



Emmanuelle Chaudieu

ZAC DES HAUTS DE NESLES, UN FUTUR QUARTIER DE GARE BAS CARBONE



Vue aérienne du territoire de la ZAC des Hauts de Nesles. © EpaMarne / Eric Morency

Couvrant une superficie de 27 ha sur la commune de Champs-sur-Marne (Seine-et-Marne), la ZAC des Hauts de Nesles, créée en 2018, doit accompagner la transformation du quartier de gare de Noisy-Champs. Cette opération est liée à l'arrivée du Grand Paris express, précise Amandine Dehais, directrice du projet Noisy-Champs chez EpaMarne, aménageur de la ZAC. L'ouverture de la nouvelle gare est prévue pour décembre 2025 pour la mise en service de la ligne 15 sud, avant celle de la ligne 16 en 2028. Cela va profondément bouleverser et dynamiser le quartier : 150 000 voyageurs par jour sont attendus. »

Les grands objectifs et enjeux consistent à développer un quartier multifonctionnel en pied de gare et de mieux connecter les parties sud et nord en requalifiant la RD 199 qui coupe la ZAC en deux. L'ambition est de pacifier la circulation et de renaturer une partie de la RD199. A dominante résidentielle, la ZAC prévoit la création, sur 155 000 m², de 2 300 logements dont 25 % à caractère social, environ 19 000 m² bureaux, 8 000 m² d'activités, 7 600 m² de commerces et services.

Intégration d'au moins 50 % de structure en matériaux biosourcés



Amandine Dehais, directrice du projet Noisy-Champs chez EpaMarne. © EpaMarne – Christophe Caudroy

Retenue comme opération pilote, la ZAC des Hauts de Nesles a été labellisée BBCA quartier en phase conception niveau performance. « Nous avons utilisé la méthode Urban Print (outil de référence développé par Efficacity pour évaluer la performance environnementale des projets d'aménagement urbain, ndr), ce qui nous a permis de voir où nous étions placés dans ce qui nous était demandé par BBCA, sur les indicateurs de construction et d'énergie notamment », précise Amandine Dehais. L'un des éléments principaux qui ont contribué à cette labellisation est le recours aux matériaux biosourcés. « Depuis de nombreuses années, EpaMarne est très prescripteur en la matière, puisque dans nos fiches de lot nous demandons une intégration d'au moins 50 % de structure en matériaux biosourcés », poursuit Amandine Dehais.

Autre levier de décarbonation : la place des énergies renouvelables (EnR). « Nous avons la chance sur le territoire d'avoir un réseau de chaleur en géothermie profonde développé par la communauté d'agglomération Paris Vallée de la Marne, ce qui permet aux opérateurs d'atteindre facilement les paliers 2025, voire 2028, de l'IC (indice carbone) énergie de la RE 2020 », signale la représentante d'EpaMarne.



Sur la ZAC des Hauts de Nesles à Champs-sur-Marne, un travail important est mené pour valoriser les qualités paysagères du territoire. © Guillaume Paturol -Byencore 2022

Perspective de la ZAC des Hauts de Nesles. © Guillaume Paturel – Byencore 2022

Un travail important est par ailleurs mené pour valoriser les qualités paysagères du territoire, avec un objectif de pourcentage de pleine terre imposé par EpaMarne, 20 % au minimum sur chaque lot. « Sur cette ZAC, nous sommes en zéro rejet jusqu'à la pluie centennale pour les espaces publics et nous demandons aux opérateurs de mettre en place des dispositifs de récupération des eaux pluviales et de favoriser leur infiltration, souligne Amandine Dehais. Dans les aménagements d'espaces publics, nous prévoyons de réaliser des jardins de pluie pour récupérer les eaux pluviales avant infiltration ».

Enfin, s'agissant des mobilités, si la place de la voiture demeure importante sur le territoire, la ZAC des Hauts de Nesles va accueillir la ligne V9 du réseau vélo Ile-de-France (VIF) qui sera connectée à la gare du GPE Noisy Champs. ■

Emmanuelle Chaudieu

« Le double défi du quartier bas carbone est de décarboner l'acte d'aménager et fournir un cadre de vie bas carbone »

Hélène Genin, déléguée générale de l'association BBKA, présente les objectifs et les différentes phases du label BBKA quartier.



