



LA LETTRE DU CAUE77 N°2 – MAI 2016



Le CAUE77 au service de l'urbanité

Sous des intitulés variés, « qualité des espaces publics », « reconversion du patrimoine bâti », « densification raisonnée », « politique foncière », « mixité fonctionnelle » etc, de multiples questions posées au CAUE77 se rattachent

à une question centrale : le devenir des centralités urbaines ou villageoises. Ce devenir est crucial parce qu'il rejoint des enjeux dont l'urgence est le quotidien de chaque maire : habitat, maintien des commerces, des services de proximité, maîtrise des budgets communaux,



insertion sociale, soutien à l'économie locale, etc.

Les réponses à ces thématiques donnent l'argumentaire des documents d'urbanisme. La question centrale est de savoir si l'on s'acharne, ou pas, à faire vivre la notion « d'urbanité », cet art de faire coïncider dans une proximité spatiale, héritée ou à inventer, tout ce qui fait le quotidien de chacun : logement, travail, éducation, services, loisirs, culture, etc.

Si l'on répond par l'affirmative, si l'on souhaite une forme d'urbanité, alors on peut commencer à la « dessiner » avec ambition, et le CAUE77 peut vous aider dans votre démarche aux cotés de tous les professionnels compétents et passionnés par cet enjeu. Sans a priori, sans connaître les réponses avant d'avoir commencé. Après vous avoir écouté.

Bonne lecture

Jérôme Guyard

Maire de Saint-Fargeau-Ponthierry,
Conseiller départemental du canton
de Saint-Fargeau-Ponthierry,
Président du CAUE77

Chessy-Bourg une longueur d'avance...

C'est l'exemplarité d'un « village rue » ouvert au développement et « l'intensification » par la greffe de programmes de logements, commerces, le tout soutenu par des équipements, des espaces publics qualifiés. Chessy s'est donné les moyens dès 1997 de maîtriser l'aménagement de son centre en inventant son atelier d'ingénierie fondé sur quelques atouts essentiels, la gouvernance politique inscrite dans la durée : le maire, Olivier Bourjot entamait en 2015 son 5^e mandat. Volonté d'ancrage territorial prenant acte du contexte local, dans un dialogue avec les réalités de la ville nouvelle de Marne la Vallée. Aspiration à s'entourer d'une (AMO) Assistance à Maîtrise d'Ouvrage plurielle (urbaniste, architecte, paysagiste) dont le bureau d'études Karine Ruelland. Exigence d'un temps d'étude de définition avant le passage à l'opérationnel (il est plus efficace de financer des études prospectives que de réparer un urbanisme mal réfléchi...). Mise en concurrence ouverte (architectes + promoteurs) pour tout projet d'aménagement dans le respect de la maîtrise d'œuvre de conception. Enfin un invariant érigé en dogme a guidé toute la démarche : la recherche d'équité passant par la mixité programmatique sociale et fonctionnelle pour toute opération de logements. ■■■





Prise de conscience, choix des objectifs et d'une méthode

Quelques points saillants viennent témoigner de l'engagement des élus. Tout commence par la prise de conscience de la nécessité de maîtriser le développement suite aux conclusions d'une mission confiée à la paysagiste Hélène Pruvost. Objectif : sauvegarder et/ou réintroduire de la qualité dans le traitement des espaces publics du tissu villageois et des coteaux, et s'appuyer sur la qualité et l'unité de traitement à décliner dans le temps pour assurer la cohérence du développement urbain.



- Accueil d'un groupe scolaire à l'est de la mairie en accompagnement d'un programme de logements mixant accession, locatif social en individuel et collectif.
- En parallèle à la maîtrise de l'aménagement

des coteaux, intervention en renouvellement urbain du centre bourg par le renforcement du pôle petite enfance et de l'espace culturel et de la poste.

■ Étude de définition confiée à trois concepteurs de renom, Dominique Montassut, Bruno Rollet et Alain Sarfaty, suggérant le lien à mettre en place entre l'église du village au nord de l'ex RN34 et le siège du SAN situé au sud : axe nord/sud privilégiant l'accroche de programmes de logements à venir. Pas de lauréat pour cette étude mais des enseignements, notamment l'appropriation du concept de villa urbaine proposé par Dominique Montassut. Par villa urbaine il faut entendre des logements individuels + collectifs répartis autour d'un cœur d'îlot avec desserte périphérique.

