

l'ariane | **aix-en-provence** jas de bouffan | **marseille** quartiers nord | **la seyne-sur-mer** zup de berthe | **avignon** monclar
 ellepierre | **romans** la monnaie | **valence** le plan | **saint-étienne** montreynaud | **bron** terraillon | **givors** vernes | **lyon** duchère
lx-en-velin grappinière | **vénessieux** les minguettes | **rillieux-la-pape** ville nouvelle | **chambéry** bellevue | **strasbourg** neuha
mar europe | **mulhouse** bourtzwiller | **bègles** yves farge | **cenon/floirac/lormont** hauts de garonne | **pau** ousses des bois | **c**
 grâce de dieu | **hérouville saint-clair** le grand parc | **cherbourg/octeville** les provinces | **alençon** perseigne | **chenôve** le r
 n les grésilles | **chalon-sur-saône** prés saint jean | **brest** pontanezen | **rennes** les champs manceaux | **lorient** kervenane
ux vernouillet | **joué-les-tours** la rabière | **tours** le sanitas | **blois** quartiers nord | **grenoble** mistral | **orléans** la source | **ch**
yes chantereigne | **epernay** bernon | **reims** wilson | **saint-dizier** le vert bois | **ajaccio** les salines | **bastia** quartiers sud | **saint**
ançon planoise | **montbéliard** petite hollande | **valentigney** les buis | **dôle** les mesnils pasteur | **belfort** les résidences | **douch**
 i hauts champs | **lille** lille sud | **tourcoing** la bourgogne | **valenciennes** cité fénelon | **wattrelos** beaulieu | **avion** quartier de la
logne-sur-mer chemin vert | **calais** beau marais | **lens** grande résidence | **maubeuge** montplaisir | **roubaix** quartiers est | **l**
nt-nazaire la bouletterie | **nantes** malakoff | **angers** monplaisir | **trelazé** les plaines | **allennes** chaoué perrières | **le mans** les
nt-quentin le vermandois | **soissons** presles chevreux | **beauvais** argentine | **creil** plateau rouher | **montataire** les martinets |
es valdegour | **béziers** la devèze | **montpellier** la paillade | **perpignan** le vernet | **nancy** haut du lièvre | **metz** borny | **woippy**
nt-étienne-du-rouvray cité du château blanc | **val-de-reuil** germe de ville | **meaux** la pierre collinet | **melun** plateau nord | **m**
ndes | **les mureaux** cité renault - île de france - les bougimonts - bêcheville - vigne-blanche - les musiciens - grand-ouest | **s**
beil-essonne les tarterêts | **épinay-sous-sénart** cinéastes | **évrly** les pyramides | **grigny** la grande borne | **paris** porte po
ens étouvie | **angoulême** basseau | **évreux** la madeleine | **canteleu** cité rose | **elbeuf** le puchot | **le havre** caucriauville | **rouen**
neux les blagis | **châtenay-malabry** la butte rouge | **colombes** petit colombes | **gennevilliers** le luth | **villeneuve-la-garenn**
ay-sous-bois la rose des vents | **blanc mesnil** hilleuls | **bobigny** l'abreuvoir | **pantin** les courtilières | **bondy** quartier nord |
ainville cité marcel cachin | **épinay-sur-seine** orgemont | **neuilly-sur-marne** les fauvettes | **noisy-le-grand** le pavé neuf |
ns clos saint lazare | **champigny-sur-marne** le bois l'abbé | **créteil** le mont mesly | **choisy-le-roi/orly** le grand ensemble | **vi**
enteuil val d'argent | **garges-les-gonesse** la muette | **sarcelles** lochères | **saint-ouen-l'aumone** chenevières | **villiers-le-**
sy/antony le grand ensemble | **sainte geneviève des bois** les aunettes | **virvy-chatillon** cilof | **la plaine saint-denis** quartie

LES CAHIERS
 DES CONFÉRENCES
 DES ACTEURS
 DE LA RÉNOVATION
 URBAINE

LES
 MUREAUX



Du grand ensemble...
 à la ville en commun

IFMO
 Institut de formation
 de la maîtrise d'ouvrage
 de la ville

Écoles de la
 rénovation urbaine
 et de la gestion
 des quartiers





Du grand ensemble à la ville en commun

Plusieurs fois par an, les Écoles de la Rénovation Urbaine et de la Gestion des Quartiers invitent des maîtres d'ouvrage, des maîtres d'œuvre et des experts à venir raconter l'histoire et la construction d'un projet emblématique et échanger sur leurs choix.

