagé, habitat modulable, résidence de mobilité...) font écho au bâti ancien par leurs volumes et couleurs.

#### SCEAUX

« À la croisée des S[cé]jens » (1,4 ha – 2020)

#### Faire revivre le Château de l'Amiral

Ce projet lauréat IMGP 1 vise à redynamiser l'îlot du Château de l'Amiral, élément emblématique du centre-ville, en accueillant une école des arts culinaires. Le château sera entièrement rénové, une halle en verre sera ajoutée à son aile est pour abriter des activités ouvertes sur la ville et assurer une transparence visuelle vers le cœur d'îlot, où le jardin du château sera aménagé en potager.

Architectes : Devillers et associés, CoBe. © Nacarot



#### MEUDON

« Hangar Y » (0,3 ha - 2021)

#### Adapter le patrimoine au monde moderne

Le projet vise à faire du Hangar Y – construction métallique datant de l'Exposition Universelle de 1878, désaffectée depuis plusieurs décennies – un lieu phare de l'événementiel dédié à l'innovation scientifique et technologique. Il s'agit de réinsérer le bâtiment dans son espace boisé, y compris à travers des activités récréatives et culturelles accessibles au grand public.

Architectes : groupe Culture & Patrimoine © Culture et Patrimoine



### FICHE D'IDENTITÉ

- Superficie : 2 hectares dont 71% dédiés aux espaces paysagers et verts
- Programme mixte : 260 logements (accession aidée et libre) Résidence Cohabitation (grands appartements partagés) Services
- Calendrier prévisionnel livraison : Horizon 2024-2028
- Porteur du projet : Groupement Crédit Agricole immobilier Icade Novaxia accompagnés par CDU
- Concepteurs : SCAU Reichen et Robert et associés Nem/ Niney et Marca Architectes Agence de paysage Sébastien Sosson



## 2. BÂTI ANCIEN



L'ancien bâtiment central du CASH deviendra « La Flânerie ». Sa cour d'honneur bénéficiera d'un aménagement des ateliers d'agriculture urbaine. © Passage Enchanté

“ Il faut de l'activité, des tiers lieux, de la culture, de la santé, du sport, créer des lieux de vie... Les projets de cette taille ne fonctionnent dans la durée que s'ils sont mixtes ”  
*Rachid Tayeb, Maire adjoint de Nanterre, 2019*

Le site est conçu pour accueillir des nouvelles constructions de logements (à gauche de l'image), maintenir les espaces verts et réhabiliter le bâtiment historique existant en front de l'avenue de la République (bas de l'image). ©SCAU



Le projet lauréat propose différents espaces de convivialité et de détente qui contribuent à la promotion du bien-être des usagers actuels et futurs, y compris les plus vulnérables. © Passage Enchanté



## 2. BÂTI ANCIEN

Zoom sur...

### La caserne Sully, un pôle culturel dédié au Grand Siècle

En 2016, le Département des Hauts-de-Seine s'est porté acquéreur de l'ancienne caserne Sully, installation militaire désaffectée à Saint-Cloud. Ce site de 1,8 ha se transformera d'ici 2025 en Musée du Grand Siècle, accueillant notamment la collection dont Pierre Rosenberg a fait don au Département, composée de 680 tableaux et de 3 500 dessins du XVI<sup>e</sup> au XX<sup>e</sup> siècle. Une procédure sous forme de dialogue compétitif doit déboucher sur la désignation d'un projet lauréat en 2021.

Le projet vise non seulement à rénover le site existant, mais aussi à l'ouvrir sur son environnement, afin de faire du futur musée un trait d'union entre le Domaine de Saint-Cloud, les berges de Seine et le centre-ville. Un réaménagement de l'actuelle entrée principale sur la place Clémenceau est prévu afin de créer un espace « sécurisé » pour faciliter l'entrée du public dans le musée. Une attention particulière est attendue pour le traitement de l'interface avec les berges de Seine.

L'intervention vis-à-vis du bâti existant sera variable selon l'intérêt patrimonial. Les deux bâtiments principaux de la caserne, actuellement en mauvais état, seront conservés et réhabilités : le bâtiment « Charles X » (édifié en 1827) accueillera le musée du Grand Siècle et le cabinet des collectionneurs, « Le pavillon des officiers » (construit en 1854) accueillera le centre de recherches Nicolas Poussin. Par contre, les autres bâtiments annexes seront démolis pour laisser la place à des nouvelles constructions. Les cours, conçues d'une façon très minérale, bénéficieront d'une végétalisation renforçant la place de la nature dans le projet.



*L'aménagement de « La Terrasse » en écho avec le projet architectural contribuera à ennoblir le site et magnifier les vues sur la Seine. ©CD92/Jean-Luc Dolmaire*



*L'ancienne caserne Sully est idéalement située au cœur de la Vallée de la culture, entre le Domaine national de Saint-Cloud, la Seine et la ville de Saint-Cloud. Le Département prévoit la requalification de la RD7 et le réaménagement du rond-point Clémenceau. ©CD92/Olivier Ravoire*



*Au même titre que les bâtiments historiques, la revalorisation du « Parvis », permettra de renforcer l'accessibilité du site et de créer une entrée lisible, fonctionnelle et symboliquement marquée dans le paysage urbain. ©CD92/Julia Brechler*



# 3. PATRIMOINE INDUSTRIEL

ASNIÈRES-SUR-SEINE, BOIS-COLOMBES, COURBEVOIE, NANTERRE

## Atouts et contraintes d'un héritage récent

La reconversion de nombreux sites industriels dans les Hauts-de-Seine soulève la question de l'insertion de ce patrimoine contemporain dans les nouvelles opérations. Majoritairement en friches, ces terrains accueillent des bâtiments industriels vétustes, souvent en rupture avec leur tissu urbain environnant.

Pour autant, depuis quelques années, l'évolution des regards sur ce patrimoine le place au cœur des nouveaux projets d'aménagement, comme marqueur de l'identité du lieu, souvent apprécié des habitants. En outre, l'architecture industrielle repose avant tout sur un principe de fonctionnalisme dont les qualités principales de conception - espaces, lumière, structure - peuvent offrir de nombreux potentiels d'évolution au cours du temps.

L'enjeu majeur repose alors sur l'intégration du passé industriel à la conception même du projet d'aménagement, permettant de conserver l'héritage de l'époque et d'assurer sa transition dans le nouveau quartier. Bien que la réhabilitation de ces structures présente un caractère patrimonial et écologique, le mécanisme « démolition-reconstruction » prend parfois l'avantage sur la conservation des bâtiments industriels suite à des difficultés d'ordre technique ou financier remettant en cause la faisabilité des réhabilitations.

Dès lors, les équilibres fonctionnels et financiers des opérations se retrouvent souvent au cœur des arbitrages entre les volontés des différents acteurs du projet : la ville, le promoteur et les habitants et associations, de plus en plus mobilisés en faveur de la conservation de ces vestiges de l'ancienne banlieue industrielle.



Vue aérienne des anciens terrains de PSA en cours de requalification © Sergio Grazia

ASNIÈRES-SUR-SEINE – ZAC PSA

## Mutation des terrains industriels en bords de Seine

Au sein de l'opération « Quartier de Seine », qui concerne la mutation d'un ancien secteur industriel à Asnières-sur-Seine, la ZAC PSA vise la transformation des anciennes usines PSA en un nouveau quartier de 7 hectares situé entre le fleuve et la gare Les Grésillons (RER C / future ligne 15).

### Conserver la mémoire du site

Dès la reprise du site, l'aménageur Nexity a pris le parti de revaloriser la halle centrale de l'usine, bâtiment emblématique du site, au regard de ses qualités architecturales et patrimoniales. En effet, la halle est composée d'une structure béton de 100 mètres de long s'ouvrant sur la Seine. Son implantation au sein du site permet en outre de conserver l'axe central historique comme axe structurant du nouveau projet d'aménagement.

Pour les nouvelles constructions proches de la halle, un choix architectural porté sur les toitures en shed évoque l'identité industrielle tout en offrant une nouvelle typologie de logements atypiques.

