

# CONCILIER PRODUCTION DE LOGEMENTS, DENSITÉ, SOBRIÉTÉ FONCIÈRE ET QUALITÉ DU CADRE DE VIE : LES BONNES PRATIQUES À L'ÉCHELLE DU QUARTIER

PLANIF TERRITOIRES

15 novembre 2024

# Sommaire

Les EcoQuartiers

Contexte

Quelle approche du projet ?

Présentation du référentiel

Présentation des fiches  
d'opérations exemplaires

# Les EcoQuartiers



<https://www.ecoquartiers.logement.gouv.fr/>

## BILAN DE LA DÉMARCHE ÉCOQUARTIER

### depuis la création du label en 2013

Avec 526 quartiers engagés dans la démarche ou labellisés, sur tout le territoire, dans tous types de contextes, la démarche ÉcoQuartier est aujourd'hui un instrument reconnu de l'aménagement durable.

parmi les 323 ÉcoQuartiers étapes 2, 3 et 4

- **54 ÉcoQuartiers** sont situés en quartiers **politique de la ville**
- **37 ÉcoQuartiers** sont situés dans une collectivité bénéficiant du **plan national Action Cœur de Ville**
- **72 ÉcoQuartiers** font partie du programme Petites Villes de demain
- **30 ÉcoQuartiers** se situent dans des **Parcs Naturels régionaux de France**

VENIR COMPLÉTER  
D'AUTRES DISPOSITIFS  
D'AMÉNAGEMENT,  
partout en France

RÉPONDRE  
À LA DEMANDE  
DE LOGEMENTS

**286 000**

logements (dont 36% de sociaux) sont planifiés ou réalisés dans le cadre des projets labellisés (étapes 2, 3, 4)

DÉVELOPPER LE  
RECYCLAGE URBAIN

**+70%**

opérations sont en renouvellement urbain (dont 30% sur des friches)



# Les engagements du Label EcoQuartier en lien avec la thématique



**1** Concevoir un projet prenant en compte les besoins de tous et les particularités du territoire

## CADRE DE VIE ET USAGES



**6** (Re)faire le quartier avec l'existant



**9** Concevoir un projet alliant qualité urbaine, paysagère et architecturale



**20** Préserver et restaurer les sols, la biodiversité, les milieux naturels



**3** Associer les habitants et usagers



**7** Favoriser le vivre-ensemble, la solidarité, l'inclusion



**17** Contribuer à l'atténuation du changement climatique et favoriser la sobriété et les énergies renouvelables

## Engagement 6

### (Re)faire le quartier avec l'existant

Notion 6.1 Favoriser le renouvellement urbain, s'appuyer sur l'existant pour limiter l'artificialisation des sols et l'usage des ressources

#### ✓ RECOMMANDATIONS

- Privilégier la **sobriété foncière** en identifiant et utilisant les gisements fonciers mobilisables dans les espaces déjà artificialisés, en particulier par le renouvellement urbain et la **réhabilitation des friches**, et en cohérence avec les enjeux de préservation des **trames verte et bleue**.
- Privilégier la réhabilitation, la rénovation, plutôt que la construction neuve.
- Pour les projets situés dans un secteur en zone tendue pour le marché immobilier ou connaissant une dynamique démographique forte: proposer une extension maîtrisée uniquement après avoir étudié les possibilités de mobilisation du foncier déjà artificialisé dans les limites des zones urbanisées, notamment via la densification.



#### LES QUESTIONS À SE POSER

En quoi le projet peut-il permettre de limiter la consommation d'espace et l'étalement urbain sur le territoire ?

En cas de bâti existant sur le site, comment étudier sa réutilisation et sa réhabilitation ?

Le choix d'implantation du projet est-il cohérent au regard des enjeux de réduction de l'artificialisation des sols ?



## Engagement 20

# Préserver et restaurer les sols, la biodiversité, les milieux naturels

### Notion 20.1 Préserver et restaurer les fonctionnalités écologiques des sols

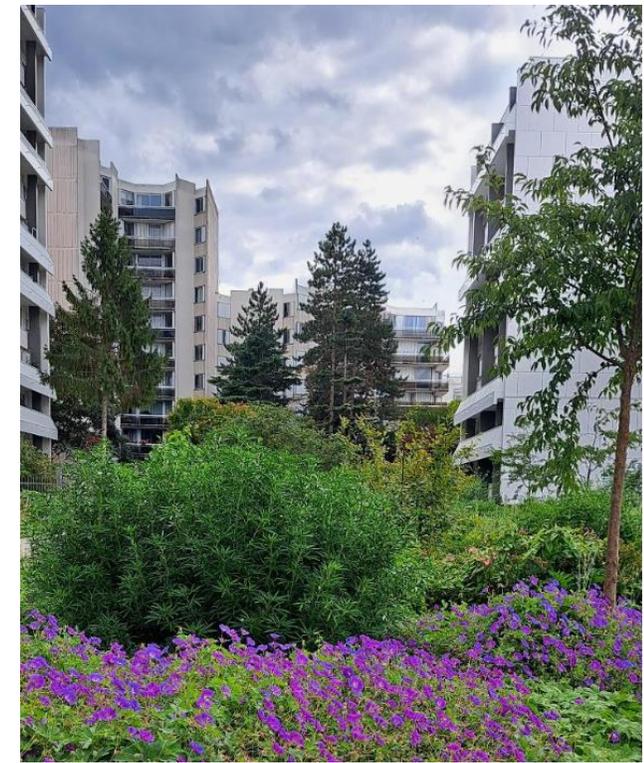
#### ✓ RECOMMANDATIONS

- Déterminer le potentiel de désartificialisation à l'échelle du projet, voire au-delà, en s'appuyant sur un diagnostic identifiant le potentiel de multifonctionnalité des sols.
- Travailler sur la renaturation des sols par la restauration de sols vivants, la maximisation des surfaces de pleine terre, assurant des fonctionnalités écologiques: continuité des **trames écologiques, (trame brune notamment), stockage du carbone, infiltration des eaux, etc.**

#### LES QUESTIONS À SE POSER

Quels sont les enjeux en matière de qualité des sols sur le site et à proximité, les prescriptions et/ou recommandations proposées pour s'assurer de leur préservation?