→ LE 22 OCTOBRE 2012, LES ÉCOLES ONT RÉUNI AUX MUREAUX :

FRANÇOIS GARAY, MAIRE DES MUREAUX, PRÉSIDENT DU SYNDICAT INTERCOMMUNAL DU VAL-DE-SEINE ;

JEAN-MARC BICHAT, ARCHITECTE-URBANISTE EN CHEF, COFONDATEUR DE L'ATELIER JAM, ARCHITECTE CONSEIL DE LA VILLE DES MUREAUX SUR LE PROJET ANRU ;

JEAN-LUC BOSSAVIT, DIRECTEUR DU PROJET DE RÉNOVATION URBAINE À LA VILLE DES MUREAUX ;

SYLVIE HÉNOT, DIRECTEUR DU RENOUVELLEMENT URBAIN CHEZ EFIDIS ;

JULIEN PALISSON, CHEF DE PROJET À LA SEM 92, MANDATAIRE DE LA VILLE DES MUREAUX POUR CERTAINES OPÉRATIONS D'AMÉNAGEMENT.

Edito

Aux Mureaux, l'enjeu du projet de renouvellement urbain ne peut être dissocié d'un projet plus vaste qui se donne pour principe de construire, de reconstruire une ville faisant conjuguer dans une même intensité toutes ses parties urbaines encore trop disjointes. Ce travail de retissage, complexe, requiert conviction et ambition.

Conviction de ce que doit être la ville. Où l'on assume que de la qualité urbaine dépend la convergence des diversités économiques, sociales et urbaines.

Ambition du projet. Où l'on assume que la complexité est un facteur potentiel de qualité. La ville ne s'oppose plus à la campagne, ni le grand ensemble au village : chacun de ces éléments trouve sa place dans un nouvel espace urbain fédéré. De fait, ici, l'idée d'espace public prend tout son sens et dépasse la question de sa fonction urbaine. Pas d'espace public sans réflexion sur ce qui fait « le commun » de l'espace, ce qui est en partage par tous et pour tous. Pas de séparation entre la question urbaine et les questions sociales – de la gestion à l'éducation – tout ceci doit prendre sens et corps dans le projet.

Le grand ensemble s'est construit rapidement, trop rapidement. Avant même d'avoir pris la patine du temps, il a montré ses limites. Comment, alors, faire du temps du projet un temps d'appropriation, et éviter ainsi les erreurs du passé ?

La ville intense, telle qu'elle nous est proposée, est aussi une ville qui se donne du temps et qui prend pour principe que l'intensité se crée de l'intérieur tout autant que dans le dessin, le dessein urbain. Cette intensité requiert un changement de posture. Il s'agit de reconnaître à toutes celles et à tous ceux qui habitent la ville qu'ils en sont aussi les acteurs dans leur quotidien et vis-à-vis des transformations futures. Le renouvellement urbain devient alors le début d'un processus vertueux où chacun devient acteur du changement en cours et à venir.

Comme l'a dit l'un de nos interlocuteurs lors de la conférence : « la ville n'est jamais finie. Sa qualité urbaine dépend de son potentiel de transformation urbaine dont le premier opérateur est celui qui habite les lieux ».

Un grand merci à tous ceux qui ont animé cette conférence, et en particulier à François Garay, maire des Mureaux, Jean-Marc Bichat, architecte urbaniste et Jean-Luc Bossavit, directeur du projet de rénovation urbaine.

Très bonne lecture.