### Les difficultés de la revalorisation patrimoniale

Le choix de la revalorisation patrimoniale de la halle centrale, favorable pour l'image du nouveau quartier auprès des habitants, pose néanmoins plusieurs difficultés.

D'une part, un premier projet de réhabilitation prévoyant une surélévation du bâtiment a été arrêté face aux oppositions des habitants jugeant la programmation inadaptée et l'architecture de l'usine dénaturée.

D'autre part, l'état structurel de la halle impose aujourd'hui un arbitrage compliqué entre une restructuration lourde et coûteuse et une démolition-reconstruction à l'identique aux normes et aux matériaux actuels. Choix qui soulève *in fine* le modèle économique de la programmation retenue.

### COURBEVOIE

Village Delage (15 ha – 2027)

### Intégrer les usines automobiles au nouveau quartier

Pour préserver l'histoire des anciennes usines Delage, le projet d'aménagement du futur écoquartier conserve six bâtiments industriels. Parmi eux, l'usine centrale, classée à l'inventaire du patrimoine culturel, témoigne plus particulièrement des qualités de l'architecture industrielle (toiture shed, charpente métallique, façade en briques). L'intégration urbaine de ce patrimoine s'appuie sur la création de nouvelles voies et d'un parc attenant à l'usine centrale, dont certaines façades seront réhabilitées.



Urban & Sens, urbaniste mandataire © Ville de Courbevoie

### NANTERRE

ZAC des Papeteries (17 ha – 2022)

### Le patrimoine industriel, un nouveau paysage urbain

En réponse à la forte volonté de la Ville, le campus tertiaire « Arboretum » conservera deux bâtiments des Papeteries, fermées en 2011. Au sein du projet d'extension du parc départemental, les portiques du pont roulant seront réhabilités et les anciennes cuves plantées. La cheminée, repère paysager et symbolique, a néanmoins dû être démolie après expertise constatant la dangerosité de l'ouvrage.



Le Pont roulant intégré au Parc Départemental © W02 Hubert & Roy - Antoine Monnet - BASE Paysagistes Ravoire

## FICHE D'IDENTITÉ

- Localisation et superficie :  
Opération « Quartier de Seine » (31 ha) comprenant 3 secteurs :  
- ZAC Bords de Seine (8 ha) - livrée  
- ZAC Parc d'Affaires (16 ha) - en cours  
- ZAC PSA (7 ha) - en cours
- Dates :  
Création de la ZAC PSA en 2011  
Achèvement pour 2024
- Programmation de la ZAC PSA :  
1 campus tertiaire 49 100 m<sup>2</sup>  
bureaux  
Halle de 7 000 m<sup>2</sup>  
850 logements  
2 000 à 5 000 m<sup>2</sup> commerces et activités  
Parc de 1,5 ha
- Acteurs clés :  
Nexity (aménageur - promoteur)  
Ateliers Lion associés & Leclercq Associés (urbanistes)  
Arpentère (paysagiste)  
Ville d'Asnières-sur-Seine



### 3. PATRIMOINE INDUSTRIEL



Axe central du projet menant au front de Seine et desservant le parc, la halle (à gauche) et les nouveaux logements avec toiture-shed (à droite) © Agence Arpentère / Karolina Samborska

“ Une architecture mêlant mémoire industrielle et modernité ”  
*Nexity, aménageur de la ZAC*



Vue intérieure de la structure de la halle centrale en l'état  
© Victoria Campion / La Belle Friche

Zoom sur...

### Une ancienne soufflerie transformée en école

Témoignage de l'essor de l'industrie aéronautique de l'ouest parisien au XX<sup>e</sup> siècle, la soufflerie de l'usine Hispano-Suiza (1937-1996) est devenue en 2006 l'école La Cigogne, au sein de la ZAC des Bruyères à Bois-Colombes.

Le choix de réhabiliter ce bâtiment emblématique de la ville fait suite à la mobilisation d'anciens salariés et d'habitants pour conserver une trace de l'usine en mémoire du site. Certaines parties de la soufflerie ont été inscrites à l'inventaire supplémentaire des Monuments historiques en 2000, permettant ainsi de préserver le bâtiment dans le paysage communal et de le transmettre aux générations futures.

Par sa structure et son architecture, le nouveau bâtiment labellisé « patrimoine du XX<sup>e</sup> siècle », offre des espaces singuliers et emblématiques aux écoliers. L'ancienne chambre d'expérience accueille désormais la salle polyvalente tandis que les recoins créés par les vestiges industriels ont été exploités pour proposer des espaces dimensionnés à la hauteur des enfants. Pari réussi pour les architectes Patrice Novarina et Alain Béraud, récompensés par l'Académie Internationale d'Architecture pour avoir su donner une seconde vie à la soufflerie.



Reconversion de l'ancienne soufflerie de l'usine Hispano-Suiza en école maternelle et primaire donnant sur le Parc des Bruyères © David Boureau 37



# 4. L'URBANISME NÉO-TRADITIONNEL

PUTEAUX, CLAMART, MONTRouGE, LE PLESSIS-ROBINSON

## Un rappel au passé qui rassure

En réponse à l'architecture moderniste du XX<sup>e</sup> siècle, une nouvelle génération de projets privilégie à partir des années 1990 un retour à la « ville traditionnelle ». S'inspirant en partie du « New Urbanism » américain, ce courant cherche dans le passé des formes urbaines et architecturales plus « nobles », mieux appréciées des habitants, permettant de concilier des densités relativement élevées et la qualité du cadre de vie. Après la nouvelle cité-jardin du Plessis Robinson (1990 - 2008 : voir encadré Zoom sur), plusieurs communes alto-séquanaises s'inscrivent aujourd'hui dans ce courant. Trois grands traits communs se dégagent.

D'abord, la trame urbaine de ces opérations « néo-traditionnelles » s'organise autour d'un cœur de ville bien identifié, souvent entouré d'îlots constituant des sous-quartiers aux identités différenciées, visant à apporter un cadre de vie « à taille humaine » au sein de la zone dense.

Ensuite, sous la bannière de la ville traditionnelle, ces projets font appel à une diversité de grammaires architecturales, depuis l'époque médiévale jusqu'au début du XX<sup>e</sup> siècle. Leur trait commun est d'être familières et rassurantes pour les habitants... et de faciliter la commercialisation immobilière de secteurs en renouvellement.

Enfin, s'ils renouent avec des formes traditionnelles, ces projets se veulent innovants en matière de fonctions et d'usages (numérique, méthodes de constructions, énergie, traitement de la nature...).

Ce courant néo-traditionnel suscite toutefois des débats : s'agit-il d'une architecture « pastiche » se contentant de « plagier » des éléments du passé ? Ou d'une synthèse harmonieuse des traditions urbaines et de la ville du XXI<sup>e</sup> siècle ?



Le cœur du quartier recrée un esprit village invitant le « Citadin » à renouer avec le passé agreste du site, autrefois consacré à l'agriculture de la rose de Damas et à l'élevage : halle de marché, bâtiment serre, kiosque, murets de pierre, placettes pavées et fontaines... ©Vectuel

PUTEAUX

## L'Écoquartier des Bergères : recréer un « esprit village » au pied de La Défense

À 500 m de La Défense, la ZAC des Bergères de Puteaux vise à accueillir d'ici 2026 une nouvelle centralité urbaine et 1 700 logements sur un site de 11 ha longtemps coupé en deux par la RD 913, recouverte depuis lors.

Labellisée ÉcoQuartier et certifiée HQE Aménagement, l'opération fait une large place aux innovations technologiques et écologiques. Mais visuellement, le parti pris, conçu par l'Atelier Xavier Bohl, est celui d'un historicisme éclectique afin de reconstituer un « esprit village ». Une architecture régionaliste douce fait la part belle aux toits pentus, aux attiques, aux clochers et aux dômes mansardés, aux encorbellements de pierres desservant de larges avenues ornées de commerces en pied d'immeuble. L'eau et les bosquets sont également omniprésents dans cette grande ville de l'ouest parisien.

Son esprit villageois est entretenu par l'importante place donnée aux terrasses et équipements publics (crèche, école maternelle et primaire, accueil de loisirs, marché, maison de retraite...), et par le traitement des espaces publics avec des matériaux nobles aux touches néoclassiques (ponts en bois, murets de pierre, placettes pavées et fontaines...).

