

ARCHISTORM

ARCHITECTURE & DESIGN

Révélations, DTACC + Tandem+	Biome, Société Foncière Lyonnaise + Agence Jouin Manku + Agence YMA / Yrieix Martineau Architecture	N°118
Les Docks de Saint-Ouen	Bègles, une ville en mutation	Les Grands Moulins de Paris de Marquette-lez- Lille, Groupe MAES Architectes Urbanistes
Issy Cœur de Ville, Altarea + Valode & Pistre	Portrait d'agence ARP Astrance	Tribune libre architecture Anne Demians

BE/LUX - 10€ Suisse - 14CHF
Port Cont. - 11€ Canada - 18CAD

9,80 euros
janvier-février 2023



Actualités

Réalisation





Les Docks de Saint-Ouen

Un laboratoire d'architecture et d'urbanisme

Texte : Pauline Malras
Photos : Sequano



L'aménagement de la ZAC des Docks est une opération qui s'inscrit dans un temps long, réparti en trois grandes phases, trois visions de l'architecture et de l'urbanisme, portées par les mandatures des maires Jacqueline Rouillon, William Delannoy et Karim Bouamrane. L'écoquartier se présente comme la figure de proue d'une ville en devenir.

Parmi les grands axes de la ZAC la mixité programmatique, le confort des habitants garanti par la performance thermique des logements, la création d'espaces verts généreux et celle d'un parc écologique, ainsi que la mise en œuvre de la mobilité douce à l'intérieur du quartier. Véritable laboratoire architectural et paysager, la ZAC des Docks se distingue par la recherche de la qualité urbaine et de l'exemplarité environnementale.

Acteurs et outils de la ZAC des Docks

Si l'histoire de Saint-Ouen est indissociable de celle des Docks, l'on peut considérer également que cette concentration d'infrastructures a pu empêcher la ville de se développer vers le fleuve. Le Vieux Saint-Ouen s'est constitué plus au nord entre la Seine et la route de la Révolte, devenue le boulevard Victor-Hugo. Celui-ci marque la frontière entre résidentiel et industriel. Car, à l'ouest de cette voie, on ne compte que des entrepôts et des usines. Ce territoire est traversé jusqu'au quai du fleuve par la rue Ardoin et par la rue des Bateliers, qui supportent l'ensemble du trafic généré par l'activité industrielle. Avec la désindustrialisation, le contexte économique, ou

encore l'opportunité offerte par les décisions d'Alstom, au début des années 2000, toutes les conditions sont réunies pour engager le renouvellement urbain du site. Deux objectifs se dessinent alors : reliait à nouveau le centre-ville à la Seine et offrir aux Docks de nouvelles perspectives de développement qui tiendront compte de sa valeur patrimoniale. Le choix de la Ville se porte sur la construction d'un écoquartier de cent hectares, un quartier exemplaire et innovant en matière de qualité urbaine, environnementale et architecturale, mais aussi de diversité fonctionnelle et sociale, de densité et de continuité urbaine. Outre la mutation d'un territoire historiquement industriel en quartier résidentiel, le projet de la ZAC a permis le maintien et le développement sur le site d'importants équipements métropolitains collectifs et stratégiques. Le projet d'aménagement repose sur quatre principes fondateurs définis par la Ville : assurer le renouvellement urbain en offrant un projet mixte et diversifié, garantir l'exemplarité environnementale, permettre aux Audoniens de se réappropriier le fleuve, agir dans le cadre d'une démarche partenariale. En 2007, Séquano est missionné pour mettre en œuvre ce projet. Son intervention entre dans le cadre d'une concession pour l'aménagement des Docks qui doit durer jusqu'en 2028. D'autres acteurs et leurs outils se sont révélés essentiels tout au long de la construction du quartier, à savoir les partenaires institutionnels : l'État, la Région Île-de-France, le Conseil général de la Seine-Saint-Denis, la Ville de Paris, l'EPFIF, le STIF, la RATP, mais également les architectes et urbanistes, les promoteurs et opérateurs, ou encore le nouveau PLU et l'association Mon Voisin des Docks.