Chantal Talland

Directrice des Ecoles de la Rénovation Urbaine et de la Gestion des Quartiers

◀ Couverture : inauguration de la nouvelle Cité Renault, le 25 juin 2011



Les Mureaux, nouvelle ville

→ Les Mureaux, 32 000 habitants, a engagé un plan de rénovation urbaine digne de métropoles régionales comme Lille, Reims ou le Havre. Plus de 400 millions d'euros d'investissement pour métamorphoser une grappe de résidences sociales, rongée par le mildiou économique, en une véritable ville moyenne. Avec ses pôles de services ouverts 365 jours par an, ses parcs où se retrouvent les habitants de tous les quartiers, sa gestion des eaux à la pointe des éco pratiques, son réseau de parcs et de liaisons douces...

Le chantier est énorme. François Garay, maire depuis 2001, a pourtant voulu que la Ville garde les commandes de l'opération. Il a recruté un directeur de projet. La partie aménagée se pilote avec la Sem 92 sous forme de mandat.

Pour cet ancien cadre bancaire, la politique n'est pas une carrière, mais le moyen de faire progresser le mieux vivre ensemble dans sa ville natale, Les Mureaux, et ailleurs... François Garay échafaude, s'interroge et regarde loin après lui : 2020, 2026, 2032... La place de la voiture, le rapport à la nature, l'insertion des jeunes, l'accession à la propriété... Il a, sur ces sujets, des idées qui bousculent souvent partenaires et collaborateurs, urbanistes et aménageurs. Élu « divers gauche », François Garay n'a pas de carte, il a une boussole : le projet de ville. Et le PRU est un outil au service de ce projet.



Les Mureaux en quelques chiffres

Population [Insee 2009] : 31 754 habitants.

Superficie : 1 199 ha (12 km²).

Bordée par la Seine au nord et l'autoroute A13 au sud, la commune des Mureaux regarde, sans vraiment la voir, la campagne du Vexin, à 40 km à l'ouest de Paris.

Le projet de rénovation urbaine des Mureaux s'étend sur 70 ha (le quart de la surface urbanisée).

Il touche six quartiers où vivent 15 000 Muriatins. Son montant de 409 millions d'euros en fait la 8^e plus importante des 396 conventions signées par l'ANRU.

D'abord une ville de campagne, à l'ombre des usines

Elle a tout pour plaire et pourtant on la quitte. Telle était la situation paradoxale des Mureaux à l'horizon 2000. Cette ville moyenne jouit d'une situation enviable dans l'ouest parisien, avec vue imprenable sur un méandre de la Seine. Parfaitement desservie par l'autoroute de Normandie et le train, lieu de résidence privilégié des ouvriers de l'usine Renault de Flins et lieu de travail des cols blancs d'EADS (activité aérospatiale), cette ville à la campagne, dont rêve tout banlieusard à l'étroit dans sa petite couronne, a vu sa population passer de 33 000 habitants en 1990, à 31 700 en 1999. L'hémorragie était d'autant plus surprenante que la 8^e commune des Yvelines connaissait une explosion démographique ininterrompue depuis les années 50 – 1954 : 8 200 habitants ; 1962 : 19 000 ; 1975 : 28 000 ; 1982 : 31 600, jusqu'au 33 000 de 1990. En cause : les difficultés qui touchent (déjà) l'industrie automobile dans les années 90.

Mais la crise économique et sociale se double ici d'une crise urbaine.

Les Mureaux ont grandi à vitesse champignon à l'ombre de l'usine Renault de Flins. Après guerre, la Régie nationale cherche une implantation pour son nouveau centre de production. Paul Raoult (maire des Mureaux de 1945 à 1965) propose au constructeur automobile le site voisin de Flins. Les terrains appartiennent à la ville de Paris. Vendu ! Début des travaux en 1947 ; les premières Frégate tombent de la chaîne fin 1952. « Paul Raoult souhaitait que l'usine soit à la campagne et qu'il y ait un mieux social pour les ouvriers, raconte son successeur, François Garay. Il demande à l'État un plan de construction. » Il l'obtient. De 1953 à 1964, les constructions de logements s'enchaînent : la cité Renault, la Vigne-Blanche, Bècheville... « Bècheville, c'est un peu particulier, précise le maire. Paul Raoult voulait profiter des constructions pour éradiquer les cités d'urgence qui se trouvaient au bord de la forêt. » L'essentiel de ces quartiers se trouvent aujourd'hui dans le périmètre ANRU.

