

Contexte de la commande :

Le développement actuel du Grand Paris doit répondre à des enjeux croissants de réduction de l'occupation des sols (ZAN, nouveau SDRIF-E) et des émissions de carbone, tout en continuant à assurer les fonctions essentielles au développement résidentiel, économique et productif de la région. Afin de répondre à ces deux objectifs, les acteurs du développement urbain s'intéressent de plus en plus au potentiel de reconversion des tissus urbains déjà existants. C'est dans ce contexte que nos commanditaires (MAB-SPL, Société des Grands Projets, Chaire Aménager le Grand Paris) ont confié aux étudiants du master expertise internationale-Europe de l'Ecole d'Urbanisme de Paris de deux secteurs: Salengro et Guynemer, dans la commune de Fontenay-sous-Bois. Ils se situent dans Val de Fontenay, le plus grand quartier d'affaire de l'est de la région parisienne, mais qui est également jouté de grands ensembles classés Quartiers Prioritaires de la Villes.

Notre objet d'étude :

Plus grand quartier d'affaires et accessible par une autoroute et une gare RER (ligne A), **Val de Fontenay** connaît actuellement une phase de transformation majeure. L'arrivée de la ligne 1 et de la ligne 15 dans le cadre du Grand Paris Express a enclenché des travaux majeurs autour de la gare de Val de Fontenay, avec la création d'un nouveau pôle d'activité. Ce quartier est également marqué par la crise des bureaux qui frappe l'ensemble de l'Île-de-France, ainsi que par un déséquilibre entre le nombre d'habitants et le nombre de travailleurs (3500 habitants pour 18 000 emplois). **Salengro** et **Guynemer**, les secteurs d'étude se situent dans un tissu urbain hétérogène, marqué par de fortes divisions, dûes aux infrastructures de transports existantes, et marqué par un décalage entre les emplois des habitants, à majorité précaires, et les activités, principalement tertiaires qui concernent une main d'œuvre extérieure. **Salengro**, un complexe d'immeubles de bureaux construit dans les années 1970, au sud de la gare de Val de Fontenay, est particulièrement touché par la crise des bureaux. Ces immeubles comprenaient le quartier général de la RATP, des banques, mais avec son déménagement dans des locaux neufs de l'autre côté de la voie ferrée, Salengro est aujourd'hui presque vide et sous utilisé. **Guynemer** est une zone d'activité dans le même grand îlot, au sud de Salengro, qui contient deux supermarchés, et plusieurs locaux d'entreprises. Ces deux secteurs ne comptent aucun habitant.

Objectifs :

L'objectif de la commande à été de s'interroger sur le devenir et les nouveaux usages de ces deux secteurs dans le cadre des transformations de Val de Fontenay.

Axes stratégiques :

Notre travail s'insère dans les stratégies plus larges de MAB-SPL pour l'ensemble de Val de Fontenay:

- Encourager une approche mixte de la programmation urbaine, avec un bon équilibre entre les bureaux, les logements, les commerces, les services, les entreprises et les équipements
- Renforcer les liens entre chaque secteur
- Reverdir les espaces urbains
- Créer des espaces publics de qualité et conviviaux avec des rez-de-chaussées actifs
- Promouvoir une stratégie à faible émission de carbone pour la rénovation et la construction de locaux commerciaux et d'entreprises.

Problématique :

Basé sur le contexte et l'objectif de la commande, la problématique qui a guidé ce travail fut la suivante:

Comment penser la place des commerces, des entreprises, des équipements et des services (dont certains existent déjà) dans un projet de développement des transports à vocation métropolitaine, mais qui doit aussi répondre aux besoins d'une diversité d'usagers et de résidents ? Dans quelle mesure la relance et le développement de ces activités et services peuvent-ils contribuer à atteindre les objectifs fixés pour l'ensemble du secteur ?

Nous avons interprété la commande en dégagant plusieurs thèmes qui ont guidé notre travail:

- l'équilibre entre les différentes fonctions urbaines
- l'adaptation des quartiers à un développement orienté vers le transport (TOD)
- l'amélioration de l'attractivité de la zone pour les entreprises et les habitants
- l'augmentation de la valeur écologique de la zone
- une empreinte carbone réduite

Comment faire un quartier vivant, attractif, qui favorise les interactions entre les habitants et les usagers ?

