Les Ardoines à Vitry-sur-Seine – Réinventer la ville mixte et productive

94 Zoom 8 octobre 2015

PARTAGER

Twitter
Facebook
Google +
Linkedin
Envoyer cet article
Imprimer cet article

AUTEUR

Jacques Paquier

TAGS

Accès libre

Une exposition à la Maison de l'architecture montre en images, maquettes et interviews d'acteurs le fabuleux défi des Ardoines : réinventer la ville mixte et productive.

« Nombreux sont ceux qui nous disent qu'il est impossible de bâtir une ville mixte aux Ardoines, de parvenir à faire cohabiter sur ces 300 hectares, qui sont tout sauf une page blanche, logements, activités, industries, commerces et services publics et privés. Mais l'on souhaite pour réussir inventer et utiliser toutes sortes de chemin. Et ce n'est pas parce qu'il n'existe pas réellement de modèle que nous allons renoncer », faisait valoir Jacques Toucheteu, directeur général de l'Etablissement public d'aménagement Orly Rungis-Seine Amont (EPA Orsa). Des propos tenus mercredi 7 octobre 2015, lors d'une « table ouverte » qui réunissait, dans la chapelle des Récollets, tous les acteurs concernés par un des projets les plus ambitieux du Grand Paris, contenu dans le titre de l'exposition qui se tient jusqu'au 31 octobre à la maison de l'architecture, avec force maquettes, vidéos panoramiques et témoignages enregistrés des différentes parties prenantes : « Les Ardoines à Vitry-sur-Seine – Réinventer la ville mixte et productive ».

« Ce n'est pas parce qu'il n'existe pas réellement de modèle que nous allons renoncer », faisait valoir Jacques Toucheteu, directeur général de l'Etablissement public Orly Rungis-Seine

« Demain, en bord de Seine et aux portes de Paris, le territoire des Ardoines, à Vitry-sur-Seine, va connaître un développement croissant, à l'issue d'une opération d'aménagement parmi les plus importantes en France. Logements, équipements publics, bureaux, locaux d'activités… desservis par de nouveaux moyens de transport, vont progressivement faire naître une ville mixte et productive, amenée à devenir un nouveau pôle urbain d'envergure métropolitaine », indique la présentation de cet événement. « Nous devons, pour réussir ce pari de la mixité, explorer des voies spécifiques, peut-être non reproductibles », a poursuivi le DG de l'EPA Orsa.

300 ha à 3 km de Paris

Dominique Givois, directeur de l'aménagement de l'EPA Orsa, a planté le décor en ouverture des débats. Les Ardoines, à Vitry-sur-Seine (Val-de-Marne), c'est 300 hectares enserrés entre la Seine et les voies ferrées, 400 entreprises (EDF, RTE, Air Liquide), 9 000 emplois, dans une zone inondable qui accueillera demain le Tzen 5, en 2020, et la ligne 15 du Grand Paris express, en 2022, le tout étant situé à 3 km de Paris. Le secteur sera prochainement doté d'un franchissement des voies ferrées, conçu et réalisé par Richez & associés. Situé dans la ZAC des Ardoines, il créera une liaison urbaine de plus de 600 mètres linéaires jusqu'au fleuve.

« Nous souhaitons procéder à une mutation progressive, afin que les Ardoines conservent leur identité », a résumé Dominique Givois. Pour cela, deux Zac donc, créées à partir d'un premier plan guide général du projet des Ardoines mis au point avec l'agence Seura entre 2008 et 2011 : Seine Gare Vitry, d'une part, et Gare Ardoines, de l'autre. « Il s'agit aussi de bâtir une ville résiliente », a souligné Dominique Givois, mot clé de la soirée, compte tenu de la prégnance du risque d'inondation (le quartier est inscrit au plan de prévention du risque inondation). «Il s'agit de faire des Ardoines un quartier de ville à l'image de la rue du Faubourg Saint-Antoine, c'est-à-dire un quartier où l'on vit, où l'on travaille, où l'on dort », a poursuivi le directeur de l'aménagement, donnant, pour ceux qui ont traversé récemment le périmètre concerné, l'ampleur de la tâche.

Pour l'EPA, il ne s'agit donc pas de faire table rase de l'existant, mais d'accompagner sa transformation en s'appuyant sur les dynamiques actuelles, en écoutant les besoins des entreprises et des riverains. « Nous devons naturellement fabriquer des modèles économiques qui permettent de cohabiter avec une offre de logements », a souligné Dominique Givois, reconnaissant bien volontiers « qu'il eût été plus facile de tout raser et de ne prévoir que du logement ». Face à cette ambition, l'aménageur a inventé le partenariat amont (voir ci-dessous), dont plusieurs des membres étaient présents lors de cette table ouverte.

> Il s'agit de faire des Ardoines un quartier de ville à l'image de la rue du Faubourg Saint-Antoine, c'est-à-dire un quartier où l'on vit, où l'on travaille, où l'on dort.

Les Ardoines, après-demain. © EPA Orsa

Capitalisme foncier

Jean-Marc Bichat, (Agence germe & Jam) un des architectes du projet, a souligné que, selon lui, cette mixité n'était possible que grâce au zonage urbain : « Si l'on dézonait au sein de la métropole, le capitalisme foncier provoquerait la fuite des locaux d'activité », estime-t-il. L'urbanisation des Ardoines est rendue plus complexe par le fait que les rez-de-chaussée n'y sont pas habitables à cause du risque d'inondation, a rappelé l'architecte.

