Un grand parc urbain aux portes de Paris pour offrir un sol servant

Localisation :
Aubervilliers (93300)

Etablissements impliqués :
EPT Plaine Commune

Maîtrise d'ouvrage :
Icade Foncière Tertiaire

Maîtrise d'oeuvre :
Michel Desvigne Paysage
Urbaneco

Constructeurs :
Dubrac TP
IDverde

Calendrier : livré

Programme :
1,5 ha de pleine terre,
1 500 arbres et 1 052 m²
de pelouse accessible

Propriétaire des emprises foncières des anciens Entrepôts et magasins Généraux de Paris, Icade Foncière Tertiaire porte depuis plus de vingt ans la mutation de ce territoire de 65 ha situé sur les communes de Saint-Denis, d'Aubervilliers et de Paris. Elle y accueille, depuis l'initiation de ce projet, tout un tissu économique, avec une stratégie d'aménagement qui continue de se définir pour valoriser ce vaste territoire anciennement industriel. Avec un protocole pour l'aménagement du parc signé en 2019 par Icade, Plaine Commune, et les villes d'Aubervilliers et de Saint-Denis, le quartier continue de définir ses contours en mixant bureaux et activités.

A l'origine peu ou pas connecté sur la ville alentour, le projet compose ses accroches avec une réorganisation urbaine opérée par Plaine Commune. Notamment sont imaginés des espaces publics traversant avec la réalisation du prolongement du tramway T8, qui parcourra tout le parc sur 2 kilomètres. Le protocole prévoit aussi la réalisation d'un espace vert central d'1,5 ha et la construction sur une partie du parc d'affaires de 200 000 m² complémentaires.

La réalisation du parc et de nouveaux mètres carrés de bureaux fait l'objet d'un projet urbain partenarial entre Icade et les collectivités concernées.

A l'origine, l'enjeu était de modérer la création de petits espaces verts à la parcelle, qui ont à la fois une fonctionnalité limitée à la petite échelle mais encore plus restreinte à la grande échelle. *« L'idée,* raconte Olivier Guillouët,

Directeur de l'Aménagement chez Icade Foncière Tertiaire, *c'est d'arrêter la conception d'un espace vert au projet et d'imaginer un seul espace vert qui profite au plus grand nombre à l'échelle du quartier, ce qui permet également de valoriser les actifs autour »*. Faire entrer le projet dans les documents d'urbanisme fut manifestement le fruit de longues négociations avec les collectivités. Le Projet Urbain Partenarial a rendu le projet possible néanmoins en un minimum de temps. Le principe a été de végétaliser 1,5 ha à l'échelle d'un îlot avec des espaces verts de qualité en contrepartie de droit à construire en surélévation des bâtiment compris dans le périmètre du Parc des Portes de Paris, propriété d'Icade

Comme le précise Olivier Guillouët, *« les villes n'ont pas les moyens de faire de grands espaces verts, elles ne peuvent pas acheter des fonciers, les raser et y prévoir des espaces végétalisés. Là où un acteur privé peut le permettre dans une logique d'urbanisme négocié et d'intelligence des sols à l'échelle d'un projet »*.

L'objectif était bien d'utiliser le principe des contreparties attendues en termes d'équipements dans les projets urbains classique de type ZAC mais en fédérant ces contreparties en un seul et même espace.

Compenser par une mutualisation des règles d'urbanisme servant le bien commun

Sur une surface d'1,5 ha dessinée par Michel Desvigne, Icade Foncière Tertiaire a réalisé une « forêt urbaine » de 1 500 arbres, en lieu et place d'anciens entrepôts. Le programme de ce projet tient plusieurs objectifs, dont la reconstitution d'un sol servant, avec l'aménagement d'une végétation utile, la création d'un ilot de verdure et d'embellissement d'un quartier, la gestion des eaux pluviales sur site, et l'augmentation de la biodiversité avec le choix de végétaux « résistants » ne nécessitant pas d'arrosage et sélectionnés pour leurs capacités à résister aux écarts de températures.

La réalisation du parc a pour but de lutter contre les ilots de chaleur, contribuer à la fraicheur d'un quartier, construire une machine à évapotranspiration pour le bien être d'un espace dédié au travail et valoriser le site. De plus, il contribue au maillage des espaces verts de la Plaine et permet le stockage de CO_2. Le projet pourrait générer le stockage d'environ 200 tonnes de CO_2 sur une période de trente ans, dont la moitié viendrait de la re-naturalisation du sol pour le faire évoluer d'un sol décarboné et totalement minéral vers un sol qui à terme devrait (bien au-delà des trente ans) tendre vers un sol forestier. L'autre partie de stockage viendrait des 1 500 sujets plantés et de la production de bois associée.

Le site choisi a ainsi été désimperméabilisé à 100 % en créant de la pleine terre, car à l'origine on ne trouvait que des remblais et le choix de certains végétaux de phytoremédiation permet la dépollution. L'idée était à cet égard de progressivement, dans la durée, retransformer les sols en sol forestier avec une autonomie des végétaux et des essences spontanées.

Le travail s'est réalisé en espalier car tout n'a pas été dépollué. En effet, la dépollution est partielle, c'est un mélange entre les terres existantes et l'approvisionnement en terreau, il est prévu une auto-régénération des sols. *« Il faut savoir miser sur le temps car il n'y a pas les montants pour tout dépolluer et il n'y a pas d'intérêt non plus à le faire. La dépollution se fait en fonction des publics accueillis et des seuils à respecter, il est inutile d'aller trop loin dans la démarche »,* rappelle Olivier Guillouët.

Un projet qui fonctionne et qui pourrait très bien être répliqué avec la ZAC classique, *« elle est un très bon outil pour prévoir ce genre de forêt urbaine, elle peut parfaitement formaliser un concept similaire et prévoir des participations dédiées. »* C'est une ambition politique qui préside avant tout aussi, une ambition pour les territoires qui ont un rôle de gestion de la ville et de bien commun.

La phytoremédiation

Technologie utilisant le métabolisme des plantes pour accumuler, transformer, dégrader, concentrer, stabiliser ou volatiliser des polluants (molécules organiques et inorganiques, métaux et radioéléments) contenus dans des sols ou des eaux contaminés.[74]

Olivier Guillouët, quant à lui, ne croit pas au système de renaturation car on ne recrée pas de la nature, par contre, à défaut de renaturer, on végétalise, on retravaille les sols. Cependant, *« il faut prévoir des dispositifs de végétalisation qui soient pertinents avec le passé des sites et les fonctions futures et la prise en compte du temps qui œuvre pour une dégradation de composés nocifs. »* La pleine terre à l'échelle de la parcelle ne fait pas sens non plus, *« parfois le pourcentage est si élevé qu'il empêche même de construire et de prévoir les aménagements nécessaires à la construction même »*.

La compensation se réfléchit donc à cette échelle qui doit être pensée comme une mutualisation de règles permettant de servir le bien commun, avec une forte ambition et une vision de la fonction des espaces verts plutôt que de raisonner projet après projet.

74. Définition du Commissariat à l'énergie atomique et aux énergies alternatives