Méthodologie :

Nous avons conçu une méthodologie mixte qui intègre des approches qualitatives et quantitatives. Trois phases, ont jalonné ce travail

1) Diagnostic territorial :

Identifier les enjeux socio-économiques, morphologiques et environnementaux

État des lieux :

- Documents d'urbanismes: PLUi, SDRIF-e...
- Études de statistiques de l'Insee
- Études thématiques et territoriales de l'APUR
- Littérature scientifique

Enquête de terrain:

- Observations
- Entretiens avec des usagers et commerçants
- Relevés de données

Échanges avec des acteurs de l'aménagement:

- MAB SPL, Ville Ouverte, ENSAPB

SWOT ; formulation de trois problèmes principaux.

2) Benchmark international :

À partir des résultats du diagnostic, recherche thématique de références internationales où des enjeux proches ont été traités.

3) Elaboration des stratégies :

Trois scénarios ont été élaborés, selon des paramètres différents pour chacun d'entre-eux. Chaque scénario est conçu pour pouvoir être combiné avec des éléments des autres scénarios.

- Intégration du diagnostic et du benchmarking
- Dans chaque scénario, élaboration de stratégies répondant aux différents enjeux de développement territoriaux
- Création de plans et de visuels pour chaque scénario

Diagnostic :

À travers notre diagnostic, nous avons pu définir les trois grands problèmes du territoire étudié :

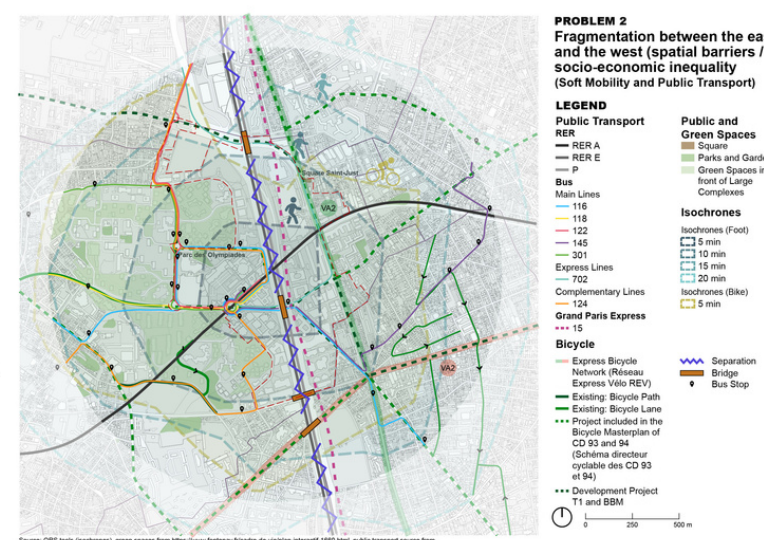
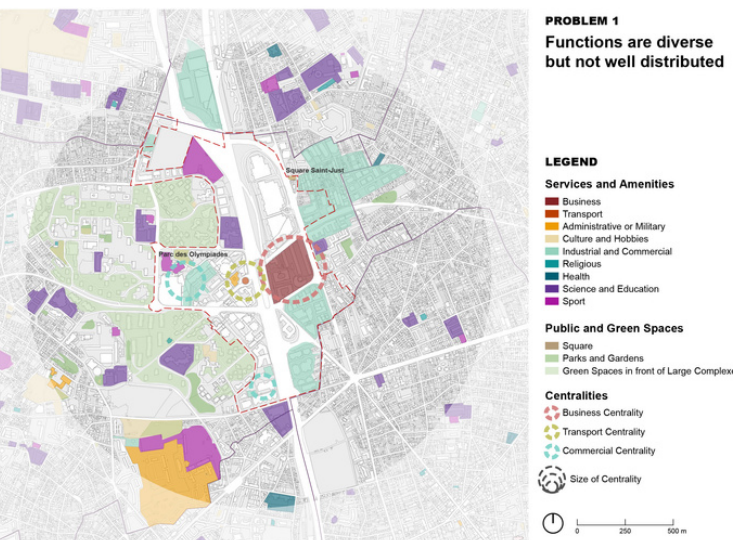
I. Les fonctions et les activités (commerce, vente au détail, équipements, etc...) sont diversifiées, mais mal réparties.

II. Il existe, par ailleurs, une fragmentation sociale importante entre l'Est et l'Ouest (de part et d'autre de l'autoroute) et à l'intérieur de la ville, ce qui se traduit par des inégalités socio-économiques et par des quartiers fermés et isolés.

