



LA LETTRE DU CAUE77 N°5 — MARS 2017



Édito



Jérôme Guyard

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

Pendant longtemps la valeur d'un territoire n'a fait référence qu'au potentiel de production agricole, industriel, commercial. Une valeur facile à cerner, avec des critères d'évaluation liés aux possibilités d'échange, aux prix fixés par le marché. Aujourd'hui des valeurs immatérielles viennent s'ajouter, toujours plus nombreuses, qui méritent une attention nouvelle, un inventaire : valeur d'un milieu naturel, d'un patrimoine architectural, d'un paysage, d'un savoir-faire artisanal, d'une compétence, d'un arbre remarquable, etc. Les pages suivantes démontrent à travers l'exemple du tournage d'un film, ou d'une approche financière de la biodiversité comment la Seine-et-Marne possède un existant, un potentiel immense qui exige plus que jamais une prise de conscience, une évaluation, de la sensibilisation. Ainsi pourra-t-on éviter les négligences, conséquences

de l'indifférence, qui dévaluent ces richesses ou les rendent inexploitable.

Comment surmonter les difficultés de ces évaluations ? permettre leur actualisation ? faire de la sensibilisation ? encourager l'investissement ? Des compétences sont à mobiliser, dont celles du CAUE77, riche de sa connaissance du territoire sur la longue durée et de ses compétences reconnues depuis longtemps en matière de sensibilisation.

Bonne lecture ■





FLAGY, TOURNAGE D'UN LONG MÉTRAGE

Comme aime à le répéter Jacques Drouhin, maire de Flagy et président de l'association des Maires ruraux de Seine-et-Marne « *On parle sans arrêt du Grand Paris, de Paris Métropole, etc. mais nos territoires ruraux aussi sont vivants, accueillants, ouverts, dynamiques* ». Le constat est évident et c'est à travers des initiatives comme celle retracée ici qu'on le prouve. Avec cette interview le CAUE77, qui s'engage et conseille chaque jour pour la qualité et la promotion des territoires seine-et-marnais, voulait faire partager une expérience pouvant encourager d'autres communes dans cette démarche.



© Daniel Denis

Un long métrage avec Gérard Depardieu et Catherine Deneuve à Flagy, comment est-ce possible ?

Une de mes priorités quand je suis arrivé à la mairie en 2008 était de créer de l'attractivité pour la commune. Quelles activités pouvaient susciter de l'intérêt pour le village ? On est parti sur plusieurs projets, sur l'environnement, le petit patrimoine, la restauration écologique de l'Orvanne. Mais il y avait aussi toute la partie culturelle qui nous paraissait intéressante, entre autres ces *Apéros concerts* qui déplacent entre 800 et 1000 personnes tous les vendredis de juin et juillet et aussi *Les classiques du vendredi* qui remplissent l'église tous les vendredis de septembre. Enfin, il y avait l'idée d'être un village « décor de film » parce que Flagy est reconnu comme village de caractère, comme il en existe une quinzaine en Seine-et-Marne. Nous avons été parmi les premiers à être labellisés et donc c'est un vrai plus pour se faire reconnaître comme lieu possible de tournage. Il y a 5-6 ans, j'ai contacté les membres de la commission régionale du film d'Ile-de-France pour qu'ils viennent à Flagy. Ils sont donc venus et sont restés toute une journée. Ils ont fait énormément de photos, ont tout filmé. 3-4 ans après, une équipe de repérage est venue pour un projet de long métrage. Ils avaient vu le book de

photos et Flagy correspondait à leurs attentes et répondait à cinq critères : une place pas trop grande, un café, une église, un garage, un village très fleuri. Mais le garage devait être impérativement en face du café. A Flagy il n'y avait pas de garage. Heureusement la propriétaire de la maison faisant face au café a accepté qu'on « transforme » sa maison en garage, grâce au travail des décorateurs. Au moment du repérage j'ai appris que la réalisatrice, Florence Quentin déciderait si Flagy conviendrait ou pas. Sa décision a été immédiate en voyant la place du village.