Un réseau de jardins publics et privés ponctué de rivières, bassins et cascades, contribue à l'ambiance pastorale, champêtre et bucolique.

En termes d'architecture, le maître mot est la diversité des formes, des hauteurs et des densités « telle une ville ancrée dans son histoire ». La rue-anneau autour du parc central comprend une continuité d'immeubles néoclassiques bordée d'arcades. D'autres bâtiments proposent un esprit haussmannien.

Plus en périphérie, enfin, des tours aux allures des gratte-ciel new-yorkais de l'entre-deux-guerres témoignent de l'interprétation souple de la référence à « la ville traditionnelle d'Île-de-France » défendue par le projet.

### CLAMART

ZAC du Panorama (13,7 ha - 2024)

### Le style néo-haussmannien

Le projet vise à attribuer une « authentique signature urbaine classique » à cet ancien site d'activités d'EDF en reprenant les codes de l'architecture classique et du XIX<sup>e</sup> siècle, aussi bien en termes d'urbanisme (création d'un front urbain sur la voirie, cœurs d'îlots paysagers, lac artificiel) que du bâti (pierre naturelle, volumétries harmonisées, toit mansardé en ardoise, bow-windows et attiques).



Architecte : Lionel Blancard de Lery - cabinet BLM  
@ Hervé Abbadie

### MONTRouGE

Îlot Maurice Arnoux (2,2 ha - 2017)

### Le style néo-toscan

Pour donner un nouveau visage à l'entrée nord de Montrouge, souffrant de la proximité du périphérique, le projet a créé un microclimat méditerranéen en réinterprétant l'architecture toscane : façade blanche et jaune, terrasses en attique, terre cuite en toiture et façade... mais aussi un jardin toscan issu d'une pépinière italienne et l'utilisation de « terres rouges » répandues dans le paysage italien.



Architectes : Laurence Jouhaud, Benjamin Fleury.  
©CPA / Olivier Boé

## FICHE D'IDENTITÉ

- Date d'achèvement : 2026
- Programmation :
  - 1 700 logements dont plus de 20% de logements sociaux
  - 3,5 ha de parc paysager
  - 11 000 m<sup>2</sup> de commerces
  - 720 places de parking
  - 1 groupe scolaire, 20 classes,
  - 1 crèche,
  - 1 résidence senior,
  - 1 gymnase
- Acteurs clés : Atelier Xavier Bohl architecte, conseil Land'Act paysage



## 4. L'URBANISME NÉO-TRADITIONNEL



La trame urbaine s'organise autour de l'ancien rond-point des Bergères : jusqu'ici un des nœuds routiers urbains les plus fréquentés d'Europe, il devient un « cœur de ville » via notamment la création d'un parc central de 3 ha entouré de deux anneaux de bâtiments alignés, puis de plusieurs îlots dotés d'identités distinctes. ©Mairie de Puteaux



La vie reprend ses droits. Un écosystème préservé avec la venue d'une famille de canards et le retour des hérissons dans le nouvel ÉcoQuartier. ©Mairie de Puteaux

“ Au travers de ce projet phare, j'ai souhaité réconcilier des valeurs trop souvent opposées : l'environnement, la ville historique, l'élégance architecturale, la mixité sociale et générationnelle, l'innovation ”

**Joëlle Ceccaldi-Raynaud,**  
Maire de Puteaux,  
septembre 2020

Le programme Ouest Village - LNC Le parc, principal attrait du quartier, assurera un véritable lieu de détente et d'agrément, offrant ainsi un environnement particulièrement privilégié. Des pièces d'eau viendront relier les espaces verts entre eux. @lesnouveauxconstructeurs



La rivière qui serpente entre les bâtiments, les jardins et le marché des Bergères. Les berges ont été naturellement colonisées par une famille de canards, signe que la nature reprend ses droits et s'épanouit en Ville. ©Mairie de Puteaux





## 4. L'URBANISME NÉO-TRADITIONNEL

Zoom sur...

### La nouvelle cité-jardin du Plessis-Robinson

Conçue à partir de 1990 et terminée en 2008, la nouvelle cité-jardin du Plessis-Robinson est une des premières traductions à grande échelle des principes du « New Urbanism » en France (aux côtés du Val d'Europe). François Spoerry, père de l'architecture « douce », a posé les principes du quartier avant son décès en 2000 ; le projet a été achevé par son disciple et successeur, Xavier Bohl, qui concevra par la suite l'Écoquartier des Bergères entre autres (voir pages précédentes).

La vaste opération de 21 hectares puise son inspiration à la fois dans l'histoire urbaine du Plessis-Robinson – par ses références aux premières cités-jardins de la ville (1924-1939) – mais aussi dans une réinterprétation hétéroclite du bourg médiéval, de la ville haussmannienne, voire du village à la campagne.

Pour Philippe Pemezec, Maire du Plessis-Robinson et fervent défenseur de ce courant néo-traditionnel, la nouvelle cité-jardin était « la synthèse et l'aboutissement du projet de ville ».



*Une nouvelle réinterprétation du concept de cité-jardin puisant son inspiration dans l'histoire urbaine du Plessis-Robinson. © Ville de Plessis-Robinson*



*La nouvelle cité-jardin du Plessis-Robinson cherche à concilier l'habitat collectif et un esprit de « village de campagne », en donnant une place centrale à l'eau et au végétal dans la trame du quartier. © Ville de Plessis-Robinson*



*Ce quartier à l'architecture classique offre à ses habitants un cadre de vie privilégié. © CD92 - Olivier Ravoire 43*



# 5. COUPURES ET DÉLAISSÉS URBAINS

CLICHY-LA-GARENNE, CHÂTENAY-MALABRY, NANTERRE, NEUILLY-SUR-SEINE

## Les requalifier pour mieux les intégrer

Au sein des projets de renouvellement urbain, certains sites font figure de points noirs nécessitant un travail d'intégration particulier. Les abords des grandes infrastructures routières, les faisceaux ferroviaires, les emprises industrielles en friches ou encore en activité, voire certains bords de Seine... : ces lieux « délaissés » sont par ailleurs impactés par de nombreuses nuisances.

Si la plupart des opérations de requalification visent à désenclaver et revaloriser ces opportunités foncières, certains projets vont plus loin, en cherchant à transformer les contraintes en atouts de projet et à valoriser même les délaissés les plus complexes et contraignants.

Mises en valeur et en relation avec l'espace public existant, les grandes infrastructures telles que les faisceaux ferroviaires peuvent ainsi devenir de véritables paysages urbains.

Les projets venant s'implanter en lisière de voies rapides, misent sur les nouveaux procédés techniques et architecturaux visant à réduire les nuisances – en attendant l'éventualité d'une circulation plus apaisée à l'avenir.

Et face aux ruptures urbaines formées par de grandes emprises, un travail de couture urbaine favorise l'insertion et l'accessibilité des nouveaux projets, tout en prolongeant les continuités urbaines et paysagères avec la ville existante.



Sur l'enceinte des anciennes usines à gaz de Gustave Eiffel, longtemps fermée à la ville, le Parc des Impressionnistes vient créer un nouveau jardin perché et une continuité piétonne - Agence HYL © Franck Badaire - CITALLIOS

CLICHY-LA-GARENNE – Quartier du Bac d'Asnières, Entrée de Ville, Secteur Pont de Gennevilliers

## Franges urbaines, des paysages en devenir

Marquée par l'activité industrielle passée de la proche banlieue, la commune de Clichy-la-Garenne tente de résorber ses multiples ruptures urbaines à travers de grandes opérations d'aménagement, qui couvrent plus d'un quart du territoire communal.

### Les bords de Seine, composer avec le paysage industriel

Plusieurs opérations d'envergure visent à requalifier et réintégrer les quartiers en bord de Seine. Si ces projets de nouveaux quartiers mixtes permettent de résorber plusieurs friches industrielles, ils doivent aussi traiter les lisières avec les installations toujours en activité (usine à béton...)

Ainsi, le nouveau centre sportif et culturel crée une interface entre l'usine du SIAAP et les logements construits dans le cadre de la ZAC du Bac d'Asnières. La future restructuration de la RD1, longeant la Seine, vise à réduire les nuisances à proximité du nouveau quartier.