Comment concevoir une programmation urbaine qui limite l'artificialisation et la concentre sur les sols de plus faible fonctionnalité écologique?



# Une étude : comment concilier production de logements, densité et cadre de vie ?

- Un guide à destination des porteurs de projet

- Des fiches illustrant des bonnes pratiques reproductibles

- des vidéos d'inspiration

<https://www.driat.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr/concilier-densite-sobriete-fonciere-et-qualite-du-a12707.html>



# Guide de questionnements pour une densité au service du cadre de vie



# CONTEXTE

Comment aider les porteurs de projet face aux enjeux et défis de la ville durable ?

Face aux enjeux de :

Dérèglement  
climatique

Crise sanitaire

Effondrement de la  
biodiversité

Face aux impératifs de :

Préservation des  
ressources  
naturelles

Limitation de  
l'artificialisation des sols

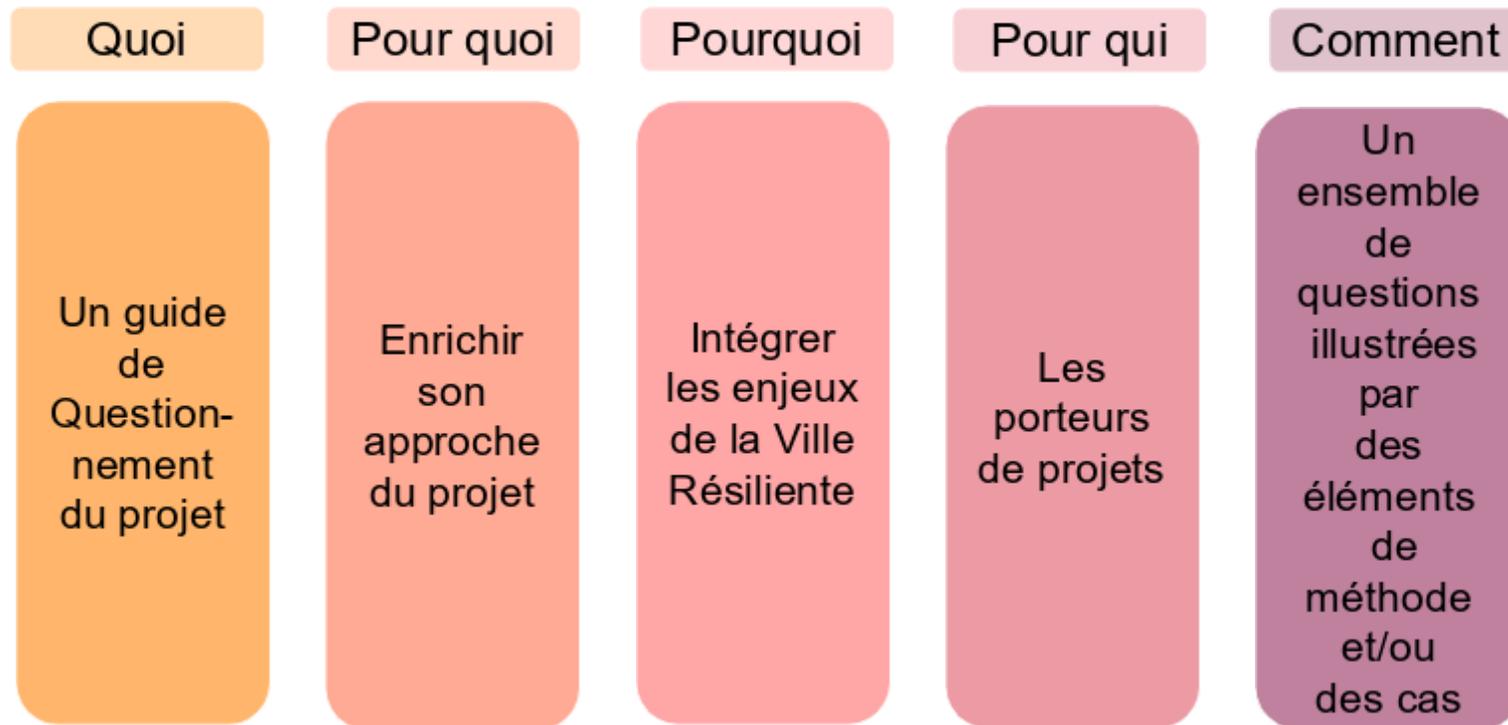
Préservation d'un  
cadre de vie de qualité



# Quelle approche du projet ?

Un support de réflexion comme un « pense-bête » :

Concilier densité et qualité de conception, construction et préservation du cadre de vie



Quelle approche du projet ?

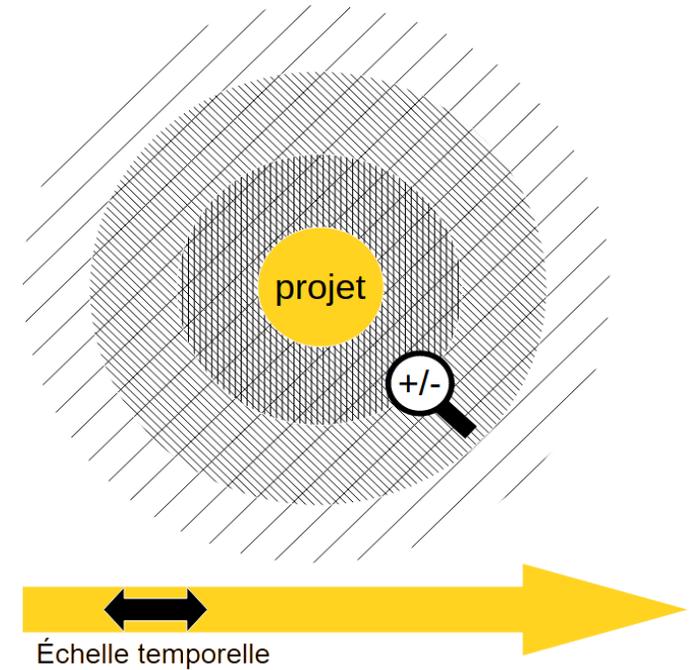


# Quelle approche du projet ?

Réfléchir à toutes les échelles :  
spatiales et temporelles

Avoir une approche transversale

Avoir une approche multidimensionnelle  
du sol



# Présentation du référentiel : un guide de questionnements pour une densité au service du cadre de vie



# PRÉSENTATION DU RÉFÉRENTIEL

## Deux grilles de questionnements

Une grille  
générale  
59 questions

Pour aborder des **objectifs transversaux liés à l'aménagement durable** :