Quelles demandes de la réalisatrice ? Quelles réponses ?

Le film nécessitait presque un mois de tournage. Il fallait donc que la réalisatrice ait la certitude que le maire du village accepte les contraintes d'un tournage sur la place principale, soit volontaire et facilite la logistique. C'est ce que j'ai fait. Ainsi, la salle des fêtes a été réquisitionnée pendant deux mois. Il a fallu trouver des lieux d'hébergement. Nous avons sollicité les habitants du village, et nous avons trouvé des solutions à chaque fois. Si cela n'avait pas été le cas alors sans doute la réalisatrice aurait été plus réticente. Tous les clignotants passaient au vert à chacune de ses demandes.

Et pour la vie de tous les jours, comment les habitants ont-ils accueilli cette initiative ?

Comme le film était vraiment centré sur la place, avec des nuisances très limitées, la population a totalement adhéré. Il y a eu énormément de gens pour venir voir le tournage, à partir de midi et jusqu'à minuit parfois. Il a toujours été possible de regarder, à une certaine distance, le tournage. On voyait très bien les acteurs, Gérard Depardieu, le propriétaire du garage, et Catherine Deneuve au café d'en face.

Les retombées attendues, étaient-elles au rendez-vous ?

Je pense que ce tournage va avoir des répercussions concrètes pour le village. C'est déjà 300 000 euros pour les gîtes, les chambres d'hôtes, les restaurants et la location de matériels de toutes sortes. Il y a eu aussi à peu près une centaine de figurants. Ils ont été choisis après un appel à candidature. Plus de mille personnes se sont présentées. Sur la centaine retenue la moitié était du village. D'autre part il y a eu une publicité pour le village et le territoire environnant.



© Daniel Denis



Des retombées aussi importantes que prévues ?

Nous sommes partis dans l'inconnu, nous savions quand même qu'il y avait un budget conséquent pour ce tournage, puisqu'il a été évalué entre six et sept millions d'euros, ce n'est pas anodin ! Mais déjà, avec cette enveloppe financière nous pouvions imaginer en contrepartie des retombées sur le local. Et la surprise a été positive, je ne m'attendais pas à ce que ce soit aussi conséquent. Il n'y avait plus ni gîtes ni chambres d'hôtes disponibles à 30 kilomètres autour de Flagey. Il a même fallu aller voir un peu plus loin, comme à Châtenay-sur-Seine pour trouver des chambres. Donc pendant un mois une centaine de techniciens étaient présents à Flagey car ils tournaient souvent tard le soir et rentrer tous les jours à Paris aurait été compliqué. Et puis il fallait préparer le tournage du lendemain. Dès 10 heures du matin c'était une vraie fourmilière.

Et la place du maire dans tout ça ?

Si le maire est réceptif, porteur de projets, il y a un point d'appui essentiel. Un maire doit mesurer l'intérêt ou pas des nuisances potentielles. De mon point de vue cela participe à la promotion de notre village, cela le met en avant et j'espère que demain un autre film sera tourné ici. D'ailleurs ce n'est pas exclu, j'ai été contacté pour un film policier.

Et après qu'espérez-vous ?

Comme président des Maires ruraux de Seine-et-Marne j'ai été contacté par l'agence France-Asie qui me demande assez régulièrement d'accueillir des délégations chinoises pour leur parler de la ruralité. Une chaîne de télévision de la province du Guizhou cherchait une commune rurale représentative pour le tournage d'un documentaire. Cette télévision est restée plus de trois heures