III. La vaste présence de sols imperméables et la faible valeur écologique de la zone, la rendant moins attrayante pour les visiteurs.

Nous avons également montré que ces problèmes affectaient non seulement la qualité de vie des résidents, mais entraîneraient également la capacité de la région à devenir un environnement urbain plus cohérent, inclusif et durable.

Nous nous sommes appuyés sur ces résultats afin de proposer trois projets cohérents.

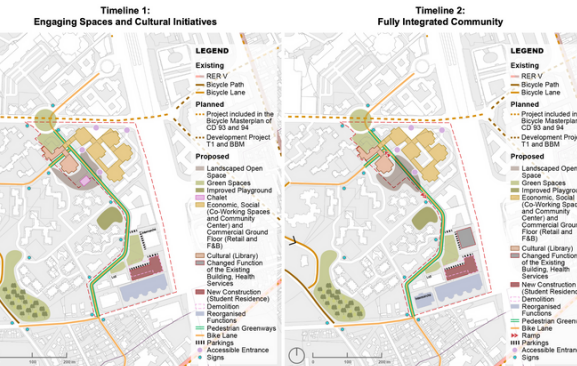
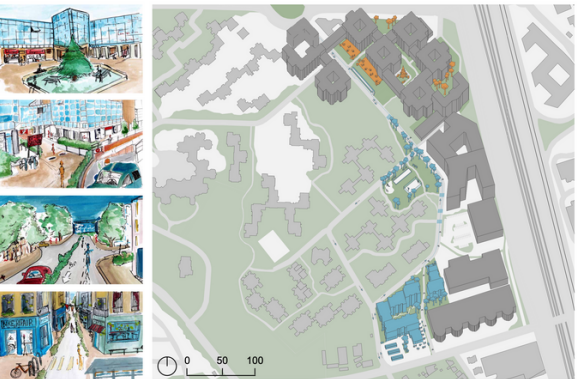


Afin de répondre au mieux à la commande, notre équipe a proposé trois scénarios différents pour la zone Salengro-Guynemer. En se basant sur notre diagnostic (comprenant le SWOT et l'identification de trois défis urbains majeurs) nous avons proposé trois scénarios distincts. Le processus d'élaboration de ceux-ci est résumé dans le tableau ci-dessous. Cette partie de notre atelier s'est déroulée entre la fin du mois de novembre et le 16 janvier.

Conclusion :

Trois propositions de projet

Scénario A : Un campus vert pour une communauté prospère



Scénario B : Espaces productifs pour l'indépendance économique

Scénario C : une centralité mixte et connectée à Salengro-Guynemer

I. Mauvaise distribution des fonctions

Salengro transformé en campus universitaire écologique

Salengro transformé en un réseau de coopératives de travail

Salengro transformé en centre social

II. Fragmentation spatiale des quartiers

Guynemer et Salengro améliorés pour fonctionner comme une zone unique

Améliorer la connexion entre Guynemer et les logements voisins

Améliorer la connexion entre Salengro, Guynemer et les quartiers limitrophes

III. Faible valeur et attrait écologiques

Récupération de la voirie motorisée pour un usage des mobilités douces

Maintien de l'utilisation mixte tout en rééquilibrant les différents usages

Réduire l'accès des véhicules privés, pour un usage plus extensif des mobilités douces et augmenter le nombre d'espaces verts

Le quartier de la gare Val de Fontenay, façonné par l'urbanisme des années 1960, est confronté à des défis tels que la fragmentation sociale, des équipements inégaux et des espaces verts limités, compromettant sa durabilité économique. Après l'analyse de sa morphologie, sa gouvernance et sa démographie, nous avons pu proposer des projets pour revitaliser les zones choisies, à savoir Salengro et Guynemer. Ces projets comprennent un campus universitaire vert, des espaces publics adaptés pour les piétons, des entreprises appartenant à des travailleurs et des zones écologiques étendues, favorisant l'inclusion et la durabilité. Privilégiant la réutilisation à la démolition, nous avons mis l'accent sur un développement à faible émission de carbone et axé sur la communauté, afin de mieux correspondre à la couleur politique de Fontenay-sous-Bois. Grâce à des investissements stratégiques, Val de Fontenay peut devenir un modèle de renouveau écologique et social, en s'appuyant sur sa connectivité et sur son potentiel pour résoudre des problèmes urbains systémiques.