

Lisière Pereire

Vers un
écoquartier



« Véritable porte d'entrée sur la ville, la Lisière Péreire s'inscrit dans une démarche développement durable pour offrir un nouveau quartier, équilibré entre logements et activités. »

Emmanuel Lamy
Maire de Saint-Germain-en-Laye

sommaire

Un site à reconquérir

Un territoire enclavé et inexploité	4
Une opportunité unique de développement	4
Une réflexion engagée depuis 2009	5
Focus : le quartier d'hier à aujourd'hui	5

Une équipe pluridisciplinaire pour accompagner la Ville

Une équipe de « maîtrise d'œuvre urbaine »	7
Jacques Ferrier, l'architecte-urbaniste du projet	7
Focus : Jacques Ferrier	7

Vers un écoquartier

L'ambition d'un nouvel « écoquartier »	9
Vers un écoquartier	10
Focus : la démarche environnementale	10
Penser la circulation	11
Le projet en quelques dates	12
Planning prévisionnel	13

Un chantier de démolition sous l'angle du recyclage

Un chantier développement durable	14
	15

Un site à reconquérir



Un site à reconquérir

Un territoire enclavé et inexploité

Consciente du potentiel exceptionnel des abords de la gare de Grande-ceinture, secteur à la fois situé en lisière de forêt, à proximité directe d'axes de transports importants et porteur d'un potentiel foncier remarquable de plus de 9 hectares (dernières emprises foncières libres de la commune), la Ville de Saint-Germain-en-Laye a lancé une réflexion depuis 2005.

La Lisière Pereire comprend dans son périmètre opérationnel l'ancien ensemble de la gare de fret qui accueillait les installations nécessaires au fonctionnement de Réseau ferré de France, le Centre technique municipal, la déchetterie, des entrepôts désaffectés, deux emprises foncières situées entre deux ensembles de logements sociaux existants et la halle du marché. Le site est coupé en deux par l'emprise des voies de RFF, ce qui fait de la partie ouest une enclave allongée, aujourd'hui accessible par le sud.



Une opportunité unique de développement

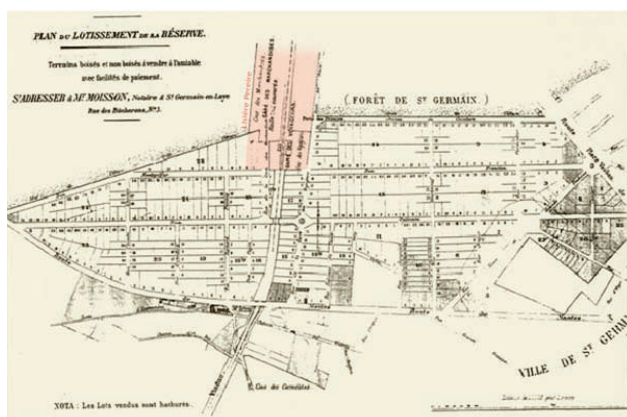
D'une superficie de 90 000 m², l'ensemble du site représente une réserve foncière unique. Le conseil municipal a défini dans le cadre du Plan local d'urbanisme, des orientations d'aménagement sur différents sites revêtant une importance particulière pour son développement futur, dont la Lisière Pereire.

Une réflexion engagée depuis 2009

En janvier 2010, la ville a organisé un séminaire animé par Jean-Yves Chapuis et regroupant l'expertise de trois urbanistes (Alexandre Bouton, Loïc Josse et Antoine Grumbach) qui a permis de poursuivre le débat sur la transformation de ce secteur en commençant à identifier les grands enjeux de son aménagement (un compte-rendu de ce séminaire est disponible sur le site Internet de la ville).

