

En Seine-et-Marne, le quartier des Hauts de Nesles dessine la ville bas carbone



Perspective de la ZAC des Hauts de Nesles avec son jardin de pluie, à Champs-sur-Marne, en Seine-et-Marne. - © Anyoji Beltrando architectes-urbanistes

À l'heure où les villes concentrent l'essentiel des émissions et des usages, le label Quartier de l'Association BBKA propose une nouvelle boussole : mesurer, comparer, réduire. À Champs-sur-Marne, la ZAC des Hauts de Nesles, l'un des premiers quartiers labellisés, en donne une traduction très concrète.

Pendant dix ans, l'association pour le développement du bâtiment Bas Carbone (BBKA) a affiné la comptabilité carbone du bâtiment : logements, bureaux, hôtels, logistique... " En général, l'approche, c'est quelles émissions de gaz à effet de serre au mètre carré. C'est assez simple", rappelle Stanislas Pottier, président de [BBKA](#). Mais à l'échelle d'un quartier, la logique change radicalement. " On est obligé de changer de point de vue et de parler d'unité d'usage. On ne peut plus avoir une simple logique du mètre carré", précise Hélène Genin, Déléguée générale de BBKA. Mobilités, énergie, alimentation, intensité d'usage des parkings, mixité des fonctions : tout s'imbrique.

Le quartier devient un système. Bâtiments, infrastructures, réseaux, habitants : " À l'échelle du quartier, il y a 40 % des émissions carbone liées à l'acte d'aménager, et 60 % liées aux usagers", ajoute Hélène Genin. Autrement dit : on ne décarbone pas seulement en construisant mieux, mais en organisant autrement les modes de vie.

Cinq leviers, une métrique globale

Le référentiel BBKA Quartier repose sur cinq grands critères : construction, infrastructures, énergie, aménagement et empreinte des habitants. Tous sont quantifiés, modélisés, comparés. " Les cinq critères sont

des prérequis avec des plafonds d'émissions à ne pas dépasser", souligne Hélène Genin.

Parmi les leviers les plus puissants : la source d'énergie. " Vous allez avoir un impact assez fort des systèmes énergétiques que vous utilisez. Quelle est votre source d'énergie ? Est-ce qu'elle est décarbonée ?", interroge la déléguée générale. Viennent ensuite les matériaux, les mobilités, l'intensité d'usage des équipements.

Le quartier des Hauts de Nesles, à Champs-sur-Marne, coche ces cases. Alimenté par une géothermie profonde portée par la communauté d'agglomération, il impose le raccordement à un réseau de chaleur bas carbone. " *C'était très important dans le projet*", pointe Laurent Girometti, Directeur Général d'EpaMarne-EpaFrance, établissements publics d'aménagement de Marne-la-Vallée. C'est cet organisme qui pilote le projet, initié depuis 2019.

Les Hauts de Nesles, laboratoire du Grand Paris



Vue aérienne de la ZAC des Hauts de Nesles en 2025.19 © EpaMarne / Eric Morency, 2025

La zone d'aménagement concerté (ZAC) des Hauts de Nesles (2 350 logements, 19 000 m² de bureaux, 16 000 m² de commerces) naît d'un chantier : celui du Grand Paris Express. " *C'est un quartier de gare. On ne l'aurait pas fait s'il n'y avait pas eu le métro arrivant en supplément*", rappelle Laurent Girometti.

Le site n'était pas une prairie vierge, mais un assemblage d'infrastructures routières et d'emprises de chantier.

Plutôt que démolir massivement, l'équipe a privilégié la réutilisation : conservation de couches de chaussée, transformation d'axes autoroutiers en boulevards apaisés, maintien d'infrastructures existantes. " Transformer sans tout casser, réutiliser ce qui est réutilisable", tel est le parti pris d'EpaMarne-EpaFrance.

La gestion de l'eau suit la même logique. Jardins de pluie, infiltration locale, réduction des réseaux enterrés : " On privilégie l'infiltration locale, ce qui évite de mettre plus de tuyaux, de creuser davantage", explique Laurent Girometti. Sobriété carbone, mais aussi sobriété matière.

Matériaux, stationnement, arbitrages

Côté bâtiments, la prescription est claire : matériaux biosourcés (bois en structure, isolants), béton bas carbone, objectifs alignés au minimum sur la RE2020, parfois au-delà. " *Dans tous les lots, il y a une part de matériaux biosourcés.*" Mais le bas carbone est aussi affaire d'arbitrages. Exemple emblématique : le stationnement. " Si vous pouvez vous épargner un étage de stationnement, vous allez incontestablement améliorer le poids carbone de votre quartier", assure Laurent Girometti. Moins de sous-sols, c'est moins de béton... et souvent moins de coûts. Et comme le métro arrive bientôt, faire l'impasse sur certaines places de stationnement peut se justifier sur les nouveaux lots.

Le label agit ici comme un révélateur. Il oblige à objectiver les choix, à comparer des scénarios. [L'outil UrbanPrint](#), partenaire de BBKA, permet de simuler les impacts et d'atteindre des niveaux croissants d'exigence. Les Hauts de Nesles ont obtenu le niveau " performance", au-dessus du standard.

Les données personnelles renseignées seront traitées par Uni-médias pour l'envoi de newsletters. [En savoir plus.](#)

Un signal pour les collectivités... et les investisseurs

Aujourd'hui, quatre quartiers sont labellisés BBKA en France : celui des Hauts de Nesles mais aussi le quartier Saint-Vincent-de-Paul à Paris, le quartier Porte de Vincennes - Piton du Vernois dans le 20e et le quartier des Bois Rochefort à Corneilles-en-Parisis (Val-d'Oise). L'objectif n'est pas de créer une niche, mais un effet boule de neige. " *L'idée est d'encourager ceux qui veulent devancer l'appel et ne pas attendre la réglementation*", déclare Hélène Genin.

Pour les aménageurs publics, le label est aussi un outil stratégique. " *Le sujet du carbone, il est là, et il n'est pas prêt de ne plus être là*", insiste Laurent Girometti. Compter aujourd'hui, c'est apprendre. Et peut-être anticiper des exigences futures : " *Qui me dit que demain, ça ne va pas devenir une condition de financement ?*"

Le chantier des Hauts de Nesles s'étendra jusqu'en 2036. Quinze ans pour transformer des friches routières en quartier habité. Quinze ans aussi pour tester une conviction : la ville bas carbone ne se décrète pas à l'échelle d'un bâtiment isolé. Elle se construit dans l'assemblage patient des usages, des flux et des infrastructures. Et si le vrai basculement était là ? Passer du bâtiment performant au territoire cohérent. Du geste technique à la stratégie collective.