à Flagey, pour montrer ce qu'est une commune rurale vivante. Je leur ai parlé du tournage de ce film, qui était un plus par rapport à nos activités habituelles, pour dire aussi qu'il n'y a pas que Paris comme lieu de tournage mais aussi des petits territoires ruraux. Ils étaient très intéressés. D'ailleurs ils connaissent bien Gérard Depardieu et Catherine Deneuve, connus dans le monde entier. Cette reconnaissance internationale des acteurs est une chance extraordinaire, elle peut faire connaître Flagey et entraîner des retombées que nous ne soupçonnons pas, c'est ce que me disait un journaliste d'un quotidien national. Ces retombées peuvent être beaucoup plus importantes qu'on l'imagine, par exemple que des milliers de personnes viennent à Flagey voir les lieux du tournage. Il faudra les accueillir, les loger, les restaurer. Il n'est pas exclu que nous soyons obligés de créer un office de tourisme. Déjà une agence immobilière cherche à s'installer.

Au final, quels sentiments, quels souvenirs forts de ce tournage ?

C'est très intéressant à voir. J'ai eu cette chance d'être au milieu de l'action, de voir comment se fabrique un film, la prise de vue, la création des décors, etc. Ils ont travaillé à une allure inimaginable pour relooker complètement le café, et la maison d'habitation transformée en garage. Nous avons été « scotchés » en les voyant faire.

Quand les techniciens et les acteurs sont partis il y a eu comme une impression de désert ; en effet pendant presque deux mois il y a eu une vie intense sur la place du village, qui d'un coup a disparue. Nous nous sommes sentis un peu dépossédés de quelque chose. Je crois que nous attendons tous la sortie du film. Elle va nous faire prendre conscience de ce qui s'est réellement passé ici pendant ce tournage. Avant cette sortie, et grâce à Florence Quentin, le film sera projeté en avant-première, sur un écran géant sur la place du village, au mois d'avril. C'est une marque de reconnaissance. Cela permettra de remercier tous les habitants du village des nuisances supportées. J'apprécie beaucoup ce geste. J'espère que les gens viendront, de Flagey mais aussi des villages alentours.

Nous avons souvent une idée un peu négative des acteurs, en se disant qu'ils appartiennent à un monde parallèle, des gens difficiles d'accès. Ça a vraiment été le contraire, une simplicité, une gentillesse totale. Gérard Depardieu a été ravi d'accueillir les enfants de l'école maternelle, les a fait rire en se présentant comme Obélix le Gaulois. Et puis les acteurs et les actrices se sont fait prendre en photo avec tous ceux qui le souhaitaient, ont signé des autographes et ont répondu aux questions. C'est une expérience enrichissante à tous les niveaux. (Interview CAUE77) ■



© Daniel Denis



BIODIVERSITÉ

nouveaux textes, nouvelles contraintes, nouvelles opportunités, nouvelle culture



Des nouvelles contraintes...

La protection de la biodiversité s'accroît, et la loi du 8 août 2016 fait encore avancer l'idée que toute perte doit être compensée. La philosophie générale est que les aménagements réalisés ne doivent pas se traduire par des pertes, mais plutôt par des gains, soumis au contrôle de l'administration. Il y a une obligation de résultat pour des compensations pouvant se faire de deux façons : soit sur le site ou à proximité, (l'aménageur réalisant les travaux ou s'adressant à un « opérateur de compensation »), soit par l'achat « d'unités de compensation » dans un périmètre proche du site à aménager. Cet achat peut passer par des conventions avec des propriétaires fonciers chez qui est présente l'espèce ou le milieu correspondant à celui atteint par l'aménagement. Une transaction dans un marché où offre et demande tentent de se rejoindre dans des coûts compatibles avec la faisabilité économique de l'aménagement. Le schéma est facile à comprendre, la réalité de terrain plus difficile à manier. En effet, cette faisabilité, avant d'être économique repose sur la disponibilité d'une offre

adaptée, ce qui n'a rien d'évident suivant les espèces, les milieux atteints...