Le grand ensemble dans une impasse

À l'issue de 30 ans de constructions massives, les Mureaux ne forment pas une ville. « La ville est alors constituée d'un vieux village et d'un ensemble de résidences privées et de logements sociaux, explique le maire. 11 000 logements, dont 46 % de logements sociaux. » Chaque quartier vit replié autour de son centre commercial ou de son école. Dernier né, le quartier des Musiciens accroche ses ramifications à une unique voie de

desserte en impasse, elle-même accrochée à la RD43, la départementale qui relie l'autoroute à la Seine. « Le modèle urbain de construction des Musiciens était celui du close anglais, le hameau. 300 à 350 logements autour d'une cour en cul-de-sac, avec accès à une voirie principale, remarque Jean-Marc Bichat, l'urbaniste qui accompagne le projet des Mureaux depuis 10 ans. Cela a produit des quartiers isolés de la ville. » De fait, les

différents quartiers ne communiquent pas entre eux et se sentent loin du « centre », qu'un maire a vainement tenté d'imposer près de la gare. Il est resté celui d'un village. « L'objectif de chaque forme de développement était de compléter et rééquilibrer ce qui avait été fait avant, poursuit l'urbaniste. Grand-Ouest, qui est du pavillonnaire, visait à rééquilibrer la position collective et sociale du grand ensemble. »

Enclavement, uniformité sociale... Le cocktail prend un mauvais parfum de ghetto quand la crise paupérise la population. Lieu d'extension urbaine « moderne » dans les années 60, puis lieu de relégation à partir des années 80, ces quartiers concentrent depuis au moins deux décennies

dysfonctionnements urbains et sociaux, résumera le préambule de la convention ANRU, signée en 2006. Les quartiers sud concentrent les difficultés sociales et les signes de précarité. 40 % de la population des Mureaux a moins de 25 ans ; le taux de chômage atteint 16 % sur la ville et jusqu'à 30 % dans les quartiers sud.

Quand elle arrive aux commandes municipales en 2001, l'équipe de François Garay sait qu'elle va devoir prendre Les Mureaux par les cornes. Un peu aiguillonnée, il est vrai, par l'État, la Région et le Département qui insistent en chœur : « Vous avez six mois pour nous sortir un schéma de cohérence territoriale ! »

Quel projet de ville ?

Sans entrer dans le contenu du projet, le Département et la Région avaient posé des préalables : la Ville doit être maître du foncier, le schéma de cohérence doit être réaliste par rapport à ce qu'est la ville et il doit retisser la cité.

La gestation prendra un an. Une année scandée de nuits blanches mensuelles, dont Jean-Marc Bichat se souvient encore : « En fait, on conçoit en très peu de temps, constate-t-il. Le projet se construit en un an, par le biais de concours ou de marchés de définition. Ensuite, vous arrêtez suffisamment d'idées pour travailler pendant les 20 ans qui suivent. » Effectivement, cette intense réflexion originelle permet aujourd'hui à la Ville d'annoncer sur l'ensemble des supports de communication du projet urbain : « Cap 2020 : Les Mureaux nouvelle vi(II)e ». De 2001, l'année fondatrice, naît le Schéma de cohérence urbaine des Mureaux (Scum). Adopté en Conseil municipal en 2003, il est « la » référence de tous les documents et toutes les opérations d'urbanisme entreprises depuis lors. L'actuel projet de rénovation urbaine (PRU) en découle en droite ligne.

Le Scum définit cinq objectifs principaux :

- **favoriser** un développement résidentiel équilibré pour maintenir le nombre d'habitants actuel (30 000 habitants) ;

- **maîtriser** le développement de la structure urbaine en complétant et développant les structures publiques existantes : voiries, espaces publics et équipements ;
- **protéger** le paysage urbain et le patrimoine remarquable ;
- **préserver** le patrimoine naturel remarquable de la ville ;
- **favoriser** un développement économique et renforcer la dynamique de création d'emplois.