Hélène Genin, déléguée générale de l'Association pour le développement du bâtiment bas carbone © Anh De France

Pouvez-vous nous présenter les grands principes de la labellisation BBKA quartier ?

Comme pour le label BBKA bâtiment, notre méthode est basée sur l'analyse du cycle de vie permettant de capturer les émissions carbone sur tout le cycle de vie de l'opération. Nous nous intéressons au volet énergétique mais aussi au volet

investissement matières (construction) et aux usages. Mais la démarche est beaucoup plus complexe à cette échelle puisqu'au-delà de l'empreinte carbone des bâtiments, l'une des composantes du quartier, nous allons mesurer l'impact de cinq piliers rapportés à l'usager : l'espace public, la construction, l'énergie, l'aménagement (intégration des services publics, mobilités urbaines...) et le volet usages (empreinte par habitant). Le label repose sur une approche de performance fondée sur des plafonds d'émissions à ne pas dépasser qui mobilise toute la chaîne des acteurs sur le temps long de l'aménagement.

Lorsque nous avons élaboré ce label, en partenariat avec Bouygues immobilier et son aménageur UrbanEra, BNP Paribas real estate, Elioth by Egis et le Centre scientifique et technique du bâtiment (CSTB), nous avons mis en exergue qu'environ 40 % des émissions carbone étaient liées à l'acte d'aménager et 60 % aux usages. Ce label répond à ce double défi : décarboner l'acte d'aménager tout en fournissant un cadre de vie bas carbone aux usagers.

A qui s'adresse le label BBCA quartier ?

Le label peut être demandé par un aménageur ou une collectivité, pour des quartiers neufs, en renouvellement urbain ou hybrides (neuf et rénovation), présentant une mixité d'usages (au moins deux) avec une superficie minimale de 2 ha. Les quartiers sont prétendants au label sur la base de preuves tangibles et de calculs carbone réels à partir de programmations concrètes sur la base de bonnes pratiques bas carbone qui vont se décliner progressivement tout au long de la réalisation. Car on ne peut pas faire du bas carbone si on ne le prévoit pas en amont.

Comment se déroule une démarche de labellisation BBCA quartier ?

Trois niveaux de performance sont définis selon le niveau d'exigence visé (standard, performance et excellence) et il y a potentiellement quatre stades de labellisation, les deux premiers étant optionnels. Le premier stade (« objectif BBCA ») vise une collectivité qui souhaite engager une démarche pour créer un quartier bas carbone. C'est un stade incitatif, très en amont. Le deuxième stade, facultatif mais recommandé, est celui de la « conception », à l'initiative de l'aménageur. Il va se baser sur un calcul carbone complet et doit respecter quantitativement les plafonds des cinq indicateurs, avec plan masse et études techniques à l'appui, on se situe encore en amont de la réalisation. Deux opérations sont labellisées en phase conception : Python Duvernois à Paris (20e arr.) et la ZAC des Hauts-de-Nesles à Champs-sur-Marne (Seine-et-Marne). La troisième phase, obligatoire, est celle dite de « spécifications ». A l'initiative de l'aménageur, elle va porter sur l'intégralité du périmètre du quartier. Là aussi il faut respecter les plafonds des cinq indicateurs et le bilan carbone devra être actualisé. On va aller chercher des éléments de preuves sur les cahiers de prescriptions urbaines, architecturales paysagères et environnementales, des fiches de lots... Deux opérations en sont à ce stade : Saint-Vincent-de-Paul à Paris (14e arr.) et Seine Parisii à Corneilles-en-Parisis (Val d'Oise). Ces trois phases sont préparatoires et le label obtenu est provisoire, jusqu'à la dernière phase dite « Réalisation ». Celle-ci peut-être obtenue par tranche de 50 000 m², avec un suivi assuré tous les trois ans, jusqu'au label définitif qui va couvrir l'intégralité du quartier. Pour l'heure, un quartier est en voie de labelliser une première tranche au stade Réalisation. Certivea est le certificateur qui délivre le label BBCA Quartier. ■

Propos recueillis par E. C.