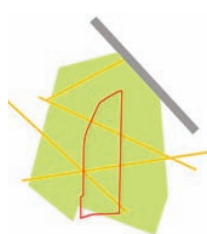
Ces premiers débats ont conforté la Ville dans l'idée de développer un projet ambitieux capable de répondre à l'attractivité exceptionnelle de ce site liée à la ligne de Tangentielle Ouest et au tram-train. Afin de poursuivre la définition de ce projet et d'entrer dans les phases opérationnelles, la Ville a fait le choix d'être accompagnée par une Assistance à maîtrise d'ouvrage. En avril 2011, suite à une consultation, c'est l'équipe pilotée par La Fabrique urbaine (La Fabrique urbaine, Terridev, Énergie demain) qui est retenue. Elle a poursuivi le travail engagé et a accompagné la Ville dans le choix d'un urbaniste coordinateur du projet en octobre 2011 : l'équipe de Jacques Ferrier, architecte.

focus le quartier d'hier à aujourd'hui



Le 22 juillet 1858, la société Émile Pereire a acquis de la société Pallu et Cie une portion de forêt de quarante-neuf hectares appelée la Réserve. Le cahier des charges de cession de parcelles précise que les acquéreurs du lotissement devront, dans un délai de un an du jour de l'acte de vente, faire édifier une maison à usage d'habitation bourgeoise ou de commerce.

Depuis ce jour, le quartier auquel se rattache notre secteur d'étude a pris le nom de « Réserve Pereire ». Entourées par la forêt, les accroches de la future opération du quartier de la réserve Péreire sont essentielles afin d'éviter l'isolement du nouveau quartier.



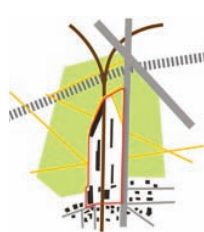
1837 : Le secteur est occupé dans sa globalité par la forêt domaniale de Saint-Germain. L'emprise du site est traversée par de nombreux chemins de chasses et l'actuelle RD 190 est déjà présente au nord du secteur.



1965 : Apparition de la RN 184 à l'est du secteur en 1961. Elle est accompagnée par l'urbanisation complète du site et la création des 200 logements sociaux d'ICF La Sablière. Urbanisation du quartier de la réserve Pereire au sud. En 1936, arrêt de la grande ceinture jugée non rentable.



1900 : La gare de Saint-Germain Grande-ceinture est ouverte en 1882 et les premières voies ferrées traversant le secteur sont créées. Des hangars de la SNCF sont implantés sur la partie ouest du secteur et le site est rattaché par la route au reste de la commune.



2011 : Intensification du trafic sur les principaux axes routiers. Création de la A14 en souterrain au nord de notre secteur. Réouverture de la Grande-ceinture et de la gare de Saint-Germain en 2004.

Une équipe pluridisciplinaire pour accompagner la Ville



Une équipe pluridisciplinaire pour accompagner la Ville

Une équipe de « maîtrise d'oeuvre urbaine »

Afin d'élaborer un projet urbain durable et de qualité pour le site de la Lisière Pereire, la Ville a lancé une consultation d'urbanisme afin de se doter d'un « maître d'œuvre urbain ». À l'occasion de la Commission d'appel d'offres du 3 octobre 2011, une équipe pluridisciplinaire a été retenue. Elle est composée d'architectes-urbanistes, de paysagistes, d'ingénieurs et de spécialistes des déplacements urbains.

Jacques Ferrier, l'architecte-urbaniste du projet

Cette équipe est représentée par l'architecte-urbaniste Jacques Ferrier. Son rôle est d'accompagner la Ville à définir un projet ambitieux en précisant différents aspects du projet : localisation des constructions et des espaces publics, exigences écologiques, traitement des eaux et des déchets, organisation des déplacements et des stationnements, forme urbaine des bâtiments.

focus sur Jacques Ferrier



Architecte DPLG, diplômé de l'UPA 8 en 1985, il crée son agence en 1990 à Paris.

Il réalise des équipements publics, des centres de recherches, des bâtiments culturels, des bureaux et des logements, qui s'inscrivent dans une même philosophie d'agence : créer une architecture pour une société durable. Jacques Ferrier développe, de pair, une activité de recherche innovante, en partenariat avec des industriels : ses projets de bureaux mixtes Concept Office et sa tour environnementale Hypergreen ont initié une réflexion sur une architecture future, consciente des enjeux des mégapoles et des problématiques environnementales.

Sa vision humaniste de la ville à venir trouve sa pleine expression à travers le concept de "la Ville sensuelle", une proposition urbaine conçue pour le Pavillon France à Shanghai qui répond à la question de ce que doit être l'urbanisme aujourd'hui.