« Véritable projet urbain pour l'évolution de la ville à horizon 15 ans, le Scum a été élaboré aux échelles du territoire de la ville et des quartiers, confirme la convention ANRU dans son préambule. Ses grands objectifs visent notamment à l'unité de la ville, retrouver la géographie, renouveler l'habitat et favoriser la mixité sociale. »

À fin 2012, le projet a franchi le milieu du gué. La nouvelle ville s'esquisse, avec une avenue urbaine comme colonne vertébrale, des perspectives qui s'ouvrent vers le coteau voisin, son pôle administratif... « C'est parfois difficile, car la vie des habitants continue pendant les travaux, remarque François Garay. Il y a parfois des décalages entre les objectifs et les réalisations. Mais plus qu'une rénovation, le PRU accompagne une mutation de ville. »



▲ 1958 : les débuts de la construction des ensembles sociaux – 1978 : la tour Molière apparaît dans le paysage des Mureaux – Années 70 : les différents quartiers « accrochés » à la RD43

Pour quelle **rénovation urbaine** ?

Avec un budget global de 409 millions d'euros (base de financement), le projet de rénovation urbaine (PRU) des Mureaux est l'un des plus importants du pays. Il concerne le quart de la surface urbanisée de la ville. Le PRU se répartit sur six quartiers où vivent 15 000 habitants, soit près de la moitié de la population muriautaine : Cité Renault, Île-de-France, les Bougimonts, Bêcheville, Vigne-Blanche, les Musiciens, auxquels s'ajoute le quartier de co-propriété de Grand-Ouest.

Il s'appuie sur six grands principes :

1) Désenclaver les quartiers par un maillage de la voirie

Le PRU met en place un système viaire assurant un maillage hiérarchisé de voies et de liaisons douces (piétons et cycles).

La RD43 devient l'avenue Paul-Raoult, une véritable avenue urbaine, avec 2 voies de circulation, des stationnements, des pistes cyclables, des trottoirs.

Parallèlement apparaissent à l'est la rue Molière,

qui traverse le grand ensemble du sud au nord en suivant le cours de l'ancien ru d'Orval, et une rue qui longe le parc de Bêcheville.

De nombreuses voies traversent ces 3 artères parallèles, quadrillant le quartier.

2) Créer un domaine public en délimitant espaces publics et privés

En lien avec la création de voies nouvelles et publiques, c'est l'ensemble de l'espace commun que le PRU dessine. Il délimite clairement ce qui est propriété publique (rues, espaces verts, aires de jeu) et propriété privée (pieds d'immeuble, enclos des conteneurs d'OM, parcs de stationnement).

3) Réhabiliter et construire des équipements publics phares

Pôle socio-culturel à la Médiathèque, pôle éducatif, pôle sportif, parc Molière... Le PRU installe des équipements à l'échelle de la ville au cœur du secteur en rénovation. C'est par ces lieux de rencontre que progressera la mixité sociale.

4) Reconstituer le foncier et constituer des « unités d'habitation » indépendantes et évolutives

L'apparition de nouvelles rues et la démolition de certaines barres créent un quadrillage propice à la constitution d'unités résidentielles à taille plus humaine. Il s'agit ici de « sédimenter » le grand ensemble, entre héritage moderne et nouvelles ambitions résidentielles. L'action de « résidentialiser » est en premier lieu un projet de redéfinition de la typologie résidentielle des immeubles des années 60 dans un contexte nouveau de formes urbaines.

5) Rénover et diversifier l'offre de logement afin de favoriser la mixité sociale

Le PRU comporte un important volet de rénovation de l'habitat. Les bailleurs engagent des interventions lourdes de remise à niveau de leur patrimoine (chauffage, isolation...), de résidentialisation et de constructions nouvelles.

Maillage et résidentialisation dessinent aussi de nouvelles parcelles où la Ville espère attirer de nouveaux promoteurs.

6) S'inscrire dans une démarche de développement durable et raisonné

Cette ambition découle directement des points précédents. Elle passe par la qualité des constructions (l'aménageur apporte un soin particulier aux matériaux utilisés pour les espaces publics), une sensibilité à la question énergétique : la Ville construit actuellement une chaufferie collective biomasse à bois et les pôles multi-activités sont HQE et BBC. La Ville impose des contraintes strictes et novatrices en matière de gestion des eaux (un dossier loi sur l'eau à l'échelle des 66 ha de la ZAC des Quartiers Sud).