Résilience

*Vulnérabilité aux risques climatiques, sanitaires, environnementaux, sociaux.*

Changement climatique

*Confort Climatique, ICU, Sobriétés (énergie et eau), EnR, biodiversité*

Une ville des proximités

*Mobilité, centralité, accès aux services, échanges sociaux, services numériques.*

Économie circulaire

*Circuits courts, production Locale, intégration et respect des différents cycles.*

Optimisation et adaptabilité

*Intégration des enjeux de mutabilité, De flexibilité, d'optimisation.*

Qualité Urbaine

*Insertion architecturale et paysagère, Traitement des espaces Publics, Valorisation du patrimoine*

# PRÉSENTATION DU RÉFÉRENTIEL

## Deux grilles de questionnements

Une grille  
synthétique  
29 questions

Pour répondre aux enjeux de  
sobriété foncière

CALIBRER AU MIEUX LE BESOIN  
VERS PLUS DE SOBRIÉTÉ



Nanterre (92)  
Les Provinces Françaises  
Crédits : Nanterre Coop Habitat

PRÉSERVER L'EXISTANT



Villiers-le-Bel (95)  
La Cerisaie  
Crédits : CAUE 95

OPTIMISER POUR NE PAS  
SURCONSOMMER DE L'ESPACE



Saint-Illiers-la-Ville (91)  
Cœur de bourg  
Crédits : Cerema

# PRÉSENTATION DU RÉFÉRENTIEL : GRILLE GÉNÉRALE

Axes ZAN	Engagement Label visé	N°	Vers une prise en compte du changement climatique
	16	1	Quelles actions ont-elles été mises en place pour garantir un confort climatique (intérieur et extérieur) ?
	16	2	Les effets d'ICU ont-ils été étudiés ? Des éléments du projet permettent-ils de limiter le phénomène ? Sont-ils suffisants ?
	17+19	3	Comment le projet vise-t-il une certaine sobriété des consommations d'énergie et d'eau ?
	17	4	Le projet intègre-t-il le potentiel des énergies renouvelables ?
●	19	5	Les solutions de mise en place de gestion alternatives des eaux pluviales ont-elles été envisagées ?
●	20	6	Des actions de préservation et de renforcement de la biodiversité ont-elles été mises en place ?

Axes ZAN	Engagement Label visé	N°	L'analyse des gisements existants est-elle suffisante ?
●	1	1	Au regard des enjeux, la connaissance du territoire est-elle suffisamment précisée par les études réalisées ? Faut-il compléter par des études supplémentaires ? Si oui, lesquelles ?
●	1	2	Des études foncières et immobilières (gisements, dureté foncière) ont-elles été réalisées ? Sont-elles suffisantes ? Ont-elles orienté les choix de programmation ?
●	6	3	Les possibilités de densification ont-elles été envisagées ?
●	6+10+13+20	4	L'option de renouvellement a-t-elle été privilégiée ? Des éléments ont-ils pu être conservés totalement ou en partie ?

● Calibrer au mieux le besoin pour éviter une surconsommation de l'espace

● Préserver, composer le développement avec la préservation de la ressource sol

● Optimiser pour ne pas surconsommer de l'espace

# PRÉSENTATION DU RÉFÉRENTIEL : GRILLE SYNTHÉTIQUE

N°	Leviers en faveur de la mise en œuvre de la densité au service du cadre de vie	Engagement ÉcoQuartier	Fiche illustrative
● Préserver l'existant			
14	L'analyse des gisements existants est-elle suffisante ?	20	
15	Vers une prise en compte de l'économie circulaire	13	Villiers-le-Bel (95) La Cerisaie / Derrière-les-Murs de Monseigneur
16		13+18	Ivry-sur-Seine (94) Agrocité Gagarine Truillot
17		19	
18	Vers une prise en compte du changement climatique	20	Bagneux (92) Écoquartier Victor Hugo
19		16	
20		19+20+16	
21	Vers une prise en compte de la qualité urbaine	20	
22		20	
23		10+20	

# PRÉSENTATION DU RÉFÉRENTIEL : GRILLE SYNTHÉTIQUE

N°	Leviers en faveur de la mise en œuvre de la densité au service du cadre de vie	Engagement ÉcoQuartier	Fiche illustrative	
<b>● Calibrer au mieux le besoin vers plus de sobriété</b>				
1	Le projet répond-il aux besoins du territoire...	1	Le Mesnil-Saint-Denis (78) Quartier Sully	
2				Quelles ambitions/enjeux de sobriété foncière ont guidé le projet ? Le projet prend-il en compte les enjeux déclinés dans les différents documents de planification ?
3	...existants et à venir	4		
4		L'aménageur fait-il état d'une prise en compte des usages existants et à venir ? Si oui, lesquels et sous quelle forme ? Une démarche prospective (territoriale/sociale) a-t-elle été menée ? A quelle échéance ?		
5	Prise en compte des études Adéquation diagnostics / programmation	1		
6				Au regard des enjeux, la connaissance du territoire est-elle suffisamment précisée par les études réalisées ? Faut-il compléter par des études supplémentaires ? Si oui, lesquelles ? Le corpus documentaire (études et analyse de ces dernières) permet-il un meilleur ancrage du projet dans son territoire ?
7				Il y a-t-il un lien entre les études réalisées et la programmation finale ? -> cf annexe «liste études»
8	L'analyse des gisements existants est-elle suffisante ?	6+10+13+20	Nanterre (92) Les Provinces Françaises	
9	Vers une prise en compte de la capacité de résilience du territoire	5		
10	Dans quelle mesure les aspirations et besoins des habitants et des usagers ont-ils été pris en compte ?	3	Paris (75) Clichy Batignolles	
11				Quels processus d'information et de partage ont été mis en œuvre ? La traduction des enjeux de sobriété foncière dans le projet a-t-elle été expliquée pour une meilleure adhésion ? Les impacts positifs de la densité ont-ils été exposés ? Quels sont les processus de recueil des besoins habitants et des usagers du territoire mis en œuvre ? Vont-ils plus loin que les obligations réglementaires ?
12				Le projet a-t-il su s'adapter et évoluer pour une prise en compte des besoins habitants ? Comment ? Sinon, Pourquoi ?
13				Sur quelle échelle de temps ces processus d'association de la population sont-ils organisés ? Vont-ils au-delà de la phase de chantier ? De livraison du projet ?