Emblématique de cet urbanisme de coutures, un travail de composition avec l'enceinte des anciennes usines à gaz a permis de créer le parc des Impressionnistes, un belvédère sur la ville.

### Le périphérique, vitrine économique de la ville

Côté Paris, la ville cherche à résorber la frontière physique engendrée par le boulevard périphérique. La construction de nouveaux bâtiments tertiaires le long de la voie rapide vise à créer une nouvelle façade et à former un espace tampon pour les quartiers rénovés dans le cadre de la ZAC Entrée de ville.

Ce travail de couture urbaine a vocation à se poursuivre dans le secteur du Pont de Gennevilliers, où la mutation d'emprises délaissées en parallèle de l'aménagement de l'Avenue de la Liberté vise à « désengorger tout le secteur à grande échelle et à devenir un nouveau lien entre Paris et la grande couronne ».

### CHÂTENAY-MALABRY

ZAC Business Parc (13 ha - 2030)

## Un nouveau parc tertiaire entre infrastructures et nature

Depuis 20 ans, le Syndicat mixte de Châtenay-Malabry désenclave et revalorise un vaste secteur situé entre la RD986 et l'A86. Dernière opération programmée : la mutation du site de la faculté de pharmacie en un parc tertiaire paysagé. Le réaménagement des routes départementales en boulevards urbains facilitera la traversée du futur « Business Parc » et l'accès au grand parc aménagé au cœur du site, ouvert au public.



SEURA architectes mandataire + Camille Jullien paysagiste + Atève ingénierie, BET VRD + Le Sommer, BET environnement © SEURA

### NANTERRE

Quartier des Groues (65 ha - 2030)

## Les rails, un nouveau paysage urbain

Le quartier des Groues a longtemps été séparé du reste de la ville par un faisceau ferroviaire. Le plan guide de la ZAC transforme cette contrainte en atout paysager en valorisant l'infrastructure en tant que support d'espace public. Le Balcon, large promenade ouverte aménagée en bord des rails, offrira des vues sur La Défense et s'insérera au sein de la « boucle verte » du quartier.



Les Groues © Direction projet Eole, SNCF Réseau Explorations, Architecture My Lucky Pixel

## FICHE D'IDENTITÉ

### Quartier du Bac d'Asnières :

- Équipements publics : groupe scolaire, équipement sportif et culturel, petite enfance, centre de loisirs, stationnement...
- Réaménagement des espaces publics : 66 000 m<sup>2</sup> bureaux, 4 000 m<sup>2</sup> commerces, 4 000 m<sup>2</sup> hébergement hôtelier, 12 900 m<sup>2</sup> industriel
- 1 000 logements

### ZAC Entrée de Ville :

- 56 630 m<sup>2</sup> de logements, 2 opérations de résorption de l'habitat indigne
- 42 500 m<sup>2</sup> bureaux, 16 500 m<sup>2</sup> activités et commerces
- Requalification des espaces publics : parc urbain, stationnement, voies nouvelles et zones 30, requalification Place des Nations Unies...
- Équipements publics : petite enfance, école maternelle, équipement de quartier, Mairie annexe Victor Hugo



## 5. COUPURES ET DÉLAISSÉS URBAINS



ZAC du Bac d'Asnières : un nouveau front de Seine conciliant équipements, logements, bureaux et activités industrielles © Agence Rudy Ricciotti.



ZAC Entrée de ville : l'immeuble IKO accueille bureaux, commerces et un hôtel 3 étoiles le long du périphérique - Agence SCAU © Rue Auboin réaménagée - Philippe Couette - CITALLIOS

Zoom sur...

### La reconquête de l'axe majeur à Neuilly-sur-Seine

La Ville de Neuilly-sur-Seine engage une ambitieuse requalification urbaine, paysagère et humaine de l'avenue Charles-de-Gaulle, dans le prolongement de la transformation de l'Axe Majeur Etoile - La Défense. Réaménagée dans les années 1960 pour accueillir le premier tronçon de la Route Nationale 13, cette infrastructure occupée à 92% par l'automobile marque une forte coupure urbaine dans la ville.

Le projet des « Allées de Neuilly » consiste en la reconquête des contre-allées de l'avenue et leur mutation en 10 hectares d'espaces publics partagés, végétalisés et apaisés. L'évolution progressive de la Route Nationale en boulevard urbain permettra une meilleure intégration urbaine de l'infrastructure en réduisant ses nuisances et en redonnant une place majoritaire aux piétons et aux usages du quartier (commerces, terrasses...). Son franchissement sera facilité par la réduction de la chaussée centrale ainsi que par la création de trois nouvelles traversées piétonnes nord-sud.

La création de 19 « Folies », à forte connotations culturelles, apportera un caractère innovant et participera à l'animation de l'avenue tandis que les « pelouses de Neuilly » renforceront les perspectives sur l'axe historique.



Les contre-allées de Neuilly, une interface végétalisée et de respirations entre la voirie et les places publiques - Agence Ilex © ILEX Paysage + Urbanisme



# 6. CONSTRUIRE EN HAUTEUR

CLICHY-LA-GARENNE, GENNEVILLIERS, ISSY-LES-MOULINEAUX, LA DÉFENSE

## Le socle, générateur d'urbanité

Si la construction en hauteur offre une réponse aux contraintes foncières de la zone dense, accueillant des densités élevées tout en libérant le sol au profit d'espaces ouverts, elle se heurte à des difficultés d'acceptabilité sociale.

Les débats sur les tours ne concernent pas seulement leur impact paysager et leur insertion architecturale, mais aussi leur capacité à s'intégrer et à contribuer à la vie urbaine du lieu – des enjeux qui renvoient d'ailleurs à l'association, par beaucoup d'habitants, entre la construction en hauteur et l'architecture mal aimée des années 1950-1970. D'où une double réponse que l'on retrouve dans plusieurs opérations récentes.

D'une part, une recherche d'écritures architecturales qui rompent avec les vocabulaires modernistes, en jouant sur la variation des hauteurs et perspectives, la recherche d'échelles adaptées au contexte et la qualité du design et des matériaux – avec souvent une priorité donnée en hauteur au verre, au végétal et aux espaces extérieurs.

D'autre part, un effort renouvelé pour faire de la tour un générateur d'urbanité et d'animation à même le sol. Finis les rez-de-chaussée déserts et les espaces trop minéraux de l'urbanisme sur dalle d'après-guerre : le traitement architectural et urbain du socle de la tour favorise désormais la lisibilité et les liaisons avec l'espace urbain environnant, mais aussi l'interaction et la diversité d'usages synonymes de « l'urbanisme sur rue ».



Insertion du « Village vertical » depuis l'avenue de Verdun © MVRDV

## ISSY-LES-MOULINEAUX - La Serre

### Un nouveau lien dans la ville

La commune d'Issy-les-Moulineaux fait une large place aux constructions en hauteur depuis plusieurs années, pour atteindre d'ambitieux objectifs de construction tout en préservant les espaces publics et espaces verts.

C'est le cas de la ZAC Léon Blum, qui vise à redynamiser et densifier le futur quartier de gare du Grand Paris Express. Au sein du projet d'aménagement, le bâtiment La Serre (18 étages) adopte une architecture innovante favorisant une nouvelle urbanité au sol et offrant une structure ouverte et aérée en hauteur.

#### Un socle vivant

Implanté sur une parcelle longitudinale et traversante, entre l'avenue de Verdun et la rue Aristide Briand, le socle de La Serre vise à offrir une nouvelle liaison piétonne entre plusieurs pôles de transports (future ligne M15, RER C, tramway) et à dynamiser son environnement proche.

Pour ce faire, le bâtiment est situé en retrait des limites parcellaires afin de laisser place à deux traversées larges et végétalisées, reliant les rues principales et accueillant deux locaux commerciaux, source d'animation et de flux.

#### Un « village vertical »

Le projet se distingue également de l'architecture classique des tours en privilégiant, sur tout son volume, ouvertures, transparence, végétalisation et circulations. Par le principe d'une enveloppe extérieure poteaux-poutres – la Serre – de nombreux espaces de vie extérieurs et végétalisés, privés ou partagés sont créés.