« Le Sycotom et la Mairie de Saint-Ouen ont choisi en 2015 de travailler avec Reichen et Robert & Associés, agence d'architecture déjà experte de ce type de challenge. L'objectif n'était pas de dissimuler l'usine, mais de proposer aux riverains un ensemble architectural harmonieux, élégant, cohérent avec l'esprit de la ZAC des Docks, et de réduire le plus possible les nuisances inhérentes à une activité industrielle. Pour parfaire ce nouveau décor proposé aux riverains, les bâtiments seront mis en lumière par Miguel Chevalier, et de jour comme en soirée, les façades vont proposer des visions aléatoires, discrètes, pour ne perturber ni les hommes ni la faune, mais animer un édifice dédié aux mutations de la matière. »

Éric Cesari, président du Sycotom

L'écoquartier des Docks

Portée par les engagements de la démarche « Écoquartier », puis par « Nouveaux Quartiers Urbains », la ZAC des Docks compose avec les cinq objectifs fixés afin d'offrir un modèle de qualité urbaine et environnementale à ses administrés restituer le territoire des Docks aux habitants et relier à nouveau le centre-ville au fleuve en se réappropriant ses berges, garantir la mixité sociale, fonctionnelle, générationnelle à travers une offre variée de logements, d'activités tertiaires, de commerces et d'équipements, renouer avec le fleuve dans toutes ses composantes, écologique (corridors végétaux), paysagère (parc et promenade en bord de fleuve) et économique, la perspective d'un développement durable et solidaire dans toutes ses dimensions (eau, énergie, déplacements, matériaux, santé, risques, pollution) tout au long de l'opération, et organiser une véritable démarche partenariale avec l'ensemble des acteurs pour assurer la cohérence globale du projet urbain. À partir de septembre 2007, Séquano Aménagement et l'ensemble des acteurs s'organisent pour tenir à la fois les engagements et les délais. À l'issue de la dernière tranche, le quartier devrait compter 878 000 m² construits, dont 443 000 m² de logements (à terme, plus de 5 000 logements), 300 000 m² de bureaux et activités, 68 000 m² de commerces et activités en rez-de-chaussée, 15 600 m² d'équipements publics, 52 000 m² de parkings et un grand parc de 12 hectares.

Un quartier accessible, connecté et piéton

Dans le projet urbain, chacune des composantes de l'organisation du quotidien a été envisagée, de l'organisation des transports à la manière de circuler, jusqu'aux liens entre le centre-ville historique et la Seine. À l'intérieur de l'écoquartier, la priorité est donnée aux piétons et aux déplacements doux.

Le projet d'aménagement urbain fait la part belle aux respirations, aux perspectives et à la lumière. D'abord,

le Grand Parc des Docks s'étend sur 12 hectares au bord de la Seine. Juxtaposée au parc, mais plus minérale, la place de l'Égalité prolonge les bienfaits de cet immense îlot de verdure en ville. L'alignement des constructions, au bord des parcelles, et leur position dans les angles des îlots dessinent des fronts de rues à la fois tangibles et perméables visuellement. Si les rues principales sont larges (double sens de circulation), les rues secondaires le sont également dans la mesure où elles mettent suffisamment de distance entre les immeubles et offrent aux piétons des trottoirs confortables. En complément du Grand Parc, les espaces publics de l'ensemble des Docks sont largement plantés pour offrir confort et convivialité aux piétons et aux cyclistes. Cette présence du végétal favorise la biodiversité et permet de limiter l'effet d'îlot de chaleur.

L'ensemble de l'écoquartier est maillé par des rues aménagées en zones partagées à 30 km/h et en aires piétonnes. La limitation de la circulation automobile est favorisée par la hiérarchisation des voies et la canalisation des voitures sur les axes structurants (rue Ardoin, rue des Bateliers et rue la Clefs-des-Champs).

Condition indispensable à la réussite des Docks, l'offre de transport de la ZAC est calibrée de manière à absorber les besoins en déplacement des résidents et autres acteurs du quartier, prêts à délaissier l'usage de la voiture. Avant la ZAC, la ville de Saint-Ouen profitait déjà de plusieurs lignes de bus de la RATP et de la ligne 13 du métro. En décembre 2020, le prolongement de la ligne 14 jusqu'à la mairie permet de créer des correspondances avec les deux branches de la ligne 13 et avec le RER C. La gare du RER C, comprise dans le pôle bus qui se trouve à la limite des villes de Clichy-la-Garenne et de Saint-Ouen-sur-Seine, fera l'objet d'un réaménagement dont les travaux sont prévus à partir de 2023. À terme, les Docks profiteront de la desserte d'une dizaine de lignes de bus (85, 137, 139, 166, 73, 174, 237, 274, 340, 341).

« La CPCU dispose historiquement d'une centrale de production de vapeur sur la commune de Saint-Ouen-sur-Seine, mais c'est par appel d'offres qu'en 2012 nous avons été retenus comme fournisseur d'énergie du nouveau quartier de la ZAC des Docks ; nous intervenons pour la commune de Saint-Ouen-sur-Seine comme délégataire du service public de production et de distribution de chaleur sur cette ZAC. »

Laurent Dovergne, Responsable Commercial, Développement de la CPCU



Extraits d'interview

Hélène Streiff, directrice générale adjointe à l'aménagement, ville de Saint-Ouen

Quels sont les enjeux pour la ville de Saint-Ouen ?