# PRÉSENTATION DU RÉFÉRENTIEL : GRILLE SYNTHÉTIQUE

● Optimiser pour ne pas surconsommer de l'espace				
24	L'analyse des gisements existants est-elle suffisante ?	Les possibilités de densification ont-elles été envisagées ?	6	Trilport (77) Ancre de Lune
25	Vers une prise en compte de l'adaptabilité du projet (flexibilité)	La question de la mutualisation a-t-elle été prise en compte ? A quelle échelle ? Comment cela se concrétise-t-il dans le projet ? Sur quelle base ces actions ont-elles été définies ?	7	
26		Le bâti (public et privé) est-il en capacité d'évoluer dans le temps en fonction des usages et besoins ?	3	
27		Les réseaux et infrastructures sont-ils suffisamment dimensionnés et en capacité d'évoluer dans le temps en fonction des usages et besoins ?	3	
28	Vers une prise en compte des aménités (ville des proximités)	Le projet intègre-t-il de la mixité fonctionnelle ? A quelle échelle ? La programmation permet-elle aux habitants d'accéder à des services et des commerces à proximité ?	12	Palaiseau (91) Quartier Camille Claudel
29		La programmation a-t-elle étudié la possibilité de locaux partagés, d'un tiers-lieux répondant à des besoins du territoire ?	7	
30	Vers une prise en compte de la qualité urbaine	Le traitement des espaces publics permet-il la cohabitation de plusieurs usages et favorise-t-il le lien social ? Permet-il des formes de respiration au regard de la densité de l'opération ?	7	Saint-Illiers-la-Ville (91) Cœur de bourg

# Présentation des fiches d'opérations exemplaires



# Présentation d'une fiche-type

## Pour chacune des fiches :

- Renvoi au « pilier » et questions de la grille
- Fiche d'identité
- Verbatim
- Analyse du projet au regard de la question de la grille
- Intérêt pour une démarche de sobriété foncière
- Réplicabilité et limite(s)

PRÉFET DE LA RÉGION D'ÎLE-DE-FRANCE  
Zébuli  
Égalité  
Territoires

### Limiter l'artificialisation des sols DES EXEMPLES FRANCILIENS À SUIVRE

#### VILLIERS-LE-BEL (95) - LA CERISAIE /DERRIÈRE-LES-MURS DE MONSEIGNEUR LE JARDIN DES DÉLICES



LA VILLE  
Type de tissu > Dense  
Nombre d'habitants > 28636 hab en 2020  
Densité > 3 923 hab/km<sup>2</sup>

#### PRÉSERVER L'EXISTANT



#### Le quartier La Cerisaie /Derrière-les-Murs de Monseigneur en bref

Contexte	Périphérie / quartier d'habitat constitué de grands ensembles résidentiels sociaux et privés
Surface	33 ha
Nombre d'habitants	7 240
Nombre de logements	2 407 dont 1 221 logements sociaux
Densités	28 888 hab/km <sup>2</sup> et 73 logements/ha
Calendrier	Engagement de l'opération : 2007 Début des travaux : 2009 Achèvement : 2018
Maîtrise d'ouvrage	Ville
Équipe de Maîtrise d'œuvre	BARRAULT&PRESSACO (architecte) ; INUIITS (paysagistes) ; INFRASERVICES (BET)
Procédure	Le périmètre correspond au périmètre opérationnel du projet de rénovation urbaine (PRU)

#### QUESTIONS ILLUSTRÉES :

La production agricole *in situ* et à proximité a-t-elle été envisagée ? Dans quelle mesure ? Cela est-il suffisant ?  
Renvoi grille synthétique ligne n° 15

2 407  
logements  
collectifs  
construits

Les densités indiquées sont calculées à partir des surfaces des périmètres fournis par les porteurs de projet et ne tiennent pas une densité à l'ha.

« Les habitants ont maintenant des lieux de rencontre qui ont modifié les usages et changé la vision de l'occupation des espaces publics. »  
Maurice MAQUIN, maire-adjoint délégué aux travaux et au développement durable

### LE CHOIX DE LA RÉNOVATION ET DE LA DENSIFICATION AU SERVICE DU CADRE DE VIE

Le projet de rénovation urbaine s'étend sur une partie du quartier Derrière-les-Murs de Monseigneur-la Cerisaie. L'ambition environnementale du projet est ancienne, avec dès 2005 l'adoption d'une charte de l'environnement.

Cinq orientations programmatiques ont guidé le projet, parmi lesquelles on peut citer :

- la valorisation de la qualité paysagère du site, en créant un grand parc, dont fait partie le jardin des Délices, un square, tout en adoptant le principe d'une gestion alternative des eaux pluviales ;

L'opération de cadre de vie des habitants par la reconversion foncière pour une clarification des statuts des espaces libres et par une offre complète en équipements publics vertueux pour l'environnement.

Le projet a permis la reconversion d'espaces vacants, au profit d'espaces publics de qualité et inclusifs. Ainsi, le jardin des Délices constitue un jardin collectif de proximité. Sa gestion est confiée à des habitants du quartier regroupés en association. Ce mode de gestion a été particulièrement soutenu par la Ville qui a souhaité que la structure soit portée par les habitants-occupants eux-mêmes. Ce jardin constitue en effet pour la municipalité

un lieu de vie, d'apprentissage à la vie du quartier. L'association a été accompagnée par la Ville sur la rédaction du règlement intérieur inscrit sur l'imprimé d'achat en lieu commun cultivé par l'ensemble des jardiniers, garant à terme d'un meilleur fonctionnement.

