

Prix national arturbain.fr 2024 : Habiter heureux dans les villes, bourgs et villages

Un sujet d'adaptation des programmes aux nouvelles données climatiques, économiques et sociales

Maitrise d'ouvrage :

Co aménagement : Grand Paris Aménagement, Bouygues immobilier et Geoterre

Responsables :

Arnau PAUTIGNY, Président de la société GEOTERRE

Présentateurs :

Arnau PAUTIGNY, Président de la société GEOTERRE - **Benjamin PREVOST**, LAND'ACT (agence de paysage et d'urbaniste)
Françoise LEFEBVRE, Maire

Organisme décisionnaire et propriétaire du site :

Commune de Rubelles

Description de l'opération :

Le projet des Trois Noyers prend place dans un « espace-charnière », situé au sud-ouest du village historique de Rubelles, et délimité par des routes départementales structurantes. Sur un périmètre d'environ 19 hectares, l'opération porte sur la réalisation de 400 logements (240 individuels et 160 collectifs et intermédiaires dont 100 locatifs sociaux), de commerces en pied d'immeuble et d'équipements (une micro-crèche, l'agrandissement et la restructuration du groupe scolaire, un city-stade, un boulodrome et quatre aires de jeux. Ce projet urbain durable, respectueux de l'environnement a permis de créer un quartier équilibré, de qualité et économe en consommation de ressources. Il accueille des programmes de logements variés (tant en termes de statuts que de typologies) en nombre suffisant pour répondre à la demande des habitants. La commune de Rubelles et les aménageurs désignés pour l'aménagement du quartier se sont engagés dans la conception d'un projet de qualité intégrant des problématiques environnementales et de développement durable. L'opération des Trois Noyers est certifiée HQE Aménagement Durable.

Equipe pluridisciplinaire :

Land'act Benjamin PREVOST Urbaniste et paysagiste - SJLArchitecte Samuel LUZON Architecte
Terao, Margaux TABELLA, expert en développement durable
Geo-Infra, BET VRD - Cogerat, géomètre-expert
Agence Nicol - Alain SALIN Studio - SJLArchitecte

Architectes des bâtiments collectifs :

Agence Nicol - Alain SALIN Studio - SJLArchitecte

ZAC des Trois Noyers, RUBELLES (77)



Qualité architecturale

- 7,5 hectares d'**espaces publics extérieurs** et **traitement** qualitatif des **entrées-sorties** du nouveau quartier.
- **Intégration** harmonieuse des logements sociaux dans le nouveau quartier.
- Quartier sûr malgré l'environnement routier prégnant et les projets de développement alentours et **atténuation des nuisances sonores** sur la ZAC.
- **Intégration urbaine et paysagère** : interconnexion du bâti et des aménagements aux différentes franges attenantes afin de donner une identité au quartier tout en assurant son intégration dans la commune. L'Allée Royale redevient un élément fort de l'**identité communale**.
- **Atténuation des nuisances visuelles** pour les habitants.

Qualité de la vie sociale

- Rattrapage du déficit de création de logements sur la commune
- **Intégration des nouveaux résidents** avec l'organisation, par les aménageurs, d'événements d'accueil et d'information.
- Offre de logements attrayante pour les **jeunes ménages et les personnes âgées** (mode d'occupation et typologie de logements).
- L'opération a permis d'assurer l'**arrivée progressive** de la nouvelle population de la ZAC.
- **Vie de quartier** en liaison avec la zone d'activité commerciale attenante, création d'une **centralité** de Ville dans le nouveau quartier facilement **accessible à tous**.
- Nouveaux **lieux de rencontres et d'échanges** sur le quartier, adaptation et **renforcement des services publics** pour tous les Rubellois (mixité sociale et intergénérationnelle) et collaboration étroite avec les services communaux.
- **Desserte** du quartier en **transports en commun** avec un cadencement adapté pour un usage quotidien
- Assurer les franchissements et un **accès routier sécurisé** et simple de tous points vers l'extérieur du quartier tout en évitant les shunts.
- **Stationnements** (vélos, voiture, motos) prévus en fonction des usages et donnant accès direct aux logements collectifs depuis l'extérieur.

Respect de l'environnement

- Service de **collecte et gestion des déchets** modernisé et plus écologique.
- Espaces publics bioclimatiquement confortables.
- Développement de **modes d'habitat plus denses** (conformément au SDRIF et PLH).
- Accès par **modes doux sécurisés**, directs et agréables vers les équipements publics, commerces, services et zones d'emplois pour limiter l'utilisation systématique des véhicules.
- **Traitement paysager** de l'entrée de ville de manière qualitative (pointe Sud) afin de la rendre « agréable » au regard depuis l'intérieur et l'extérieur du quartier.
- **Continuité des espaces verts** dans le quartier et avec les espaces connexes. Équilibre entre gestion des espaces verts, usages et richesse écologique.
- **Préservation** des zones d'habitat, d'alimentation et de reproduction des **espèces protégées**.
- Le projet a veillé à ne pas sursaturer le ru du Jard et à **limiter les volumes d'eaux pluviales à traiter**. Valorisation du parcours de l'eau en écho à l'environnement du quartier. Assurer le **zéro rejet des eaux pluviales des parcelles privées sur le domaine public**. Le boulodrome de l'Allée Royale sert de bassin sec de rétention et de régulation.
- Conception de **bâtiments économes en énergie** : majoration de 10% en matière de performance énergétique pour les bâtiments collectif, **optimisation de l'éclairage naturel** dans les logements et les espaces partagés, développement des **modes durables de production de chaleur**.
- Mise en œuvre de **chantiers écologiques** (charte chantier vert). 100% de déblais de terre inerte recyclée dont une partie sur site et le reste à 14km, aucun apport de terre, 87,90% de matériaux recyclés entrants ou conservés, 100% des matériaux sortants < 50 km.
- Plan lumière étudié sur les espaces communs, de manière à préserver la vie nocturne animale et végétale, et au sein même des bâtiments, limitant la consommation d'énergie.