L'urbaniste François Leclercq a souligné la nécessité de prévoir l'évolutivité, la réversibilité des programmes, compte tenu de l'impossibilité de prédire aujourd'hui l'évolution de leurs usages futurs. Il a soumis l'idée d'imposer des permis de construire doubles, rendant obligatoire la présence de logements dans tous projets tertiaires, et vice-versa.

Christian Favier, président de l'EPA Orsa, lors de l'inauguration de l'exposition, le 7 octobre 2015.

Caroline Grandjean, directrice générale de Sogaris, a rappelé la volonté très affirmée de Vitry de conserver aux Ardoines une ville productive. Elle a décrit les méfaits du desserrement fort des zones logistiques constaté dans la région depuis 30 ans, et son impact sur l'approvisionnement de la capitale, renforçant la présence des poids lourds à mesure que les entrepôts s'en éloignent.

C'est pourquoi Sogaris travaille à présent à des installations logistiques consistant en de « petits objets urbains », répondant aux impératifs de réduction du bilan carbone et à l'explosion du commerce électronique. La transformation de parking en entrepôts de marchandises s'inscrit dans cet objectif.

Prudence et ambition

« Nous n'avons pas envie d'être prudents, mais ambitieux, en inventant la ville du XXI° siècle », a lancé Michel Leprêtre. Le président de la communauté d'agglomération Seine-Amont (Casa), pour lequel cette ambition doit être portée par la puissance publique au plus haut niveau a déploré au passage la sous-utilisation de la Seine dans le domaine des transports.

> Nous n'avons pas envie d'être prudents, mais ambitieux, en inventant la ville du XXI° siècle, a lancé Michel Leprêtre.

Bernard Brémond, (Groupe Brémond), s'est félicité de participer à un projet innovant, « dans un monde de l'immobilier et de la promotion, en pleine mutation lui aussi ». « Il va falloir créer de l'envie », a insisté le promoteur, fidèle de ce secteur. Les différents professionnels présents, à l'instar d'Olivier Frard, directeur du développement foncier-logement de Sogeprom, ont salué les nouvelles méthodes de commercialisation des charges foncières en œuvre et le travail partenarial, en équipe, qu'elles permettent, sortant de la seule logique de surenchère financière entre promoteurs.

Les nombreux aléas du projet, juridique, politique, mais aussi liés à des sols occupés depuis un siècle par des activités potentiellement polluantes, ont été soulignés par les différents intervenants. « Les projets d'aménagement sont de loin les plus complexes qu'ont à traiter les notaires, loin devant les autres de par la diversité des parties prenantes et des enjeux », a résumé Michèle Rouret (Etude Cheuvreux). Avant que Pierre Bousquet, directeur aménagement d'Icade emprunte à André Gide la morale de la soirée, qui sied au défi des Ardoines : « l'art naît de contraintes, vit de luttes et meurt de liberté. »

Les démonstrateurs du partenariat Amont

Tout l'enjeu des démonstrateurs du partenariat Amont est « d'imaginer des solutions pour parvenir à bâtir une ville mixte et dense, où activité industrielle et logements puissent vivre en voisinage », expliquait Jacques Toucheteu, DG de l'EPA Orsa, dans une récente interview au journal du Grand Paris. « Nous allons implanter des démonstrateurs économiques d'activités dans les deux ZAC, celle de Gare des Ardoines (secteur Descartes) et celle de Seine Gare Vitry (secteur Seine-Cavell). Je m'explique : globalement, nous souhaitons accueillir les différentes fonctions qui font la ville (équipements, logements, bureaux, etc.), tout en assurant le maintien d'une vocation d'activités productives sur ce territoire.

Dans cet objectif, nous avons signé, en 2013, un protocole avec six promoteurs (*), trois pour les locaux d'activités et trois pour le logement. Nous avons baptisé cette opération « le partenariat Amont ». Nous travaillons avec eux pour concevoir et produire de nouveaux systèmes de voisinage entre logement et activité, que ce voisinage soit horizontal ou vertical, dans un modèle de fonctionnement urbain et de montage économique non balisé qu'il s'agit d'inventer ensemble entre aménageur, constructeurs, investisseurs et utilisateurs. Dans un second temps, nous attribuerons à chacun des parcelles donnant lieu à promesses de vente. Puis viendra le temps des ateliers d'architecture, puis des premiers permis de construire, dès 2016. »

* Alsei, Brémond, Eiffage Immobilier, Nexity, Sogaris et Spirit

Les Ardoines à Vitry sur Seine – Réinventer la ville mixte et productive – Maison de l'architecture. Entrée libre. Jusqu'au 31 octobre.

Le Guide du (très) Grand Paris Hors-série n° 4

DERNIERS ARTICLES EN ACCÈS LIBRE

Portfolio : Dietmar Feichtinger présente le nouveau siège de Veolia porte d'Aubervilliers

Portrait des 12 territoires de la métropole du Grand Paris

TPE et PME du Val-de-Marne s'associent pour décrocher des marchés de la ligne 15

1er Forum économique du Grand Paris : que faudra-t-il changer en 2017 ?