Aujourd'hui, avec le prolongement de la ligne 14 du métro et la ZAC, la ville est devenue très attractive. Cet « effet Docks » a permis d'attirer des sièges sociaux sur la partie tertiaire de la ZAC et d'intéresser de jeunes ménages parisiens. On passe de 43 000 habitants au début des années 2000 à 65 000 habitants prévus pour 2030. En coulisses, comme il est dit plus haut, il faut pouvoir suivre en matière d'équipements (écoles, crèches, services, équipements sportifs, culturels,

etc.) pour répondre aux attentes de cette nouvelle population. La difficulté, avec la perte de la fiscalité économique qui n'a pas été entièrement compensée, à laquelle s'ajoute la perte de la taxe d'habitation, est qu'il ne reste plus comme ressource fiscale que le foncier. Et attention, le nombre de 65 000 habitants constitue une limite qu'il ne faut pas franchir sur un si petit territoire.

Nous nous félicitons de la réussite de la ZAC des Docks, et maintenant, il faut compter sur le diffus. Il n'est pas nécessaire de le densifier exagérément.

Aujourd'hui, nos projets urbains visent à favoriser les microespaces verts sur l'ensemble du territoire communal, à créer des aménités urbaines améliorées (douceur, agrément d'un cadre naturel ou urbain), à aménager des terrains de proximité, des espaces de jeux, à végétaliser la ville, à planter des arbres. Ces problématiques résonnent particulièrement avec l'actualité, les besoins d'une ville plus humaine, plus verte, révélés durant les confinements et les attentes écologiques à l'aune du changement climatique. *





Extraits d'interview

Toni Richard, directeur de projets, Séquano Aménagement

Comment Séquano s'est-il adapté aux changements successifs d'équipe municipale et aux ruptures entre les différentes phases ?

Séquano concilie au quotidien les atouts d'une gouvernance dans laquelle les élus ont une place prépondérante et l'agilité d'une entreprise régie par les règles du droit privé. Au service de l'intérêt général, Séquano garantit l'alignement des intérêts de la société sur ceux de ses donneurs d'ordre publics. Séquano dispose de la confiance d'élus de territoires différents, de sensibilités politiques diverses et est donc fondamentalement pluraliste.

À l'écoute, en accompagnement des élus dans la traduction de leurs orientations dans les réalisations, Séquano garantit sa capacité à adapter les projets pilotés. Dans le cas de la ZAC de l'écoquartier des Docks, Séquano a mis ses compétences au service des élus, à chaque changement d'équipe municipale, pour poursuivre le projet. L'objectif principal pour l'aménageur a toujours été de garantir à la collectivité le respect des engagements des différentes parties et l'accompagnement aux modifications de la programmation inhérentes aux projets municipaux. Qu'il s'agisse de la gestion des interfaces avec les

partenaires du projet, les habitants et les associations, les entreprises, ainsi que les services administratifs et techniques des collectivités, d'évaluation des besoins en équipements et espaces publics nécessaires pour réussir la transformation attendue, de partenariat global et durable depuis la genèse jusqu'à l'aboutissement complet des projets confiés, Séquano assure le pilotage d'opérations complexes ou imbriquées avec l'objectif de diminuer le coût restant à la charge de la collectivité et avec une attention particulière portée à l'équilibre financier, et à la capacité de l'adapter à l'aléa ou à l'évolution des attentes. ✱



L'écoquartier des Docks

Portée par les engagements de la démarche «Écoquartier», puis par «Nouveaux Quartiers Urbains», la ZAC des Docks compose avec les cinq objectifs fixés afin d'offrir un modèle de qualité urbaine et environnementale à ses administrés restituer le territoire des Docks aux habitants et relier à nouveau le centre-ville au fleuve en se réappropriant ses berges, garantir la mixité sociale, fonctionnelle, générationnelle à travers une offre variée de logements, d'activités tertiaires, de commerces et d'équipements, renouer avec le fleuve dans toutes ses composantes, écologique (corridors végétaux), paysagère (parc et promenade en bord de fleuve) et économique, la perspective d'un développement durable et solidaire dans toutes ses dimensions (eau, énergie, déplacements, matériaux, santé, risques, pollution) tout au long de l'opération, et organiser une véritable démarche partenariale avec l'ensemble des acteurs pour assurer la cohérence globale du projet urbain. À partir de septembre 2007, Séquano Aménagement et l'ensemble des acteurs s'organisent pour tenir à la fois les engagements et les délais. À l'issue de la dernière tranche, le quartier devrait compter 878 000 m² construits, dont 443 000 m² de logements (à terme, plus de 5 000 logements), 300 000 m² de bureaux et activités, 68 000 m² de commerces et activités en rez-de-chaussée, 15 600 m² d'équipements publics, 52 000 m² de parkings et un grand parc de 12 hectares.