Vers un éco-quartier

Un projet d'aménagement reconnu pour ses qualités urbanistiques

Signe encourageant que cet écoquartier en devenir s'inscrit pleinement dans une démarche d'exemplarité environnementale, le projet d'aménagement de la Lisière Pereire a été primé en octobre 2014 par le jury Futurs possibles. Ce jury récompense, parmi 400 projets ciblés, les projets d'urbanisme ou d'aménagement innovants, à l'échelle d'un quartier et exemplaires en termes d'impacts social, économique, environnemental et du point de vue de la mobilité. Il s'agit d'un concours créé par Vectuel, leader français de la maquette numérique 3D, l'Association des maires de France, la Fédération des entreprises publiques locales, le pavillon de l'Arsenal et Eco-sys Group, entreprise de financement et d'accompagnement des entreprises éco-innovantes.

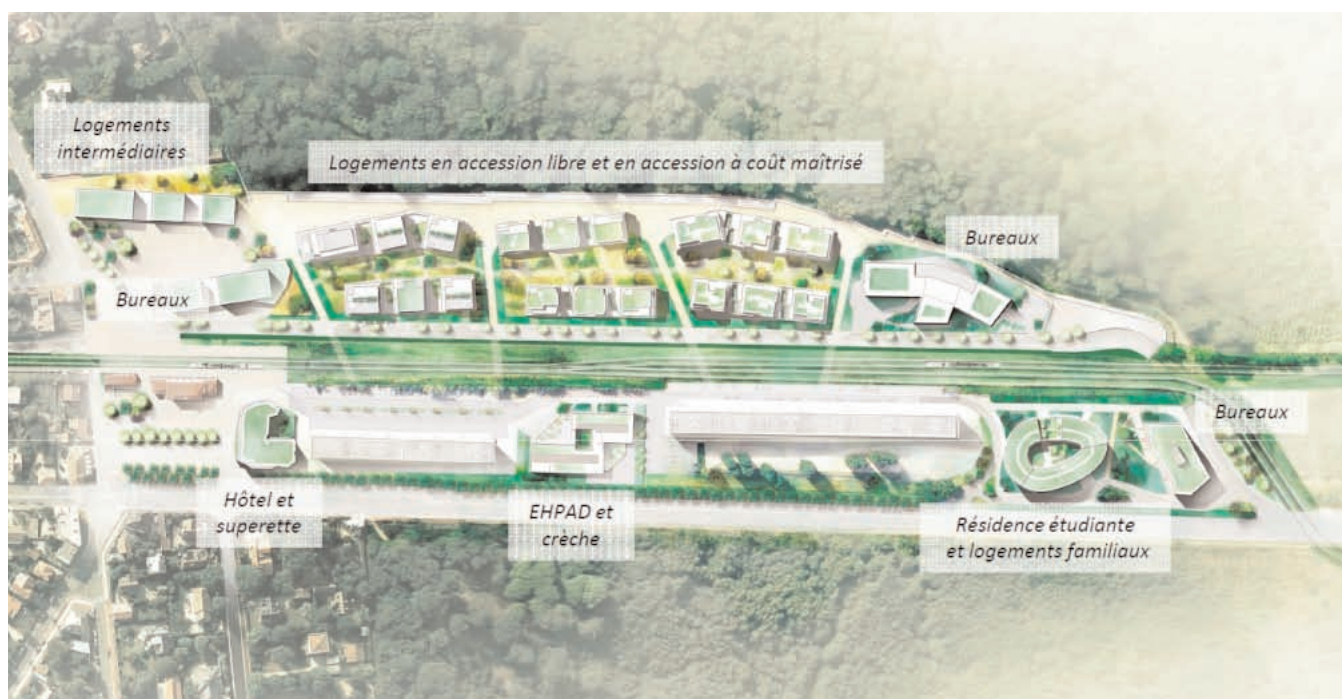


Vers un éco-quartier

L'ambition d'un nouvel « éco-quartier »

Le programme du projet prévoit l'urbanisation du site qui pour le moment est désorganisé. Il s'agit d'un programme équilibré entre logement et activité pour créer un quartier dynamique, accueillant des étudiants, des personnes âgées... Il est prévu la construction d'environ 350 logements favorisant un parcours résidentiel : logement intermédiaire, accession à coût maîtrisé, accession libre, ainsi que 150 logements sociaux (50 logements familiaux et 100 logements étudiants conventionnés). Parallèlement, afin de favoriser l'emploi et le dynamisme économique de Saint-Germain-en-Laye, des bureaux, un EHPAD (Établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes), une crèche, des commerces, un hôtel, un marché forain et un parking souterrain de 200 places seront créés.