Globalement, le PRU vise à rétablir des conditions d'habitat attractives et instaurer une certaine mixité sociale, avec, pour conséquence attendue, l'arrêt du déclin démographique.

Le PRU en quelques chiffres

Budget global : 404 millions d'euros
Auxquels on peut ajouter un plan pluri-annuel d'investissement de 16 M€ de la Ville des Mureaux, pour des opérations concernant les quartiers sud, mais non retenues dans le programme ANRU (dont 4 M€ pour la RD43, 2 M€ pour le stade Léo-Lagrange, 1 M€ pour le parc de Sautour et 4,6 M€ de travaux pour la Médiathèque).

Actions pour le logement

- 1 626 logements réhabilités
 - 2 528 logements résidentialisés
 - 1 108 logements sociaux démolis à terme (2014)
 - 691 logements reconstruits aux Mureaux (dont 520 sur site) + 417 reconstruits dans les Yvelines
- Entre 2006 et 2012, la part du logement social sur le parc situé dans le périmètre ANRU est passée de 100 % à 85 %.

Actions pour les espaces publics

- aménagement de 25 hectares de nouveaux espaces publics. Dont 7,5 ha pour le parc Molière qui parcourt la ville du nord au sud et assure une continuité avec les parcs de Bêcheville et de Sautour (entrée sud de la ville)
- aménagement de 12 nouvelles rues et reprise dans le domaine public de 20 rues existantes (précédemment propriétés des bailleurs)