La création du jardin des Délices a permis l'articulation du cadre de vie des habitants, en traitant des espaces vides, sans qualité et en les transformant en lieu de rencontre avec une forte ambition d'inclusion. Il s'inscrit en cohérence avec le projet plus global d'agriculture urbaine, développé aux franges de la ville. Ce projet d'agriculture urbaine (recouvrement de terres cultivées pour les créneaux pour de Factilité marchandise) permettra l'approvisionnement de tous les espaces de la ville, le développement de circuits courts et d'inscrire le projet dans une démarche globale de développement durable. En cours de maturation, et envisagé dans un délai de cinq années environ, il a pour vocation à faire évoluer des pratiques agricoles tournées vers la culture céréalière vers du maraichage afin de désenclaver ce secteur. Une réflexion sur les circuits courts doit également être menée, notamment pour l'approvisionnement des cantines scolaires.

#### Intérêt pour le ZAN

La maîtrise ou le développement d'une agriculture de proximité permet de :

- sanctuariser des espaces non imperméabilisés au sein des villes par la valeur d'usage (valor sociale notamment) qui leur sont conférés ;
- maintenir des espaces de pleine terre et donc des fonctions essentielles du sol ;

- concourir à la gestion alternative des eaux pluviales ;
- de préserver la biodiversité (not d'actant plus varié dans le cadre du jardin des Délices qui dédié des surfaces aux espaces fleuris).

### RÉPLICABILITÉ ET LIMITES

- Un fort portage politique, un accompagnement de la municipalité sur la structure de la gestion.
- Une volonté de structurer les espaces ;
- Une importante co-construction avec les habitants, permettant de limiter les problèmes de gestion in fine.
- Une réflexion plus large d'un projet d'agriculture urbaine.



Villiers-le-Bel (95) - Jardin des Délices - Source : CAUEIS

#### AUTRE SUJET ILLUSTRÉ

##### Rendre les fermes plus présentes dans l'espace public

Question Révisée : le traitement des espaces publics permet-il la cohabitation de plusieurs usages et formes à la fois ?

Aux ZAN, optimiser pour ne pas artificialiser de l'espace

Révisé à la grille synthétique page 15

Un travail important sur les espaces publics au niveau de la ville et compte de genre a été mené. Les réflexions à ce sujet d'inscrire dans la continuité d'une démarche globale de développement durable. L'objectif est de rendre les fermes plus présentes dans l'espace public, en favorisant les circuits courts et les lieux de rencontre qui ont modifié les usages et changé la vision de l'occupation des espaces publics. Ce mode de gestion a été particulièrement soutenu par la Ville qui a souhaité que la structure soit portée par les habitants-occupants eux-mêmes. Ce jardin constitue en effet pour la municipalité

Cette réflexion a permis d'inscrire le projet dans une démarche globale de développement durable. En cours de maturation, et envisagé dans un délai de cinq années environ, il a pour vocation à faire évoluer des pratiques agricoles tournées vers la culture céréalière vers du maraichage afin de désenclaver ce secteur. Une réflexion sur les circuits courts doit également être menée, notamment pour l'approvisionnement des cantines scolaires.

#### Sources

Construire sa ville EcoQuartier  
Actes du 10<sup>th</sup> atelier 2022  
Innovation de premier de projet  
Projet MAQUIN (2018) pour rendre inclusifs les formes et les usages des espaces publics, Villiers-le-Bel, CAUEIS, PRESSACO, Architecte, Institut Territoires.



Direction régionale et interdépartementale de l'équipement et de l'aménagement de Île-de-France  
Parc 2 : 21020, rue de la Gare, 92015 PARIS, 16 31 45 61 60 80  
www.dir-ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr  
Dossier n° 144 / 2022  
ISBN : 978-2-3712208-1-9

## 9 fiches d'opérations inspirantes, dans des contextes urbains variés :

- **Le Mesnil Saint Denis** (78) – quartier Sully
- **Nanterre** (92) – les Provinces françaises
- **Paris** (75) Clichy Batignolles
- **Villiers-le-Bel** (95) – la Ceriseraie / Derrière-les-Murs de Monseigneur
- **Ivry-sur-Seine** (94) – Agrocité Gagarine Truillot
- **Bagneux** (92) – EcoQuartier Victor Hugo
- **Trilport** (77) – Ancre de Lune
- **Palaiseau** (91) – quartier Camille Claudel
- **Saint-Illiers-la-Ville** (91) – cœur de bourg

# De la friche à la forêt

## Le Mesnil-Saint-Denis, ÉcoQuartier Sully

LE MESNIL-SAINT-DENIS (78) - **QUARTIER SULLY**

CALIBRER AU MIEUX LE BESOIN,

POUR PLUS DE

SOBRIÉTÉ FONCIÈRE



### LA VILLE

Type de tissu >  
Rural - pavillonnaire  
Nombre d'habitants >  
6 831 en 2020  
Densité > 763 hab/km<sup>2</sup>



Voir la vidéo  
sur le site  
internet  
DRIEAT

### Le quartier Sully en bref

Contexte	Renouvellement
Surface	4,9 ha
Nombre d'habitants	510
Nombre de logements	175
Densités	10 408 hab/km <sup>2</sup> et 35,7 logements/ha
Calendrier	Début des travaux : 2018 Achèvement : 2022
Maîtrise d'ouvrage	Ville et Icade Promotion
Équipe de Maîtrise d'œuvre	Synthèse Architecture (pour les logements)
Procédure	Permis de construire

Les densités indiquées sont calculées à partir des surfaces des périmètres fournis par les porteurs de projet et ne révèlent pas une densité à l'ilot.

# 175

logements collectifs  
construits

Labellisation  
ÉCOQUARTIER

### QUESTIONS ILLUSTRÉES :

Quelles ambitions/enjeux  
de sobriété foncière ont  
guidé le projet ?