L'entrée nord de la ville sera réaménagée et permettra l'accès au site depuis la RN 184 par un passage sous voie ferrée.



Vers un éco-quartier

L'aménagement de la Lisière Pereire s'inscrit dans une démarche de développement durable. Le projet s'attache au respect de plusieurs exigences environnementales.

L'intégration du quartier dans la forêt

Les bâtiments sont tournés vers la forêt et la création d'une promenade en bordure de lisière ouvre une perspective sur un espace boisé de qualité.

Priorité aux transports doux et collectifs

Le quartier bénéficiera des transports collectifs et en 2018, de la tangentielle Ouest prolongée jusqu'à Saint-Cyr-l'École (puis Cergy) et du tram-train en direction de la gare RER A du château (8 mn). Une attention particulière est accordée à la création de liaisons douces, raccordées au réseau du centre-ville.

Une gestion écologique des eaux

Le projet prévoit une gestion intégrée des eaux de pluie dans chaque îlot à construire, grâce à un système de noues paysagères et à l'utilisation des sols perméables afin d'éviter un rejet important d'eaux de pluie dans le réseau d'assainissement.

Une place de choix donnée au végétal et aux bâtiments à faible consommation énergétique

Dans une logique de clairière habitée, les logements seront entourés d'une strate arborée éparse, de noues plantées et de prairies de graminées. Dans le choix des végétaux, la biodiversité est recherchée et les essences régionales privilégiées. Les nouvelles constructions seront conformes à la RT (Règlementation thermique). Les logements seront traversants et orientés est-ouest afin de tirer partie de l'ensoleillement. Le chauffage et l'eau chaude sanitaire seront assurés par le réseau de chaleur 60 % biomasse (bois) mis en place en 2014.

Le projet prévoit également la création de nouveaux espaces publics de qualité : une vaste promenade surplombant la forêt sur sa frange ouest, inspirée de la terrasse Le Nôtre, une nouvelle esplanade, organisée autour du futur pôle tram-train et constituée des places Frahier et d'une nouvelle place située à l'ouest de la gare. Espace minéral aéré, elle sera le lieu privilégié des rencontres et de l'animation du quartier. Le marché, déplacé à l'ouest trouvera un nouveau souffle dans un espace plus vaste au coeur du quartier.

La procédure de labellisation écoquartier

- Intégration de la démarche environnementale dès les phases d'études du projet placé «sous la double ambition du développement durable et de l'intégration dans le tissu naturel et urbain» (délibération du CM du 12 novembre 2009).
- Signature de la charte éco-quartier le 29 novembre 2013.
- Élaboration début 2014 du dossier de labellisation soumis à l'examen d'une commission d'experts.
- Passage du dossier devant la commission régionale du label le 3 octobre.
- Passage du dossier devant la commission nationale du label le 17 octobre.

focus sur la démarche environnementale

Dépollution du site : anciennes activités ferroviaires et logistiques polluantes.

Gestion écologique des eaux pluviales

- Sur les espaces publics : noues végétalisées, bassin de récupération des eaux pluviales pour l'arrosage des espaces verts publics, matériaux absorbants.
- Sur les espaces privés : débit de rejet limité, noues et toitures végétalisées.

Gestion des déchets

- Point d'apport volontaire pour les déchets ménagers.
- Tri sélectif.

Réseau de chaleur alimenté par une chaufferie bois biomasse (obligation de raccordement).

Éclairage public en LED pour une consommation moins énergivore.

Maîtrise de l'imperméabilisation

10 % du site perméable aujourd'hui > 55 % à l'issue des aménagements paysagers.

Circulations douces

- Espaces piétonniers : terrasse en surplomb de la forêt, nouvelles places.
- Maillage de pistes cyclables.
- Parking de rabattement pour les cycles.

Stationnement

- Révision simplifiée du PLU passant le stationnement résidentiel de 2 à 1,4 place/logement.
- Parking public relais en lien avec la gare de la Grande-Ceinture et le développement de la Tangentielle Grande Ceinture Ouest.