Un quartier accessible, connecté et piéton

Dans le projet urbain, chacune des composantes de l'organisation du quotidien a été envisagée, de l'organisation des transports à la manière de circuler, jusqu'aux liens entre le centre-ville historique et la Seine. À l'intérieur de l'écoquartier, la priorité est donnée aux piétons et aux déplacements doux.

Le projet d'aménagement urbain fait la part belle aux respirations, aux perspectives et à la lumière. D'abord,

le Grand Parc des Docks s'étend sur 12 hectares au bord de la Seine. Juxtaposée au parc, mais plus minérale, la place de l'Égalité prolonge les bienfaits de cet immense îlot de verdure en ville. L'alignement des constructions, au bord des parcelles, et leur position dans les angles des îlots dessinent des fronts de rues à la fois tangibles et perméables visuellement. Si les rues principales sont larges (double sens de circulation), les rues secondaires le sont également dans la mesure où elles mettent suffisamment de distance entre les immeubles et offrent aux piétons des trottoirs confortables. En complément du Grand Parc, les espaces publics de l'ensemble des Docks sont largement plantés pour offrir confort et convivialité aux piétons et aux cyclistes. Cette présence du végétal favorise la biodiversité et permet de limiter l'effet d'îlot de chaleur.

L'ensemble de l'écoquartier est maillé par des rues aménagées en zones partagées à 30 km/h et en aires piétonnes. La limitation de la circulation automobile est favorisée par la hiérarchisation des voies et la canalisation des voitures sur les axes structurants (rue Ardoin, rue des Bateliers et rue la Clefs-des-Champs).

Condition indispensable à la réussite des Docks, l'offre de transport de la ZAC est calibrée de manière à absorber les besoins en déplacement des résidents et autres acteurs du quartier, prêts à délaissier l'usage de la voiture. Avant la ZAC, la ville de Saint-Ouen profitait déjà de plusieurs lignes de bus de la RATP et de la ligne 13 du métro. En décembre 2020, le prolongement de la ligne 14 jusqu'à la mairie permet de créer des correspondances avec les deux branches de la ligne 13 et avec le RER C. La gare du RER C, comprise dans le pôle bus qui se trouve à la limite des villes de Clichy-la-Garenne et de Saint-Ouen-sur-Seine, fera l'objet d'un réaménagement dont les travaux sont prévus à partir de 2023. À terme, les Docks profiteront de la desserte d'une dizaine de lignes de bus (85, 137, 139, 166, 73, 174, 237, 274, 340, 341).

« La CPCU dispose historiquement d'une centrale de production de vapeur sur la commune de Saint-Ouen-sur-Seine, mais c'est par appel d'offres qu'en 2012 nous avons été retenus comme fournisseur d'énergie du nouveau quartier de la ZAC des Docks ; nous intervenons pour la commune de Saint-Ouen-sur-Seine comme délégataire du service public de production et de distribution de chaleur sur cette ZAC. »

Laurent Dovergne, Responsable Commercial, Développement de la CPCU



Programme V1, co-promotion BNP Paribas et Emerige, architecte : DGM & Associés
vue depuis le cœur d'îlot donnant sur le bâtiment B

« La puissante dynamique initiée par Séquano pour transformer ce territoire enclavé est entrée en résonance avec la volonté de BNP Paribas Real Estate et Emerige d'en faire un quartier vivant, inclusif, et mixte dans ses usages. »

Caroline Sainderichin, directrice générale
adjointe promotion Immobilier d'entreprise
chez BNP Paribas Real Estate

« Emerige et BNPPIP sont des acteurs majeurs de la promotion immobilière en Île-de-France. Nous portons ensemble la même volonté de "bien faire" et partageons cette exigence de qualité. »

François Bertrand, directeur général Emerige Résidentiel









« Cogedim a fédéré une équipe projet pilotée par son équipe opérationnelle présente du montage de l'opération à sa livraison : l'agence Babin + Renaud, architecte coordinateur de l'îlot pour l'élaboration du plan-masse, les trois agences d'architecture Makan Rafatdjou, Babin + Renaud, Valero Gadan pour la réalisation des immeubles, et le paysagiste David Besson-Girard pour la création du jardin. Cette équipe a poursuivi un objectif : offrir un cadre de vie de qualité, accessible au plus grand nombre, que les habitants pourront facilement s'approprier. »

Raphaël Rolinet, directeur régional
Cogedim Paris Métropole



« “The One”, comme l’ensemble de nos programmes, profite d’une intégration privilégiée dans son environnement grâce à une étroite collaboration menée par Faubourg Immobilier dès la genèse du projet avec l’ensemble des acteurs : la collectivité, l’agglomération, l’aménageur, l’architecte conseil de la ZAC et les cabinets d’architecture. »

Alberto Fernandez, directeur de Faubourg Immobilier