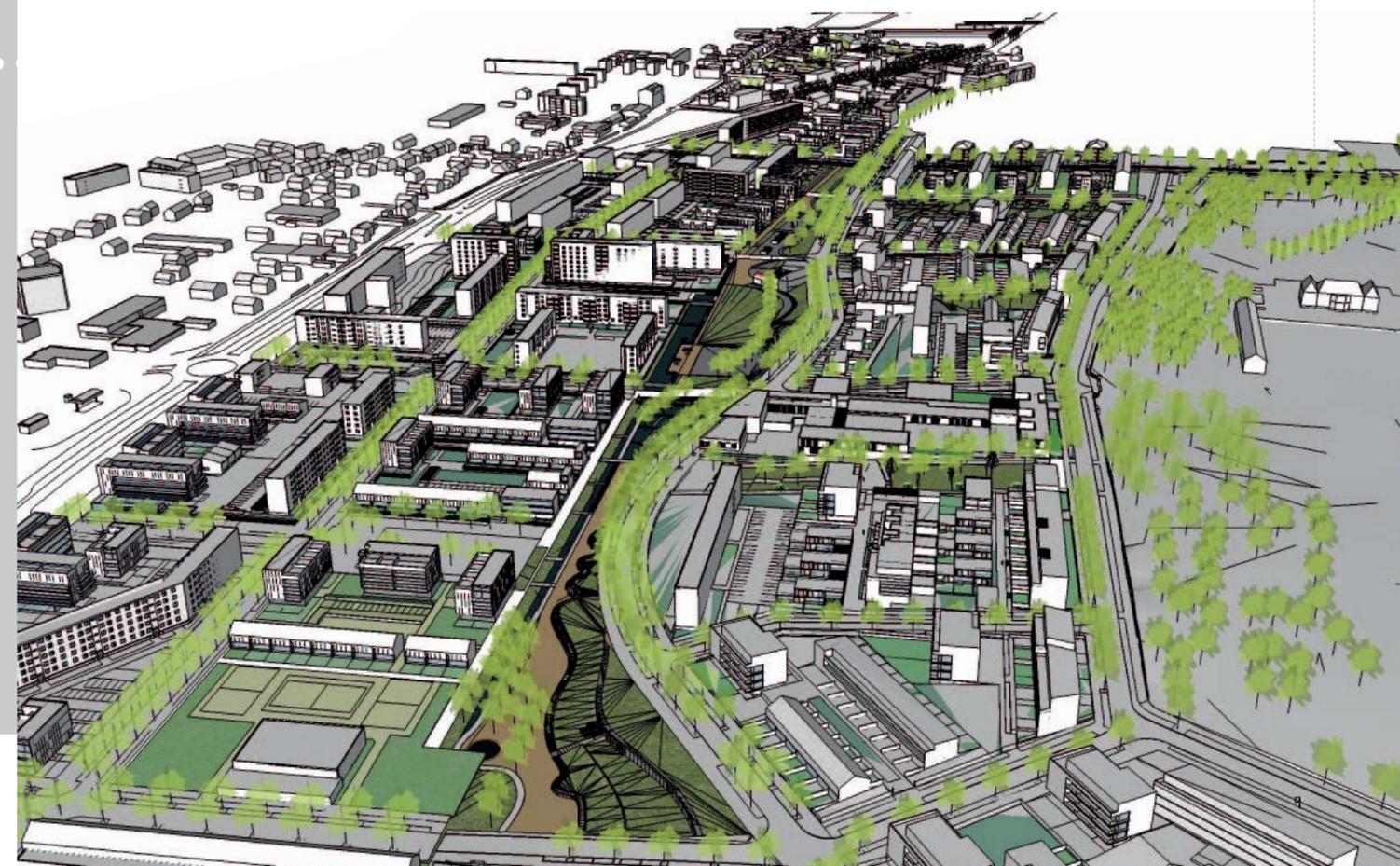
Actions pour les équipements publics

- construction d'un pôle éducatif multi-activités
- restructuration d'un groupe scolaire

Espaces + équipements publics :

57 M€ d'investissements

▼ Le projet de rénovation urbaine se répartit sur six quartiers où vivent 15 000 habitants.





Du grand ensemble
à la ville en commun

Morceaux choisis du débat

→ PILOTER L'UN DES PLUS AMBITIEUX PROJETS DE RÉNOVATION URBAINE DE FRANCE, AVEC LES MOYENS HUMAINS D'UNE VILLE DE 32 000 HABITANTS, C'EST COURAGEUX. AFFICHER L'AMBITION DE RANIMER UNE VILLE EN DÉSHÉRENCE SOCIALE ET URBAINE, C'EST AUDACIEUX. CONCEVOIR UNE COPRODUCTION DE LA RÉNOVATION URBAINE NOURRIE DE DIVERGENCES FERTILES, C'EST STIMULANT. FAIRE APPEL À L'INVENTIVITÉ DES HABITANTS POUR FABRIQUER UN PARC, C'EST NOVATEUR. ASSUMER LES NÉCESSAIRES MUTATIONS JUSQU'À RÉVEILLER L'UTOPIE, CE POURRAIT ÊTRE VISIONNAIRE. AVANT D'ENVISAGER UNE RÉNOVATION URBAINE, CONSTRUISEZ VOTRE PROJET DE VILLE. C'EST LE CHOIX QU'ONT FAIT LES MUREAUX. ET IL LEUR DONNE LE DROIT D'INVENTER.



François Garay
maire des Mureaux depuis 2001, président du syndicat intercommunal du Val-de-Seine



Jean-Marc Bichat
urbaniste en chef, cofondateur de l'atelier Jam, architecte conseil de la Ville des Mureaux



Jean-Luc Bossavit
directeur du Projet de rénovation urbaine à la Ville des Mureaux



Sylvie Hénot
directeur du renouvellement urbain chez Efidis



Julien Palisson
chef de projet à la Sem 92

◀ Page de gauche : le parc de Sautour, alliant espaces naturels et zones aménagées, a été labélisé parc Eve® (Espaces Verts Ecologiques) en avril 2011.