Outre la volonté de développer qualité de vie et qualité environnementale au sein du projet, ces choix viennent affirmer une nouvelle typologie de constructions en hauteur, en opposé à l'image de « bétonisation » des tours d'hier.

#### GENNEVILLIERS

ZAC du Centre-ville (10 ha - 2021)

#### S'insérer par gradation de hauteurs

Dans un contexte urbain hétérogène, le projet d'un centre-ville propose une « Cité-jardin contemporaine ». Face aux hauteurs alentours - la tour de la Mairie culminant à plus de 60 mètres - la ZAC se développe en gradins avec une émergence à R+10, assurant une densification progressive. Organisés autour d'un espace public paysagé et piéton, les rez-de-chaussée favorisent une activité urbaine dans un cadre apaisé.



Paris U, urbaniste mandataire  
© Paris U urbanistes

#### CLICHY-LA-GARENNE

Urban Osmose (1,3 ha - 2024)

#### Prendre de la hauteur pour créer un cœur d'îlot

Lauréat IMGP 2, le projet prend le contre-pied urbain de l'ancien centre Léon Blum, bâtiment bas occupant la totalité de la parcelle. Implantés en limites parcellaires, les nouveaux bâtiments prennent de la hauteur en suivant un principe de crescendo, répondant aux tours environnantes. Au sein d'un ensemble urbain ouvert et fragmenté, l'intériorité créée en cœur d'îlot invite le piéton à le traverser et y déambuler.



Elisabeth de Portzamparc, architecte  
© 2Portzamparc

### FICHE D'IDENTITÉ

- Localisation : ZAC Léon Blum (2015) Îlot B
- Date d'achèvement : 2024
- Chiffres : Hauteur maximale 56 à 59 mètres  
Hauteur dernier plancher 50m à partir du plateau de nivellement  
18 étages
- Programmation : Environ 210 logements dont 30% sociaux  
8 m<sup>2</sup> en moyenne d'espaces extérieurs par habitants  
500 m<sup>2</sup> commerces
- Acteurs clés : SPL SOA (Aménageur)  
MVRDV (Maîtrise d'œuvre)  
OGIC (Maîtrise d'ouvrage)  
Ville d'Issy-les-Moulineaux





“  
Construire  
autrement  
pour vivre  
mieux dans  
un espace de  
plus en plus  
contraint.  
”

*Groupe OGIC,  
maître d'ouvrage*



*Espaces de vie en hauteur, à  
l'intérieur de la « Serre » © MVRDV*



*Un bâtiment traversant, ouvert  
sur la ville © MVRDV 51*



## 6. CONSTRUIRE EN HAUTEUR

Zoom sur...

### La nouvelle urbanité de la dalle de La Défense

Terrain de prédilection pour l'urbanisme des tours depuis 60 ans, La Défense continue à innover pour rendre la construction en hauteur synonyme d'urbanité et de qualité de vie.

Cet objectif se retrouve dans la conception initiale du quartier d'affaires : la construction en hauteur et la séparation du trafic automobile a permis de disposer de 31 ha d'espace public piéton, pouvant accueillir commerces, événements et culture, dont 69 grandes œuvres d'art. La qualité urbaine et l'animation de « la dalle » sont aujourd'hui plus que jamais au cœur des préoccupations de l'établissement Paris La Défense, qui continue à investir sur la lisibilité et la végétalisation de l'espace public, le mobilier urbain, l'offre commerciale et de loisirs, ou encore les animations festives et culturelles.

La construction de nouvelles tours est aussi l'occasion de repenser l'espace public à leur socle. Ainsi la tour Hekla participe à la requalification du quartier de la Rose de Cherbourg, tissant un nouveau lien entre la dalle et Puteaux. Côté Courbevoie, la tour Alto s'insère dans le réaménagement de la place des Saisons, avec la création d'un parvis de 2000 m<sup>2</sup>.

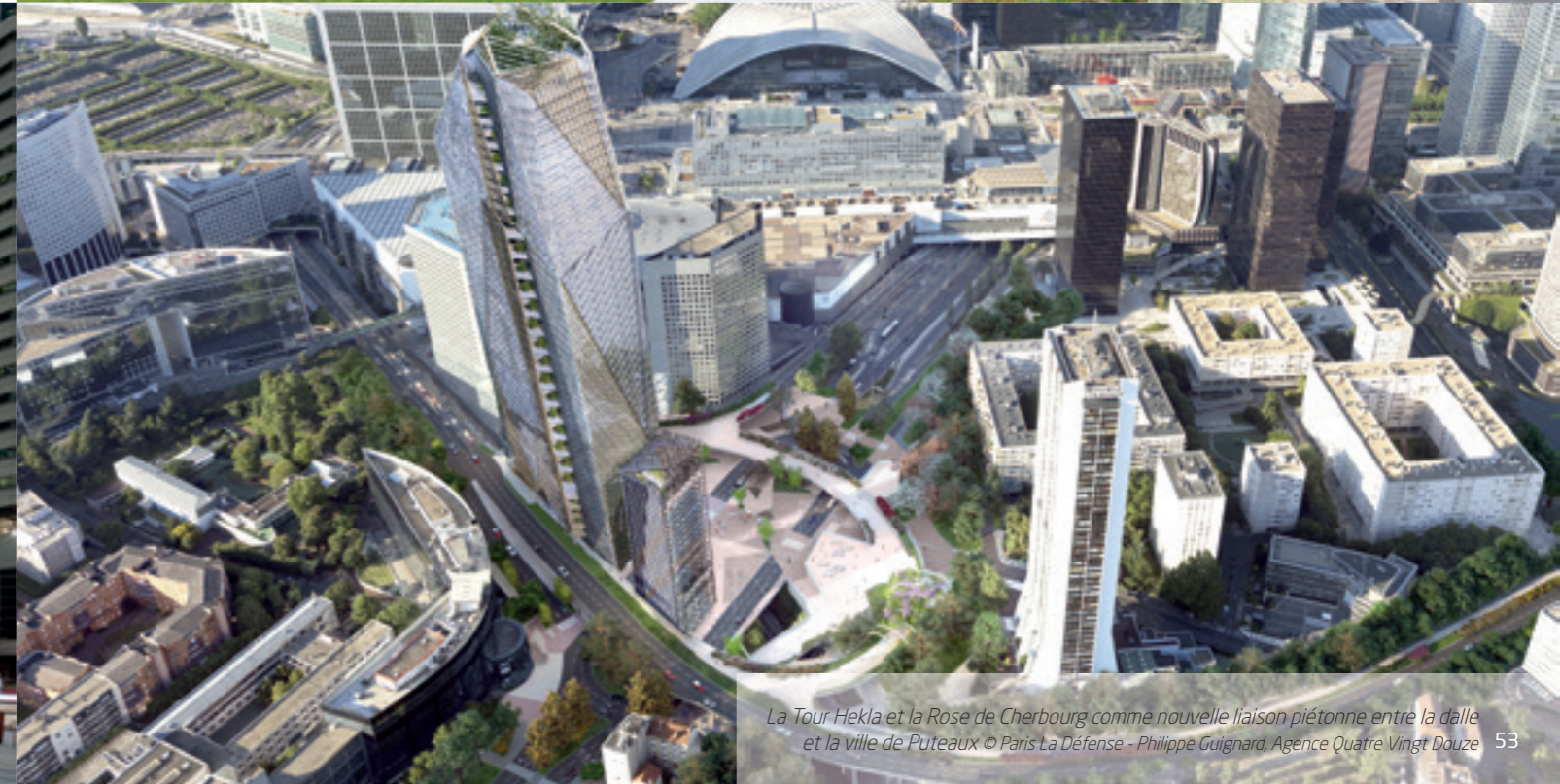
Cette recherche d'urbanité s'étend désormais aux vastes espaces longtemps délaissés sous la dalle, destinés à accueillir de nouvelles activités selon un plan guide élaboré par Adrien Verschuere de l'agence Baukunst.