Renvoi grille synthétique  
ligne n° 1



Nous avons à disposition une friche urbaine au milieu de la forêt. L'idée a donc été de réhabiliter l'endroit pour construire ce nouveau quartier, plutôt que de nous étendre sur les espaces naturels. »

Christophe BUHOT, Maire du Mesnil-Saint-Denis

## CHANGEMENT DE PARADIGME DANS LE MODE DE PRODUCTION DE LOGEMENTS

Le quartier Sully est une résidence de logements collectifs située sur une **ancienne friche** entre un boisement et un quartier pavillonnaire, sur la commune du Mesnil-Saint-Denis. La conception du projet porte une **attention particulière à l'intégration des bâtiments dans leur environnement**. Un travail a été mené avec le Parc Naturel Régional de la Haute Vallée de Chevreuse sur la **morphologie du bâti et les matériaux et couleurs utilisés**. Le quartier permet ainsi de répondre aux besoins de logements, notamment sociaux, de la commune tout en préservant les espaces naturels.



Quartier Sully - Source : Le Mesnil-Saint-Denis

La commune du Mesnil-Saint-Denis s'est développée à travers la construction d'habitat pavillonnaire autour du bourg et du village historique. En 1965, c'est même le premier quartier construit en France par le promoteur étasunien Levitt and Sons, avec 500 maisons baptisées « les résidences du château ».



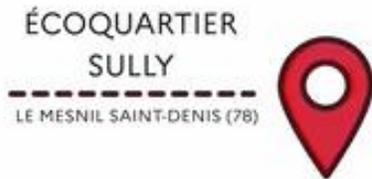
Publicité pour ces habitations et le mode de vie qu'elles représentent. Source : Rêve pavillonnaire, les dessous d'un modèle (2019)

La construction de logements collectifs est donc une nouveauté majeure pour la ville. Celle-ci est le résultat de la prise en compte des besoins de logement. En effet, outre les obligations de produire des logements sociaux, il devient de plus en plus **nécessaire de proposer un parcours résidentiel complet** au sein d'une même commune, afin de s'adapter à tous les modes de vie.

Ce projet a donc été pour la municipalité un **tournant important dans la manière de faire la ville**. La démarche de labellisation écoquartier a permis la **montée en compétence des services techniques**, et une **meilleure connaissance des enjeux** de l'aménagement durable, qui pourront être mis à profit pour les projets à venir.

Pour ce nouveau quartier, la ville a pu **tirer parti d'une opportunité sur son territoire**. En bordure du quartier des Résidences du Château, se trouve un ancien sanatorium qui a fermé en 2009. Le choix a été fait de **réhabiliter** cet espace pour répondre aux besoins en logement de la ville, **au lieu de s'étendre sur des espaces naturels**. Cette volonté de limiter l'artificialisation des sols dans ce contexte et de proposer une opération dense et mixte résulte d'un **dialogue étroit entre les élus et les services de l'État et d'un volontarisme de la part de la Ville**.