Il revient à l'architecte Enrique Morgades de revisiter le concept de villa urbaine et de créer un signal urbain accroché au nord de l'ex RN 34. Ce sera l'îlot R+1+C au programme riche et varié : commerces en rez-de-chaussée (boutiques donnant sur une placette), cœur central occupé par une moyenne surface commer-

ciale à la signalétique discrète, logements collectifs aux premiers étages, et cerise sur le gâteau, des maisons individuelles au dernier niveau réparties autour d'une terrasse-jardin intérieure à l'îlot, avec des vues insolites sur le village et le parc urbain conçu par Gilles Vexlard au sud de l'ex RN34. Dans les années 50 cette déviation était venue soulager la traverse de Chessy. Elle avait été traitée en remblai par rapport au sol naturel, mais le profil ne cadrerait plus avec la volonté nouvelle de fluidité et de liaison entre les quartiers Nord et Sud. Fait notable, le financement du remodelage de cette route en boulevard urbain a été assumé par la ville de Chessy, qui se rendait progressivement propriétaire du foncier autour de l'îlot mairie. Ces acquisitions ont favorisé la poursuite de l'urbanité recherchée en façade sur ce nouveau boulevard que constitue la RN déclassée - RD 934.



Un concours « promoteur-concepteur »

Il permet de retenir l'architecte Jean-Claude Semon avec MDH promotion. Le plan masse revisite des références tant architecturales qu'urbanistiques saisies dans le bourg ancien. Un travail fin sur la troisième dimension inscrit avec subtilité les changements d'échelles entre R, R+1 et R+2+C. Des venelles s'infiltrent entre îlots urbains dédiés aux logements, tant en accession que locatifs. Variation dans les modes d'habiter : habitat collectif aux distributions éclairées naturellement, très beaux logements aux derniers niveaux avec terrasse et pergola appelant la végétation. Habitat individuel sur un parcellaire économe recevant des maisons de villes avec maisonnette de bricolage en fond de





la ville ne peut être expérimentale ; elle se doit d'être pérenne et vécue au quotidien avec une qualité d'usage sans cesse renouvelée. « *On n'est pas dans la monstruosité, on garde une échelle appropriable par l'habitant* » dicit l'architecte de PO&PO, Bruno Palisson, qui a livré un programme immobilier dans la ZAC sud de Chessy. ■

Dominique Bonini

Architecte-urbaniste

Chessy-Bourg, une longueur d'avance...

...et précurseur des orientations contenues dans le rapport remis le 7 janvier 2016 par Frédéric Bonnet, Grand prix de l'urbanisme 2014, à Sylvia Pinel ex-ministre du logement, de l'égalité des territoires et de la ruralité.

Pour en savoir plus :

« Aménager les territoires ruraux et périurbains » le rapport de Frédéric Bonnet http://www.territoires.gouv.fr/IMG/pdf/2016.01.07_rapport_bonnet-1.pdf

Le développement des espaces périurbains, un défi pour la France <http://www.territoires.gouv.fr/les-territoires-periurbains-671>

parcelle. Parking en surface et stationnement en sous-sol pour les programmes collectifs et utiles aux commerces venant occuper les rez-de-chaussée sur rue.

La bonne architecture n'arrive pas là par hasard !

Au travers du contexte réglementaire Chessy-Bourg permet un champ d'expression un peu plus vaste que dans certaines communes et par une gouvernance éclairée s'autorise l'innovation sans être permissif. Innovation mais pas expérimentation car

Liberté, égalité, fraternité, ...urbanité

Un quatrième mot ajouté à la devise de la République sur une banderole déposée près du Bataclan nous dit quelque chose de grave. De quoi est-il le rappel ? où est le manque ? quelle est la faille ? On peut s'en tenir aux dénonciations habituelles, de la voiture et du réseau routier associé, des périphéries et la nappe pavillonnaire qui lui est liée, tous destructeurs « d'urbanité », etc.

Ces formes, ces réseaux ont été voulus, encouragés, financés par une multiplicité d'acteurs réunis derrière un objectif simple, énoncé par Henry Ford : « *Nous résoudrons le problème des villes en les quittant* ». La fin de la ville traditionnelle était annoncée, le bonheur serait dans des villes à reconstruire à la campagne, forcément nouvelles. L'histoire a eu lieu, pas aussi radicale que prévue. La société a fait des choix et a produit le territoire que l'on connaît, plus nuancé que les grandes utopies.

Pour essayer d'avancer sans réinventer il faut parcourir les villes du monde parce que les formes, les idées sont déjà là, ne serait-ce qu'à l'état d'esquisses. Des succès disent les voies possibles, des échecs ce qu'il faut éviter. Quelques anecdotes peuvent accompagner la réflexion : « *Au XIX^e siècle les gens d'un petit village de Vendée, entendant beaucoup parler du chemin de fer, ont décidé de construire une gare. Ils ont mis des rails, une bâtisse à côté, etc. Le train n'est jamais venu...* » (Duvignaud, 1995). Quel train attend-on inutilement ? Quels mots d'ordre, quelles règles se révéleront des impasses ? Quels soit disant épouvantails sont des modèles à tester ?