Végétalisation du Parc de l'esplanade de La Défense © Carlos Ayesta



La nouvelle tour Alto s'ouvrant sur la place Zaha Hadid à Courbevoie © PLD - leblueduck - Florence Delaby



La Tour Hekla et la Rose de Cherbourg comme nouvelle liaison piétonne entre la dalle et la ville de Puteaux © Paris La Défense - Philippe Guignard, Agence Quatre Vingt Douze



# 7. DENSITÉS ET FORMES URBAINES

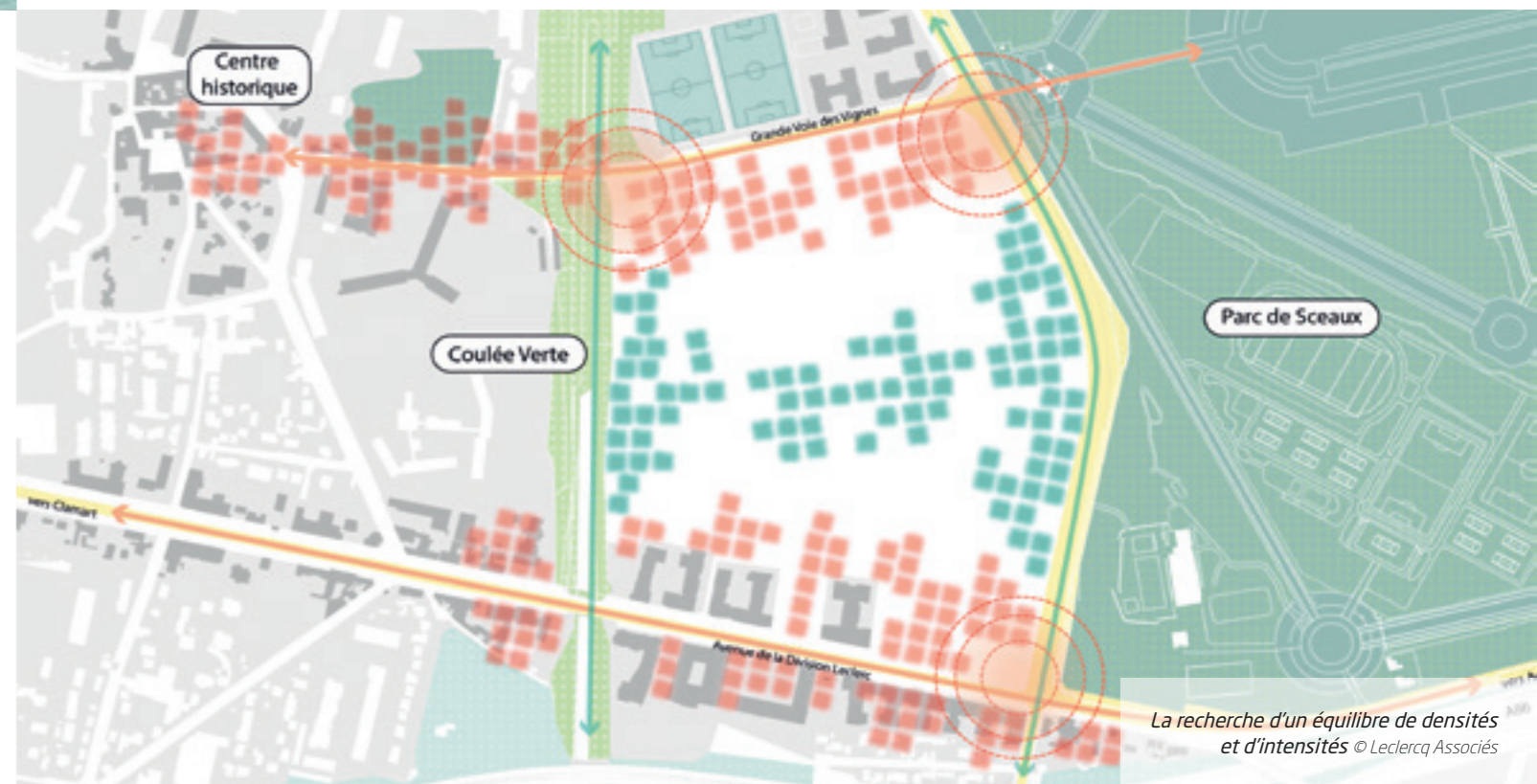
CHÂTENAY-MALABRY, NANTERRE, SCEAUX

## Articuler différentes intensités

Sur le territoire alto-séquanais, les opérations s'insèrent souvent dans des environnements urbains hétérogènes, tant en termes de densités que de morphologies (tissu pavillonnaire, petits collectifs, barres ou tours de grands ensembles...).

Afin d'assurer des transitions cohérentes avec les secteurs voisins, mais aussi de générer une diversité d'« intensités » qui facilite l'acceptabilité des projets, certaines villes expérimentent l'articulation de différentes densités et formes au sein d'une même opération. Les réflexions portent à la fois sur les paramètres des programmations (variations de volumétries, hauteurs, typologies et rapports pleins-vides) et sur les processus (plans guides, concertations...).

Ces enjeux sont particulièrement prégnants à proximité de secteurs moins denses, notamment pavillonnaires. D'où la recherche continue de formes permettant de concilier les aspirations à la maison individuelle (entrées et espaces extérieurs privés...) avec des densités, services et équipements proches des résidences collectives. Plusieurs opérations mélangent ainsi de l'habitat individuel, collectif et intermédiaire, ce dernier cherchant une synthèse des formes au sein d'une même construction.



### NANTERRE

ZAC Centre Sainte-Geneviève (5 ha - 2015)

#### L'habitat intermédiaire, une typologie de liaison

La ZAC Centre Sainte-Geneviève joue sur différentes densités et formes urbaines. Au nord, 157 logements semi-individuels et collectifs s'implantent par un travail de « couture urbaine » : un épannelage contrasté de hauteurs permet d'opérer une transition douce entre les quartiers. Les typologies d'habitat permettent de gérer les variations de hauteur à l'échelle de l'opération tout en offrant des qualités de l'habitat individuel.

Atelier du Pont, architectes © Atelier du Pont



### SCEAUX

Résidence étudiante et 2 crèches (0,35 ha - 2019)

#### Un bâtiment, cinq volumes

Situé à proximité de la gare RER de Sceaux dans un secteur pavillonnaire, le projet s'insère dans le site par une programmation mixte et un travail de volumétrie. Le bâtiment de la résidence est ponctué de percées définissant différents volumes s'apparentant à l'échelle et la forme urbaine des maisons (hauteurs diverses, toitures double pente et jardins plantés au sein des interstices).

CoBe Architecture et Paysage et Agence SPLAAR © Bouygues  
Bâtiment IDF - Habitat Social et Elise Robaglia - Potion MédiaTique



### CHÂTENAY-MALABRY - ZAC La Vallée

#### Un projet, quatre entités urbaines

Située sur l'ancien site de l'Ecole Centrale à Châtenay-Malabry, cette vaste emprise de 20 hectares se renouvelle en un quartier mixte venant prolonger le centre-ville en le reliant au Parc de Sceaux et à la Coulée verte, dans une logique de « Ville-Parc ».

#### S'insérer dans un contexte aux identités multiples

Face à ce site longtemps tourné vers lui-même, la municipalité souhaite inscrire ce nouveau quartier en cohésion avec l'identité de la Ville composée d'un tissu pavillonnaire et de secteurs d'habitat collectif dans un environnement marqué par la forte présence du « végétal ». Pour cela, l'agence d'urbanisme Leclercq Associés a proposé un projet conçu autour de quatre ensembles urbains contrastés : « le Parc », « la promenade plantée », « le Cours des commerces » et « le jardin ».

#### « Mailler les tissus urbains et révéler les qualités des identités châtenaisiennes »

Ces entités urbaines servent à déterminer différents secteurs de l'opération où seront définis diverses ambiances, densités, typologies et morphologies d'habitat. L'adaptation différenciée de formes urbaines et d'usages permet d'offrir à chaque ensemble urbain ses qualités propres. Par exemple, au pied de la Coulée Verte, est envisagé un quartier moins dense où la relation habitat-extérieur mise en avant tente de retrouver les qualités d'une « ville jardinée », tandis que sur le « Cours des Commerces » il sera davantage recherché une intensité urbaine animée.

