

AMO DEVELOPPEMENT DURABLE SUR LA ZAC CENTRE-VILLE

COMMUNE DE GENNEVILLIERS (92)

Maîtrise d'ouvrage : Ville de Gennevilliers

Mandataire : ALTO STEP

Année de réalisation : 2014 – en cours

Superficie : 10,5 ha d'anciens tissus contrastés

Missions d'ALTO STEP : Définition des objectifs environnementaux du projet. Rédaction du cahier de prescriptions environnementales des lots et des espaces publics et du volet environnemental des fiches de lot. Suivi environnemental des prescriptions à l'échelle des lots et des espaces publics en phase conception et chantier. Elaboration d'un guide des pratiques d'aménagement d'espaces publics innovantes

Programmation : Espaces publics du quartier + 74 000 m² de constructions, dont 62 000 m² de logements, 8 000 m² d'activités commerciales, 1 100 m² de locaux professionnels et 3 000 m² d'équipements.

Objectifs urbains : Les principes d'aménagements du projet sont les suivants :

- Inscrire le centre-ville dans une logique urbaine élargie
- Créer un centre-ville vivant par la mixité des usages et des publics
- Affirmer le rôle structurant des espaces publics
- Assurer une qualité environnementale durable
- Communiquer, concerter, faire évoluer

Les principes généraux urbains expriment les modalités de mise en œuvre du projet de centre-ville. Il y a 4 grands principes :

- Principe d'espaces publics structurants
- Principe de maillage hiérarchisé
- Principe altimétrique
- Les îlots mixtes « ouverts » et le principe de « réciprocité » de bâti à bâti, qui, tout en imposant des contraintes de voisinage, laisse une grande marge de créativité



Le principe de composition des îlots privilégie la diversité à partir de plusieurs dispositifs : les hauteurs sont variées, les retraits et alignements sont attendus et peuvent prendre une forme aléatoire tandis que l'interface public / privé est une bande plantée dont la largeur varie, conférant une place importante aux espaces de nature.

Les espaces verts permettent de relier cette diversité, constituent un espace qui permet autant de protéger de la vue les logements du rez-de-chaussée que de permettre une réversibilité de l'usage à plus long terme ; ces espaces de nature sont donc aussi des espaces intermédiaires, la marge d'appropriation et d'évolution.

Le centre ville a été pensé comme un lieu dont la densité à l'îlot, relativement importante, sera contrebalancée par des volumétries diversifiées et par une présence forte du végétal dans les espaces publics, qui permettent de répondre tant à la diversité du contexte bâti qu'à l'enjeu de «centralité» du quartier, et de proposer une forme de ville contemporaine, une sorte de « cité jardin revisitée ».

Ambitions environnementales du projet :

Le projet invente une sorte de Cité Jardin contemporaine, qui marie la densité et le végétal public et privé et qui s'inscrit dans une politique environnementale ambitieuse. La densité du tissu urbain de centre-ville est traitée comme un atout en matière de sobriété énergétique, de valorisation du cadre de vie, de lien social et d'animation, de valorisation de la place du piéton.

L'approche environnementale du projet est ambitieuse sur les sujets les plus contraints par les spécificités d'un tissu urbain de centre-ville, à savoir :

- Enrichir le quartier en biodiversité,; connexion du quartier à une Coulee verte, valorisation de la banque de graines contenue dans les sols de l'opération, aménagement de sites de nidifications au sein du bâti, haies champêtres à l'interface public/privé, pelouses naturelles,...
- Mettre en place une gestion durable des eaux pluviales valorisant l'infiltration, malgré des surfaces de cœur d'îlot restreintes.
- Garantir un minimum d'ensoleillement direct des bâtiments (un minimum de 2h par jour d'ensoleillement direct est demandé pour l'ensemble des logements)
- Assurer le confort intérieur des habitants : logements traversants ou à double orientation, démarches environnementales imposées, exigences sur le contenu de la démarche chantier à faibles nuisances, ...

Le projet vise par ailleurs à créer un effet levier sur les futures opérations d'aménagement de la ville, en poussant davantage certaines thématiques d'aménagement durable déjà engagées sur d'autres quartier, en particulier l'utilisation de matériaux bio-sourcés, la performance énergétique, la gestion des déchets, etc.