# De la friche à la forêt Le Mesnil-Saint-Denis, ÉcoQuartier Sully



**Superficie**  
4,90 ha

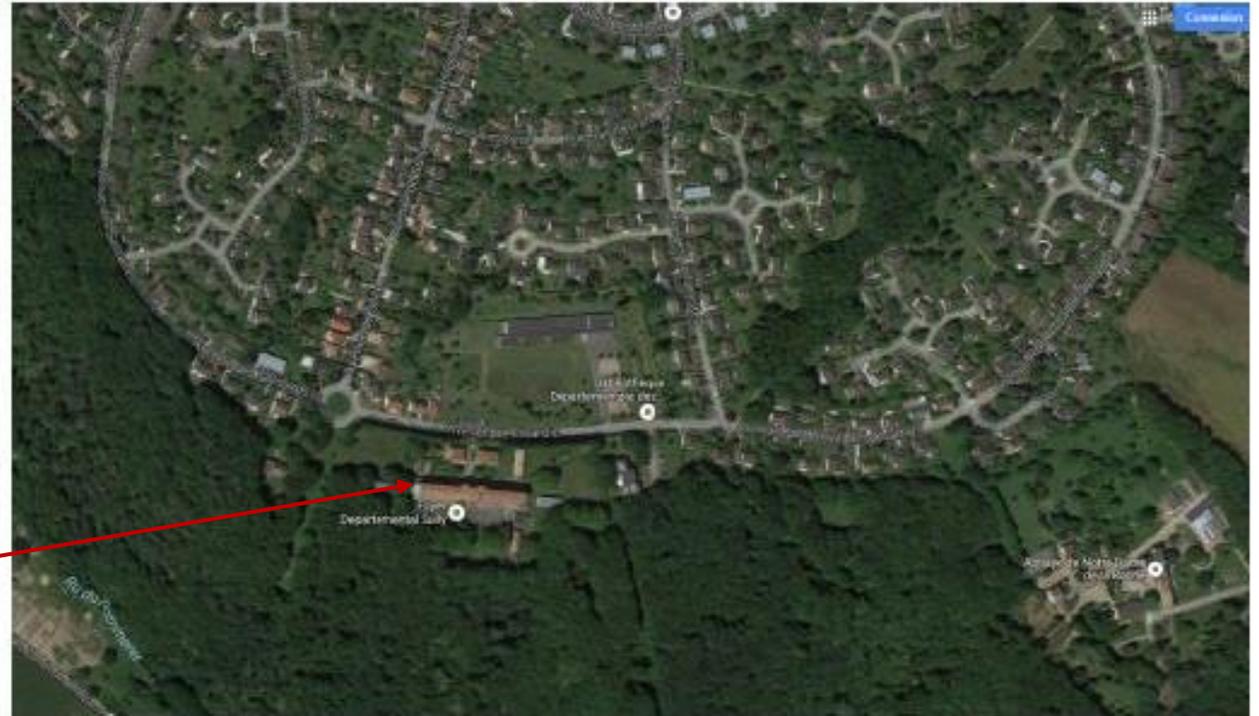
**Nombre d'habitants**  
510

**Nombre de logements**  
175

**Densité de logement**  
35,7 logts/ha



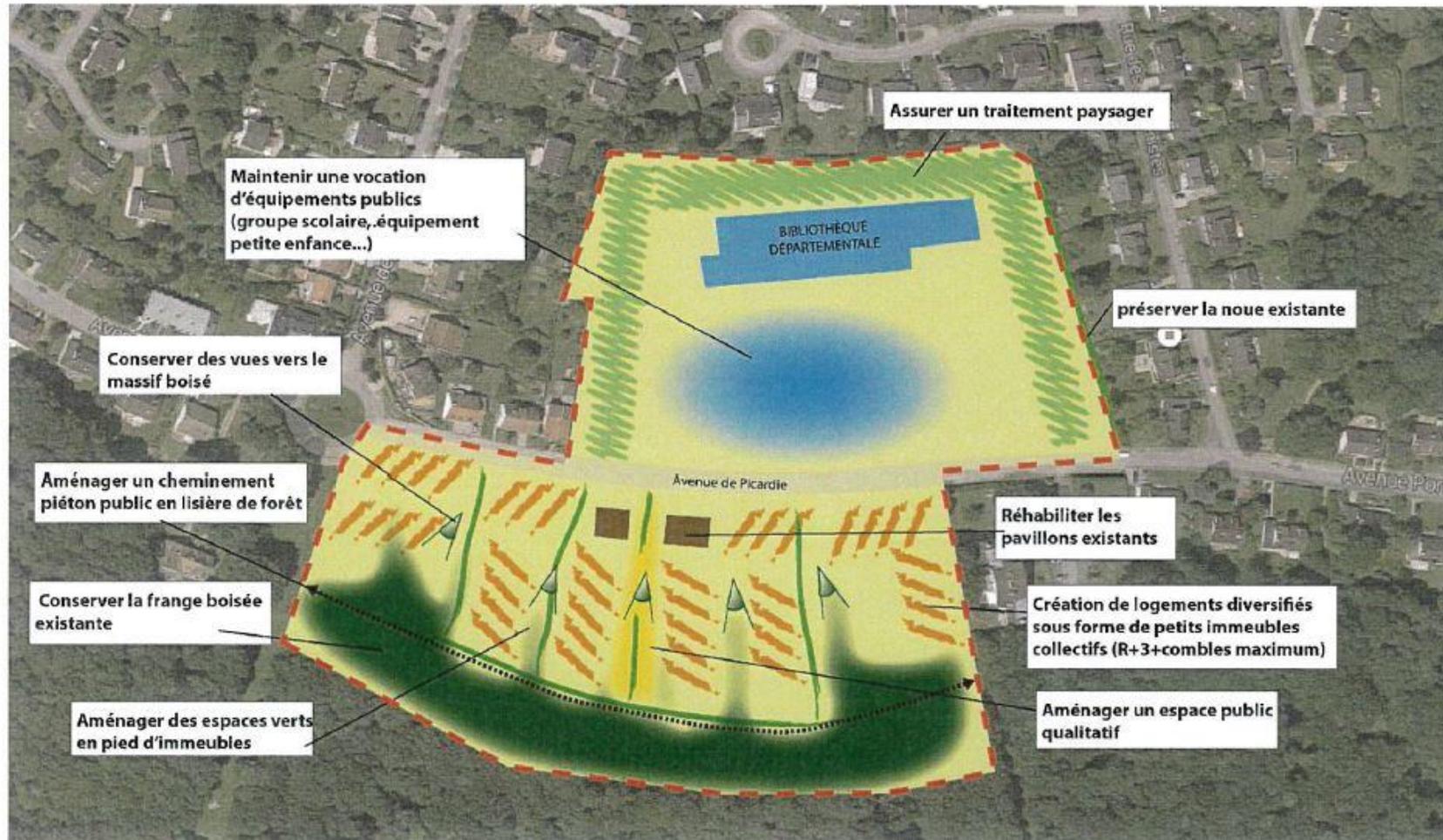
De la friche à la forêt  
Le Mesnil-Saint-Denis, ÉcoQuartier  
Sully



# De la friche à la forêt

## Le Mesnil-Saint-Denis, ÉcoQuartier Sully

# Orientation d'aménagement et de programmation (PLU)



# De la friche à la forêt Le Mesnil-Saint-Denis, ÉcoQuartier Sully

VIDEO :

[https://www.driat.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr/IMG/mp4/mesnil\\_saint\\_denis\\_de\\_la\\_friche\\_a\\_la\\_foret.mp4](https://www.driat.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr/IMG/mp4/mesnil_saint_denis_de_la_friche_a_la_foret.mp4)

Bâtiment démolì



# L'espace public au cœur d'une densité désirable : ZAC Victor Hugo - Bagneux

**BAGNEUX (92) - ÉCOQUARTIER VICTOR HUGO**



**PRÉSERVER L'EXISTANT**

Voir la vidéo sur le site internet DRIEAT

**LA VILLE**  
Type de tissu > Urbain dense  
Nombre d'habitants > 41 967 en 2020  
Densité > 10 016 hab/km<sup>2</sup>

**Le quartier Victor Hugo en bref**

Contexte	Renouvellement
Surface	19,5 ha
Nombre d'habitants	4 500
Nombre de logements	2 200
Densités	23 000 hab/km <sup>2</sup> et 113 logements/ha
Calendrier	Création de la ZAC : 2011 Livraison : 2019
Aménageur	Sadev94
Équipe de Maîtrise d'œuvre	Arte Charpentier
Procédure	ZAC

Les densités indiquées sont calculées à partir des surfaces des périmètres fournis par les porteurs de projet et ne révèlent pas une densité à l'îlot.