Penser la circulation

L'accessibilité du site vise à assurer l'attractivité du quartier et à garantir sa simplicité dans les déplacements quotidiens. Plusieurs principes de circulation ont ainsi été retenus :

- priorité d'accès et de sortie au nord du site,
- aménagement d'un passage sous voie au nord pour traverser les voies ferrées et connecter le site à la RN 184,
- création d'une voie à l'ouest, le long des voies ferrées qui libère la partie ouest de toute circulation automobile,
- priorité donnée aux modes doux, à travers notamment la création d'une terrasse piétonne,
- maintien des voies de circulation existantes à l'est et création au nord-est d'une contre-allée pour desservir les nouveaux immeubles de bureau,
- inversion des sens de circulation des rues Bastiat et Bernard-de-Palissy pour éviter la congestion carrefour / rue Pereire.





Le projet en quelques dates

Le temps des études

Avant de voir les premières constructions sortir de terre, de nombreuses étapes ont été indispensables : définition du projet, élaboration du plan-guide, choix des architectes, etc.

- > Mai 2011 : lancement de la concertation sur le projet avec la population.
- > Automne 2011 : choix de l'équipe de MOE urbaine (Groupement agence d'architecture Ferrier, Agence de paysage TER, BET OGI, BET déplacements ITER).
- > Printemps 2012 : finalisation du plan-guide et mise en concertation.
- > Été 2012 : exposition au centre administratif.
- > Automne 2012 : réunion publique de concertation et élaboration de l'étude d'impact, choix d'un Assistant à maîtrise d'ouvrage (groupement TERRIDEV), opération d'aménagement réalisé en régie par les services de la Ville en collaboration de l'AMO.
- > Automne 2012 - été 2013 : élaboration du projet urbain et études opérationnelles.
- > Hiver 2013 : enquête publique conjointe (révision simplifiée du PLU / étude d'impact).
- > Avril 2013 : approbation par le conseil municipal de la révision simplifiée du PLU et déclaration du projet de la Lisière Pereire d'intérêt général.
- > Juillet 2013 : réunion de concertation dans la gare de Grande-Ceinture.

Le temps des travaux

- > Été 2013 : lancement du dossier de consultation des entreprises et début des travaux (démolition et mise en place des réseaux).
- > 2014 : démarrage des chantiers des opérateurs immobiliers.
- > Été-automne 2013 : travaux de désamiantage, démolition et dépollution du site.
- Hiver 2014 : début des travaux de voirie et de réseaux
 - > printemps 2014 : travaux de voirie et de réseaux de la desserte ouest
 - > fin 2014 - hiver 2015 : travaux de voirie et de réseaux sur la rue H.-Dunant.
 - > 2015 : travaux de voirie et de réseaux sur la rue H.-Dunant et réalisation du passage sous voie ferrée.
 - > 2016 : travaux de finitions et aménagements de la terrasse piétonne en surplomb de la forêt.