### FICHE D'IDENTITÉ

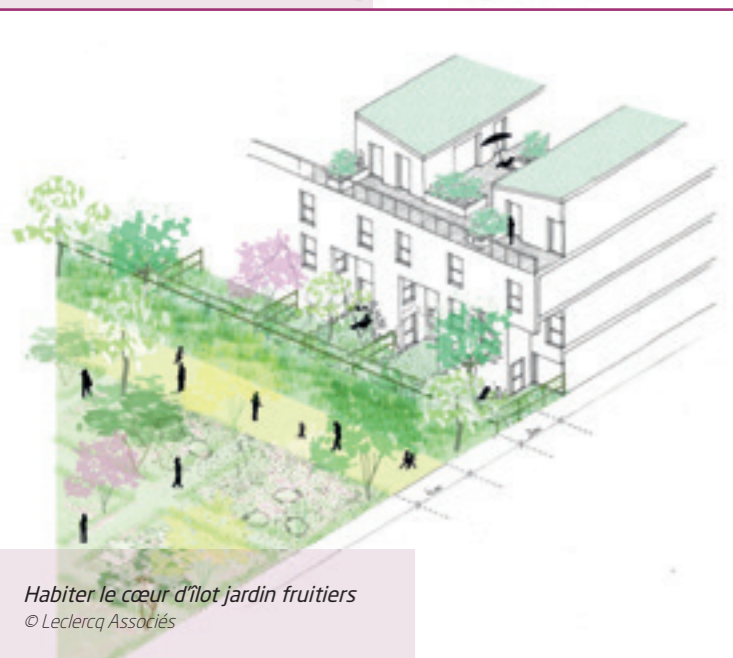
- Localisation :  
Sur l'ancien site de l'Ecole Centrale
- Dates et superficie :  
2011 - 2024, 20 hectares  
(3% de la superficie de la commune)
- Programmation :  
2 200 logements environ  
36 500 m<sup>2</sup> de bureaux (Siège social Lidl France)  
15 000 m<sup>2</sup> commerces  
19 000 m<sup>2</sup> équipements publics (collège, groupe scolaire, crèche)  
8 hectares d'espaces végétalisés publics et privés, 1 ferme urbaine
- Acteurs clés :  
Aménageur : SEMOP Châtenay-Malabry Parc-Centrale (Ville + Eiffage Aménagement)  
Promoteurs : Eiffage + Coffim + Icade + Kaufman & Broad  
Urbanistes : Leclercq Associés  
Paysagiste et MOE espaces publics : BASE



## 7. DENSITÉS ET FORMES URBAINES

“ Alors que l'École Centrale vivait repliée sur elle-même, sans lien avec le reste de la ville, la Municipalité souhaitait que les Châtenaisiens s'approprient ce nouveau quartier, qui sera à l'image de notre ville. ”

*Georges Siffredi, ancien maire de Châtenay-Malabry et Président du Département des Hauts-de-Seine*



Zoom sur...

### Le plan guide, outil de l'urbanisme négocié

Outil emblématique de l'« urbanisme négocié » – ce mouvement qui promeut l'association étroite entre collectivités, aménageurs et porteurs de projets dans la gouvernance des opérations – le « plan guide » fournit une vision à long terme de l'aménagement d'un quartier tout en laissant de larges possibilités d'interprétation par les différents acteurs et d'évolution dans le temps. Il permet ainsi de définir les densités globales du futur quartier, tout en laissant la recherche de formes adaptées à un processus concerté et itératif.

Le Plan guide de la ZAC des Groues à Nanterre illustre ce processus. Il définit à la fois les « invariants » assurant la qualité globale du projet et des « règles du jeu » qui garantiront une souplesse et une adaptabilité de développement. D'autre part, son élaboration (2008) ainsi que ses révisions (2013 et 2016) ont fait l'objet d'une démarche de coproduction incluant des workshops avec les services et les élus de la ville, des réunions de travail avec les acteurs du territoire et une procédure de concertation avec les associations, les habitants et les entreprises du quartier.

Parmi les objectifs principaux du Plan guide des Groues figure le séquençage de niveaux de densité plus ou moins forts, pour créer un équilibre entre des lieux « intenses » et des lieux « apaisés ». Ainsi on retrouve des secteurs de forte intensité urbaine alliés à une mixité programmatique, comme autour du pôle gare, et des secteurs aux densités plus modérées pour assurer la transition avec les quartiers existants. Le processus itératif du plan guide permettra de réinterroger ces orientations au fil de la mise en œuvre, qui doit s'échelonner jusqu'en 2030.





## 8. CHARTES

BAGNEUX, MALAKOFF, VAUCRESSON, VILLENEUVE-LA-GARENNE

### Un outil de dialogue et d'échange partenarial

Face à une pression foncière inédite, les communes cherchent à mieux encadrer les opérations menées en dehors de secteurs de projet public – le « diffus », qui constitue aujourd'hui les deux-tiers des constructions à l'échelle du Grand Paris.

Depuis une dizaine d'années, principalement en première couronne, de plus en plus de villes mettent en place des chartes et référentiels, ainsi que des échanges plus réguliers avec les promoteurs et autres acteurs de la construction immobilière (notaires, propriétaires...).

Ces initiatives visent à traduire les exigences de la collectivité et des citoyens plus finement que ne le permettent les documents réglementaires (PLU notamment) sur des sujets aussi divers que les prix de sortie, la qualité architecturale, l'insertion urbaine et les critères écologiques.

Elles visent aussi à étendre le dialogue partenarial sur tout le cycle du projet de construction, depuis la phase de prospection foncière et des études préalables jusqu'à l'instruction du permis de construire voire la commercialisation et la livraison du projet.



L'Ecoquartier Victor Hugo, conçu dans le cadre de la Charte de la construction et de la promotion de Bagneux © Ville de Bagneux

BAGNEUX : charte de la construction et de la promotion

### Un outil partenarial régulièrement actualisé

Dans un contexte d'importantes mutations foncières, la Ville de Bagneux a élaboré en 2013 une des premières chartes des Hauts-de-Seine. Conçue de façon partenariale et révisée dans une logique d'amélioration continue pour s'adapter aux enjeux actuels (transition écologique, mobilités...), cet outil est désormais connu et partagé par les promoteurs opérant dans la commune.

#### Une double exigence de prix et de qualité

D'une part, la charte vise à favoriser l'accès à la propriété des Balnéolais en maîtrisant les prix de sortie et en exigeant une première phase de commercialisation des logements auprès des habitants.

D'autre part, la ville promeut la qualité architecturale et la bonne insertion des constructions dans le tissu urbain en fixant des exigences en termes d'habitabilité, de matériaux, de mixité des formes et de programmations, ou encore de développement durable et d'œuvres artistiques.

#### Un processus concerté

Ces exigences se déclinent à travers un dialogue ville / promoteur qui court tout au long du projet. Parmi les moments forts figurent, en amont du dépôt de permis de construire, des échanges sur la programmation envisagée puis sur la conception des projets – avec la consultation obligatoire d'au moins trois maîtres d'œuvre pour des projets de plus de 50 logements ou 3 000 m<sup>2</sup> de SDP. La présentation systématique des projets aux habitants permet également d'enrichir les projets à ce stade.

Après la validation du permis, le dialogue se poursuit sur la communication auprès des habitants, la commercialisation, voire la formation de nouveaux copropriétaires et l'évaluation post-livraison des programmes.

Le retour d'expérience sur les premières opérations livrées a démontré l'efficacité globale de la charte mais aussi la nécessité de clarifier la définition des prix de sortie et de renforcer les exigences en termes de constructions durables et écologiques : deux orientations intégrées à la nouvelle charte de 2021.

#### MALAKOFF

##### Charte de la promotion immobilière et de la construction durable (2017)

Signée par une cinquantaine d'opérateurs de la construction, la charte de Malakoff se veut un « outil démocratique de régulation ». Elle a été élaborée, à la suite des rencontres citoyennes de 2016, avec une démarche participative regroupant habitants et professionnels de l'immobilier, pour garantir les intérêts de chacun. Un bilan et des ajustements sont prévus tous les deux ans.