Les difficultés n'échappant pas à l'administration, une certaine souplesse d'interprétation de la loi peut venir en aide. Une chose est certaine, des délais sont à prévoir. L'absence d'atteinte à la biodiversité reste donc la meilleure façon d'éviter ces coûts et ces délais supplémentaires, ... et c'est précisément l'objectif des nouveaux textes. Dans le cas où l'évitement est impossible se pose alors la question du positionnement de la compensation. En règle générale l'appréciation se fait au cas par cas. Il peut arriver que des périmètres très précis soient imposés.

...aux nouvelles opportunités

Toutes ces nouvelles dispositions vont se traduire inévitablement par un changement d'attitude, de culture : la biodiversité va être de plus en plus valorisée sur un marché d'actifs où se hiérarchisent progressivement les différentes valeurs. Libre aux propriétaires, aux opérateurs fonciers de ne pas avoir de vision patrimoniale à long terme et de détruire leur capital, mais ■■■





BIODIVERSITÉ

nouveaux textes, nouvelles contraintes,
nouvelles opportunités, nouvelle culture

Exemple d'une réserve d'actifs d'unité de compensation : le domaine de Cossure dans les Bouches du Rhône, site naturel de 357 hectares d'un seul tenant. Valeur d'une unité d'une surface de 1 hectare : 46 000 euros HT. Presque la moitié des 357 unités ont trouvé acquéreur, des aménageurs de zones logistiques pour l'essentiel. Le département des Yvelines a créé un opérateur public de compensation pour aider les aménageurs à respecter leurs obligations et leur éviter des solutions d'urgence, sources de surcoûts importants (source *Le moniteur des travaux publics*).

Depuis le 1^{er} janvier 2017, l'agence française pour la biodiversité (AFB) a comme objectifs la préservation, la gestion et la restauration de la biodiversité, et elle peut assurer le soutien financier à des réalisations, faire de l'appui technique auprès d'acteurs publics ou privés, réaliser des missions de police de l'environnement, assurer le suivi de mesures de compensation.

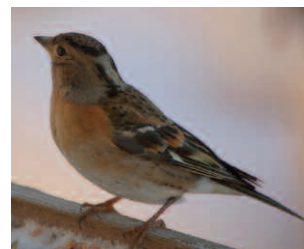


mum d'interventions peut changer facilement l'état d'une zone et l'expérience montre que la biodiversité, modélisable, peut augmenter rapidement en modifiant quelques pratiques, quelques habitudes, en faisant sauter quelques blocages psychologiques. Des espaces de carrières, de sols « neufs », remaniés, etc. sont là pour démontrer comment en quelques années la nature peut « produire de la valeur » ! On pourrait même finir cette courte présentation en disant que le marché de la « valeur biodiversité » pourrait s'effondrer si tout le monde en faisait ! Et la loi deviendrait sans objet... (Scénario fantasque tant qu'on aura peur des araignées, des souris, etc.). La biodiversité à grande échelle restera donc une utopie pour raison culturelle avant tout. On peut donc parier que les marchés d'unités de compensation connaîtront un vrai succès...

Un dernier mot à l'adresse des jardiniers : des savoir-faire multiples sont toujours à inventer, pour faire pousser tel nouveau légume bien sûr, mais aussi transformer des friches industrielles, des terres agricoles difficiles à valoriser, des boisements médiocres en « unités de compensation ». Un apprentissage pour lequel tous les terrains d'application potentiels seraient à inventorier. ■



■■■ sinon le « placement biodiversité » pourra s'avérer rentable... avec quelques précautions : connaître les prix, les coûts de remises en état, de gestion, savoir sur quoi se porte la demande, aujourd'hui, demain, etc. Un métier à part entière. Des compétences vont s'affiner, des bases de données s'enrichir, des patrimoines d'actifs se constituer. Ces évolutions peuvent intéresser les propriétaires privés et publics. Une évidence : un mini-