**10 600 M<sup>2</sup>**  
d'espaces verts publics créés

**QUESTIONS ILLUSTRÉES :**  
Des actions de préservation et de renforcement de la biodiversité ont-elles été mises en place ?  
*Renvoi grille synthétique ligne n°18*

## Intérêt pour le ZAN

Les espaces verts existants sont mis en lien et permettent **l'émergence d'une trame verte au sein d'une ville très dense**. La multiplication à l'échelle de la ville de ces projets vertueux est nécessaire à la constitution d'une réelle continuité écologique, qui contribue à la préservation de la faune et de la flore, à une meilleure gestion des eaux pluviales, à la

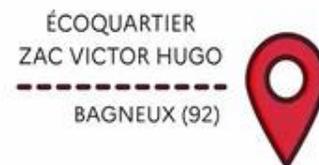
lutte contre les îlots de chaleur et à l'amélioration du cadre de vie.

L'impact de l'aménagement sur la pleine terre est très limité, et **le projet est même l'occasion de renaturer certains espaces**.

## RÉPLICABILITÉ ET LIMITES

- Une densité permise par le contexte particulier de l'arrivée d'une infrastructure de transport lourde, au sein d'une commune de petite couronne parisienne.
- Une politique foncière de très long terme, les premières acquisitions de terrain datant de 2000. Le foncier représente une lourde charge avec 75 % du bilan financier de la ZAC.
- La préservation des espaces existants, via un travail de diagnostic et la tenue d'un objectif clair, a permis de maintenir et créer des continuités écologiques.

L'espace public au cœur d'une densité  
désirable :  
ZAC Victor Hugo - Bagneux



**Superficie**  
19,5 ha

**Nombre d'habitants**  
4 500

**Nombre de logements**  
2200

**Densité de logement**  
113 logts/ha

L'espace public au cœur d'une densité  
désirable :  
ZAC Victor Hugo - Bagneux



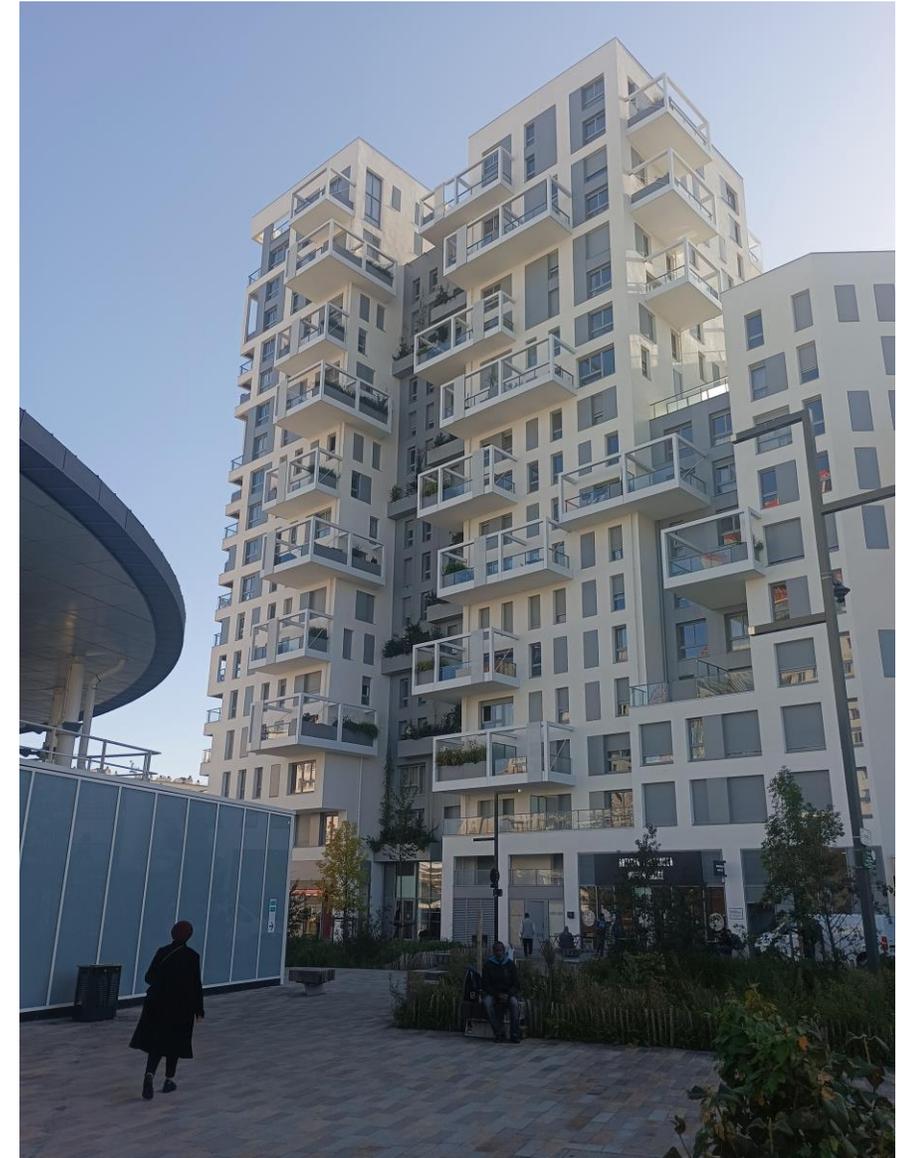
L'espace public au cœur d'une densité  
désirable :  
ZAC Victor Hugo - Bagneux



Bagneux (92) | SERGIO GRAZIA photographe

VIDEO :

[https://webissimo.developpement-durable.gouv.fr//IMG/mp4/bagneux\\_espace\\_public\\_au\\_ser vice\\_d\\_une\\_densite\\_desirable\\_cle12c3a5.mp4](https://webissimo.developpement-durable.gouv.fr//IMG/mp4/bagneux_espace_public_au_ser vice_d_une_densite_desirable_cle12c3a5.mp4)



Contacts :

**Priscille GENESCO – Cheffe du groupe aménagement urbain (Cerema)**  
[priscille.genesco@cerema.fr](mailto:priscille.genesco@cerema.fr)

**Marion DEMARQUET – Responsable d'études qualité de l'aménagement urbain (Cerema)**  
[marion.demarquet@cerema.fr](mailto:marion.demarquet@cerema.fr)

**Pierre MOUREY – Directeur d'études Ville Durable (DRIEAT)**  
[pierre.mourey@developpement-durable.gouv.fr](mailto:pierre.mourey@developpement-durable.gouv.fr)

**Merci de votre attention**