S'il devait y avoir des certitudes n'en gardons que deux : la ville



à pied, en vélo, roller, skate, patinette, (etc.) aura toujours de l'avenir parce qu'elle permet l'échange à moindre coût. La rencontre entre individus sera toujours le préalable, l'objectif du vivre en ville. Sinon on parlera d'autre chose et le mot urbanité tombera en désuétude. Enfin, la ville, l'urbanité est de nature imparfaite : « *Il n'y a pas de résolution définitive des problèmes urbains. Le mouvement et l'incertitude induisent l'inachèvement même, c'est-à-dire l'alternance ininterrompue des problèmes et des solutions.* » (Y.Chalas, 2001). La « perfection » est donc à fuir parce que toujours dépassée, synonyme d'obsolescence, de naphtaline, odeur fréquente. C'est une dynamique permanente qu'il faut mettre en place, expliquer, faire durer, passant par des démolitions, des secteurs en attente, des friches, des natures éphémères, des règles provisoires, des bâtiments modulables, des programmes ouverts, des limites floues, des questions en

suspens, des échéances approximatives, des esthétiques mouvantes, des réponses incomplètes d'experts dans le doute... Enfin, le train ne s'arrêtera pas forcément là où on l'attendait... En rase campagne ? Pourquoi pas. Mais la question restera : Avec quelle urbanité ? Et là on parlera de l'essentiel, l'urbanité qu'interpelle la banderole du Bataclan, la vraie question qui ne rentre dans aucune règle d'urbanisme, aucune loi. Bien davantage : une culture, une envie, une exigence. Celle que ne pouvaient se permettre les paysans obligés de quitter leur campagne au XIX^e siècle pour sur-

vivre dans les villes. Ils n'avaient pas le choix mais en deux cents ans, et à Paris notamment, ils ont créé une façon de vivre, une culture, une urbanité. Urbanité héritée, enrichie, ajoutée à nos valeurs et motif de mobilisation. C'est ce qu'exprime la banderole du Bataclan. Et la ruralité qui cherche un avenir ? Quelle ambition pour être à la hauteur des potentiels, des attentes ? Quels moyens en proportion... ne serait-ce que pour une simple survie ? ■

Bertrand Deladerrière
Directeur

LES ACTUALITÉS MAI 2016

À retrouver sur le site caue77.fr



200 millions pour les territoires ruraux
La dotation d'équipement des territoires ruraux (DETR) votée en 2016 flèche 200 millions d'euros pour soutenir 6 catégories d'opérations prioritaires :

- création des maisons de santé,
- création de maisons des services au public,



- revitalisation des centres-bourg,
- travaux liés à la rénovation thermique et à la transition énergétique des bâtiments publics,
- mise en accessibilité des ERP et programme de gendarmerie,
- équipements sportifs.

Une note d'information du 20 janvier 2016 du Ministère de l'Intérieur adressée aux préfets de départements détaille les catégories d'opérations prioritaires ainsi que le montant des enveloppes pour chaque département. Dès à présent les préfets de départements doivent lancer les appels à projets. Qui dit appels à projets... dit possibilité de candidater !...

Pour en savoir plus :

Cf note du 20 janvier 2016 relative aux opérations prioritaires pour la répartition de la DETR en 2016. ■

Appel à projet « opérateur-concepteur »

Beaumont du Gâtinais, commune périurbaine d'à peine 1 200 habitants, est située au sud-ouest du département en échange étroit avec le Loiret.

Dans une recherche d'attractivité et d'accueil de nouveaux habitants, la commune destine 2,2 ha de son foncier (propriété publique) à la réalisation d'un aménagement urbain contextuel et qualifié.

Dans le but de susciter la mobilisation de divers acteurs de l'aménagement et stimuler la réflexion de concepteurs venant bonifier et dépasser les a priori de la municipalité en matière de développement, celle-ci lance un appel à projets en architecture « opérateur-concepteur » : habiter la résidence du Faubourg (2016-2020).

Les binômes « maître d'ouvrage-maître d'œuvre » intéressés sont invités à se faire connaître en contactant soit la mairie de Beaumont du Gâtinais soit le CAUE 77. ■



Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement de Seine-et-Marne
27 rue du Marché – 77120 Coulommiers
Tél. : 01.64.03.30.62 – Fax : 01.64.03.61.78
Courriel : caue77@wanadoo.fr – Site web : www.caue77.fr
Conception graphique et réalisation : Juliette Tixador
juliettetixador@free.fr

Cette lettre est envoyée par mail et en version papier en édition restreinte.

Pour la diffuser plus largement, merci pour vos suggestions de destinataires :

Nom :

Adresse mail :

.....

Nom :

Adresse mail :

.....