Urbanisme et « image de marque », l'œuvre d'Hausmann

L'exposition au pavillon de l'arsenal à Paris sur l'œuvre d'Hausmann est l'occasion jusqu'au 7 mai de redécouvrir les caractéristiques d'un urbanisme, dont les qualités de « durabilité » en ferait un modèle presque indépassable. *Équilibre entre densité et confort, la forme urbaine de l'îlot haussmannien, possède des caractéristiques identiques quelle que soit sa taille. La mitoyenneté très élevée, l'agrégation importante, l'implantation circonscrite de l'immeuble dans la parcelle expliquent sa forte densité. La finesse et la hauteur généreuse des éléments bâtis, la distribution fractale des vides diversifiés et hiérarchisés, rendent néanmoins acceptable et peu perceptible cette densité exceptionnelle* (texte catalogue). Il suffit d'avoir habité ou écouté les occupants des premiers étages donnant sur une cour à l'intérieur des îlots pour relativiser cette admiration sans nuances, et s'abstenir de considérer l'expérience haussmannienne comme la référence indépassable d'un urbanisme se voulant « durable » (à moins que la lumière allumée toute la journée en fasse partie...).



Ce qui est à retenir de cette exposition c'est l'exceptionnelle série de photos réalisée par Charles Marville en 1877 suite à une commande de la ville de Paris. 37 images projetées où apparaît dans sa première « fraîcheur », son étonnante puissance, l'extrême cohérence du paysage parisien en cours de transformation ; la qualité s'y décline depuis le traitement des grandes masses bâties, des perspectives, des carrefours, jusqu'aux détails des façades, des mobiliers, des plantations, etc. Les photos étant réalisées en pose très longue font disparaître les personnages, les véhicules, et ne reste que le projet architectural et urbain dans une immobilité, un vide de maquette. On comprend toute la magie que ce décor a pu dégager, comment il a marqué les esprits, associé à un nouvel art de vivre la ville, s'y déplacer, y consommer dans le luxe des grands magasins et le confort des nouveaux espaces publics

accessibles à tous. Tout cela a eu un coût qui mériterait un bilan, une mise en perspective historique. L'investissement a profité aux contemporains mais les retombées concernent presque davantage les héritiers, nous. Au delà du logement, de l'urbanisme, l'argent dépensé a permis la mise en scène de la foule, de l'individu, des produits échangés, créant une image de marque dont les produits français, le tourisme bénéficient encore. Hausmann a su créer le décor de la « belle époque », associé à un « art de vivre à la française » que les grands médias naissants ont diffusé dans le monde entier, générant sur plusieurs continents des quartiers néo-hausmannien assez réussis. Cette histoire, celle d'une intense campagne de communication soutenue par des toiles devenues célèbres, et solidifiée dans de la « vraie pierre », donne des arguments pour faire mieux, dépenser davantage dans l'urbanisme, l'architecture, le paysage. Mais les solutions d'hier ne sont plus d'actualité malgré l'insistance des auteurs de l'exposition. Le « modèle Hausmannien » est une figure de musée, la ville de Paris en subit déjà quelques conséquences, et le slogan répété jusqu'à l'écœurement de « plus belle ville du monde » n'aide pas à sortir de cet état béat.

Les photos de Marville font rêver comme les premières images d'un film dont on connaît l'issue heureuse. Il reste à inventer un scénario plus actuel, laissant s'exprimer le « désir d'architecture » et mettant fin au constat déjà ancien de Claude Parent (juin 1997 revue AA) : « *Le moindre désir d'architecture n'est accepté qu'après avoir été raboté, éliminé et finalement gommé. Il est condamné au prétexte qu'il porterait atteinte au visage de l'histoire. Toute anomalie doit être abolie. (...) Les cathédrales, les interventions classiques ou néoclassiques furent des moments de démesure ou de déchirure dans la ville, avant de restructurer le tissu urbain. La ville, la vraie ville, la ville active, émotive, n'advient que par chocs, par violence, par surprises.* » Où est la ville « active, émotive » quand la prolongation du passé tient lieu d'avenir radieux ? ■

Bertrand Deladerrière, Directeur



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 – 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 de nous adresser par mail vos suggestions de destinataires.