Planning prévisionnel

Tranche opérationnelle 1

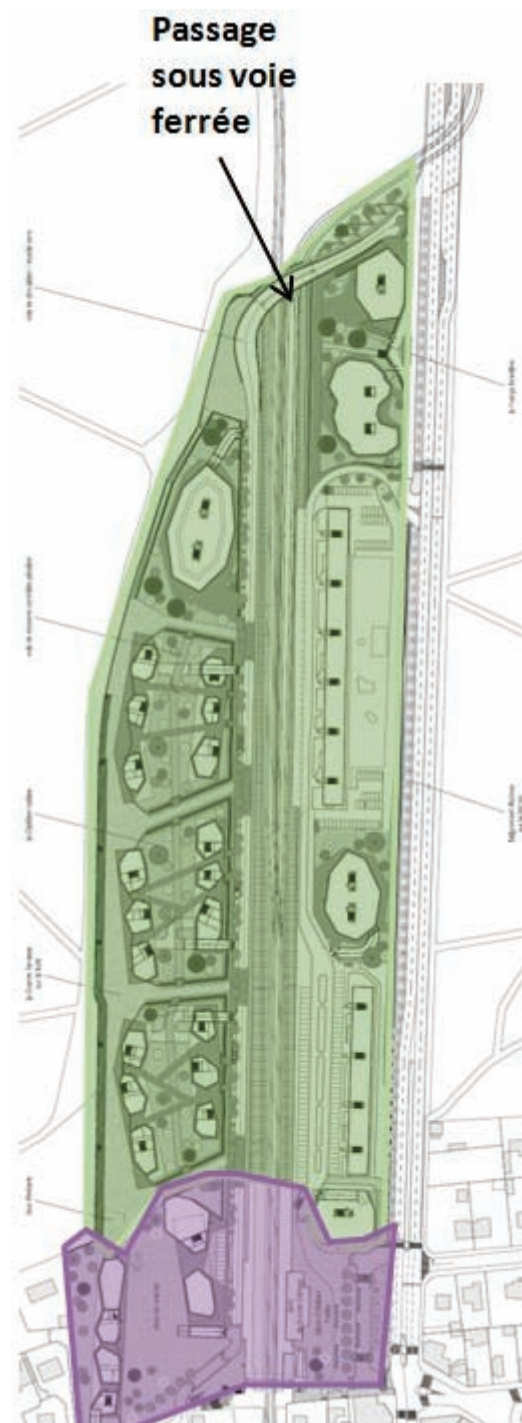
- > Été-automne 2013 : travaux de démolition des bâtiments.
- > Hiver 2014 : début des travaux des espaces publics.
- > Été 2014 : début des chantiers des opérateurs immobiliers.
- > 2015 : réalisation du passage sous voie ferrée reliant l'ouest du nouveau quartier à la RN 184.
- > 1^{er} trimestre 2016 : livraison des premiers bâtiments.

Tranche opérationnelle 2

- > Fin 2015 : déménagement du centre technique municipal.
- > Début 2016 : début des travaux des nouvelles places et des chantiers des opérateurs immobiliers.
- > Décembre 2015 : livraison du siège social de la société BOSE.
- > Courant 2016 : livraison des premiers logements

Atténuer les impacts éventuels

Le projet de la Lisière Pereire est entré dans sa phase opérationnelle en juillet 2013. La Ville met tout en oeuvre pour minimiser les nuisances et faire respecter le calendrier et les horaires du chantier. La Ville délivre une information régulière et reste à la disposition des riverains pour toute question ou interrogation.



Un chantier de démolition sous l'angle du recyclage



Un chantier développement durable

Chiffres-clés

- Désamiantage et démolition de 10 bâtiments soit 10 000 m².
- Fraisage de l'ensemble des surfaces en enrobé du site.
- Dépose de 4 km d'anciennes voies ferrées.
- Clôture du site sur un périmètre de 2 km.
- Mise en décharge pour traitement de 6 600 tonnes de terres polluées.

Une nouvelle vie pour les matériaux issus de la démolition

- 600 tonnes de ferrailles (structure métallique de bâtiments et anciens rails) sont parties en fonderie.
- Sur 15 000 m², les enrobés ont été grattés et le fraiats envoyé en centrale pour fabriquer de nouveaux enrobés.
- 10 000 tonnes de béton ont été concassés pour constituer de nouvelles structures de chaussées dans le cadre du projet d'aménagement.
- 800 tonnes de pavés découverts sous les enrobés ont été nettoyés et revendus.

Les effets

- Économie de consommation de matières premières.
- Réduction des pollutions en gaz à effet de serre.
- Minimisation de la gêne occasionnée aux riverains supportant des travaux pourtant nécessaires (réduction du nombre de rotations de camions sur site).





© crédits photos :

P. 1 : lot D / Agence Arte Charpentier / Les Nouveaux constructeurs

P. 6, : agence JFA

pp. 8 et 11 : extraits du film de présentation (c) Asylum

P. 12 : siège de Bose (c) Hubert Godet Architectes

P. 13 : lot A3 / Bureau 112 / Demathieu et Bard Immobilier

P. 7 : J. Ferrier

contacts presse

Nathalie Grégoire / Marie Josquin-Adeline
nathalie.gregoire@saintgermainenlaye.fr
marie.josquin-adeline@saintgermainenlaye.fr
01 30 87 20 83 - 01 30 87 20 81
www.saintgermainenlaye.fr