La charte s'applique aux opérations neuves de plus de 700 m<sup>2</sup> de surface de plancher. La démarche de Malakoff encourage les porteurs de projets à s'engager, entre autres, dans des constructions économes et durables (labels, chantier verts...) ainsi que dans un processus d'informations et d'accompagnement des futurs habitants pour faciliter le parcours résidentiel (guide de bonnes pratiques pour une utilisation écoresponsable de leur logement).

#### VAUCRESSON

##### « Matinée des promoteurs »

Vaucresson, une des communes les moins denses du département, est confrontée depuis plusieurs années à une activité soutenue de promoteurs. En réponse, la Ville renforce le dialogue entre les acteurs de la construction : mairie, Architecte des Bâtiments de France, promoteurs et riverains.

D'une part, la mairie organise toutes les deux semaines une « matinée des promoteurs » : un créneau fixe réservé pour des échanges individualisés, dès la phase de prospection, pour définir les orientations urbaines et architecturales du projet. D'autre part, la mairie oblige tout promoteur à présenter son projet aux riverains avant le dépôt du permis de construire.

Pour appliquer une ligne de conduite semblable pour tous, la Ville s'appuie sur un cahier des charges commun, qui sera prochainement élargi et transformé en une charte promoteurs.

### FICHE D'IDENTITÉ

- **Chronologie :**  
Elaboration : 2013  
Révisions : 2016, 2020  
Signée par 29 promoteurs et opérateurs (2016)  
Prix de sortie mis à jour tous les 3 à 5 ans  
Point et bilan annuel par la ville
- **Types d'opérations :**  
Toutes opérations à compter de 1 000 m<sup>2</sup> de SDP  
Obligatoire pour tout opérateur privé souhaitant développer un projet de construction de logements collectifs neufs, dans le cadre d'une opération d'aménagement ou dans le diffus
- **5 points invariants :**  
Processus de pilotage du projet  
Maîtrise des prix  
Modalités de commercialisation  
Communication urbaine  
Engagement pour la présence de l'art dans la ville



## 8. CHARTES



Résidence de logements autour de la Place de la Fontaine Gueffier à Bagneux © Ville de Bagneux

“ Loin d'être un frein à la construction, la charte est bénéfique à tous : aux résidents bien sûr, mais également aux promoteurs qui, en co-élaborant leur projet avec la Ville, répondent aux besoins des habitants tout en favorisant l'innovation architecturale ”  
**Marie-Hélène Amiable**, Maire de Bagneux et Conseillère départementale des Hauts-de-Seine



L'art dans la ville, un des engagements forts de la Charte - fresque sur immeuble de logement © Ville de Bagneux

Zoom sur...

### « La ville parc », une charte pour l'aménagement et la qualité architecturale à Villeneuve-la-Garenne

Le CAUE 92 dans sa mission de service public est engagé auprès des élus, des services et des particuliers. Parmi ses actions, il accompagne les villes dans l'élaboration de chartes, dont l'objectif est de retranscrire l'exigence de la collectivité et des citoyens dans un dialogue avec les acteurs du projet architectural et urbain et les futurs usagers ; et considérer le territoire comme l'identité-socle d'une stratégie urbaine à définir.

Le CAUE a récemment accompagné l'élaboration de la charte de Villeneuve-la-Garenne, dont la spécificité réside dans une singularité de la ville : un paysage, une végétation structurante, à mettre en valeur afin d'en tirer enseignements et prolongements dans les projets au-delà des formes héritées de la Charte d'Athènes.

La charte comprend une partie relative au patrimoine architectural, urbain et paysager de Villeneuve, une autre avec 13 engagements issus d'enjeux à partager entre les acteurs. La méthode est basée sur des ateliers de concertation avec les services Espaces verts, Urbanisme, Habitat et des partenaires de la Ville : promoteurs, porteurs de projets en zones d'activités, entreprises locales, Office notarial, Association des Responsables des Copropriétés. La qualité graphique et documentaire garantit l'attrait et la bonne utilisation de la charte. Le CAUE a ainsi piloté un reportage photo professionnel réalisé depuis une nacelle et la réalisation de 2 cartes renseignant différentes données de la ville.

Co-signée par les acteurs en janvier 2020, la charte - outil et référentiel - accompagne les projets publics ou privés menés à Villeneuve-la-Garenne. La participation du CAUE 92 aux commissions d'évocation des permis est un préalable pour l'expliquer, la mettre en œuvre, la faire évoluer.



Square Abbé Pierre, Villeneuve-la-Garenne © Luc Boegly 61



## REMERCIEMENTS

Nous tenons à remercier chaleureusement les participants aux « Ateliers de l'innovation urbaine 2020 » et les responsables de l'urbanisme et de l'aménagement des communes des Hauts-de-Seine qui ont pris le temps de partager leurs expériences avec nous, sans le soutien desquels la réalisation de ce carnet n'aurait pas été possible :

ABDELKADER Fatima (SPL Rueil Aménagement), ABOU NADER Liliane (Conseil départemental des Hauts-de-Seine), BEDIN Clotilde (Sceaux), BELLANGER Olivia (SPL Rueil Aménagement), BOUTES Raphaël (Courbevoie), BRERO Eric (Antony), BRIAN Caroline (Asnières-sur-Seine), BRINGER Antoine (Asnières-sur-Seine), CAPRON Virginie (Conseil départemental des Yvelines), CHECINSKI Marc (Boulogne-Billancourt), DELESTANVILLE François (Montrouge), DELIANCOURT Marie-Soline (Vaucresson), DUMUSOY Loïc (Villeneuve-la-Garenne), FOURRIER Florence (Bagneux), GAIDON Magali (Bagneux), GALINIER Delphine (Sèvres), GOURAUD Baptiste (Conseil départemental des Yvelines), GOYOT Sylvain (Courbevoie), HADDAD Laurent (La Garenne-Colombes), HECQUET Emmanuelle (Conseil départemental des Hauts-de-Seine), HILD Nathalie (Asnières-sur-Seine), JACQUELINE Véronique (Vaucresson), JOHO Paul (Conseil départemental des Hauts-de-Seine), KERMARREC Léa (Conseil départemental des Hauts-de-Seine), LE DUC Sybille (Nanterre), LE GALL Mathilde (Conseil départemental des Hauts-de-Seine), LECONTE Annick (Chaville), LEGRAS-BOJAKOWSKI Nina (Puteaux), LHUILLIER Emmanuelle (Châtenay-Malabry), MATHIEU Marie (Conseil départemental des Hauts-de-Seine), MAUGER Christelle (Issy-les-Moulineaux), MANENC Agnès (Vaucresson), MONDON Anne Laure (Neuilly-sur-Seine), MORANNE-VALIGIANI Jennifer (Nanterre), PERRIN Laurent (Institut Paris Région), PICHON Aurélie (Conseil départemental des Hauts-de-Seine), RIVIERE Isabelle (Société du Grand Paris), ROBINOT Paul (Conseil départemental des Hauts-de-Seine), ROCHE Sylvain (EPT Grand Paris Seine Ouest), RODDE François (Châtenay-Malabry), RODIER Françoise (Châtenay-Malabry), ROMEO Clémentine (CAUE 92), RONCALLI Marion (Levallois-Perret), ROUSSELIE Julie (Clichy-la-Garenne), SANTAMARIA Caroline (Bagneux), SCHNELLER Domitille (EPT Grand Paris Seine Ouest), SOULE Jean-Sébastien (CAUE 92), THOLLOT Sophie (CAUE 92), TOURNEBIZE Elodie (Clichy-la-Garenne).

### DIRECTRICE DE LA PUBLICATION

Muriel HOYAUX

### RESPONSABLE DE LA PUBLICATION

Joseph SALAMON

### COORDINATION

Matthew WENDELN

### RÉDACTION

Hiba CHAKAR et Elise GAWSEWITCH

### COORDINATION GRAPHIQUE

Catherine DAMOUR

### IMPRESSION

Imprimerie Malvezin Valadou

ISSN en cours

Département des Hauts-de-Seine  
92731 Nanterre Cedex  
Tél. 0 806 00 00 92 (service gratuit + prix appel)

Avril 2021





[www.hauts-de-seine.fr](http://www.hauts-de-seine.fr)