Avant tout, un projet de ville

François Garay ▶ Le plan des Mureaux, ce sont trois parallèles : l'A13, la voie ferrée et la Seine, coupées par une perpendiculaire, qui va de l'autoroute à la Seine, la RD43. La question était : comment travailler à partir de cette perpendiculaire ? En général, une ville, c'est un centre et des cercles qui tournent autour de ce centre. Nous avons compris qu'en réalité, le centre, c'est la RD43. Cette rue est le lien entre les différents quartiers qui s'y raccrochent. Il fallait donc la rendre moins routière et plus urbaine. Nous avons convaincu nos partenaires que cette avenue n'était pas un tuyau à voitures, mais un système de distribution entre les quartiers. L'ANRU est arrivée pour compléter notre schéma de cohérence urbaine. Nous avons bâti un PRU qui s'intègre dans

l'ensemble de la ville. Ce n'est pas un projet isolé au sein de la ville. Ce PRU engage une mutation de ville.

Jean-Marc Bichat ▶ Le schéma de cohérence urbaine a entériné le constat que le grand ensemble constituait une promesse de redéploiement et de valorisation résidentielle de la ville dans son ensemble. Il affirmait qu'à 20 ans, il y avait ici un grand site de développement résidentiel. La Ville en a fait une priorité, a mis l'effort sur ce territoire du grand ensemble, a mis l'ensemble des bailleurs dans une dynamique de projet politique public. Ce projet est fixé dans le PLU comme une disposition d'urbanisme réglementaire, un objectif public très clair qui garantit son développement au-delà de l'accord

partenarial ANRU. Le périmètre ANRU a défini ses règles, mais il est fondé sur un projet. C'est d'abord un projet urbain d'ensemble fondé sur un projet politique. Dès sa première réalisation, le PRU a traité de sujets qui ne sont pas proprement du quartier mais des sujets « ville » (l'urbanisation de la RD43). Ces sujets « ville » me semblent être les atouts premiers de l'avenir de ce territoire. Quand on se promène aujourd'hui sur le site, on constate qu'il est encore très vide. Un certain nombre de terrains sont identifiés comme des potentiels de développement qui participent de la qualité future du site. C'est un site de développement à 20 ans extrêmement important dont l'ANRU n'est que la première phase.

Nourri de débats...

François Garay ▶ Quand on sort de l'immobilisme pour s'inscrire dans le mouvement, on prend des risques. Le mouvement n'est jamais parfait. Quand on touche à de l'urbain, on touche un ensemble d'acteurs qui ont des hiérarchies, des objectifs... Et il faut être capable de fédérer tous ces acteurs, politiques et financiers, dans une stratégie. Ce n'est pas simple. A ce moment, Jean-Marc Bichat et l'atelier Jam ont été très utiles. Ils étaient des tiers sans contrainte, sans contingence. Ils avaient pour seule obligation de répondre aux commandes.

Jean-Marc Bichat ▶ J'ai 10 ans de travail sur cette ville et avec le même maire, ce qui est rare dans une vie d'architecte. Le démarrage a été parfois difficile, mais j'atteste que depuis une dizaine d'années, nous menons un vrai travail collégial, avec ses désaccords, ses coups de gueule... et ses trouvailles.

François Garay ▶ Nous avons des discussions très fortes, avec l'urbaniste et

au sein même du conseil municipal. Par exemple sur la question de la densité. Nous pensions que les tours étaient perçues comme des lieux de densité qui étaient bien vécus à leur naissance dans les années 60, et mal vécus 50 ans après. C'étaient des lieux de densité actifs, où l'on avait une vie sociale. Sous l'effet des crises économiques, ces lieux de vie se sont recroquevillés.

Aujourd'hui, nous devons muter vers une nouvelle intensité. Du fait de nos disponibilités foncières, de notre proximité avec la nature, je pense qu'il vaut mieux construire des petits collectifs bas, de qualité, que des immeubles hauts. Je pense qu'un petit collectif, de 12 à 24 logements, est un lieu de vie collective adapté. Il est par exemple plus simple d'assumer collectivement l'entretien des parties communes. L'urbanisation de type coron n'est pas adaptée à nos populations d'origines culturelles diverses. Et l'expérience nous a montré que les grandes barres vivent assez mal. En revanche, nous avons été très clairs sur notre refus de l'étalement pavillonnaire.

« Aujourd'hui, nous devons muter vers une nouvelle intensité. »

▶ François Garay

... d'une rare densité

Jean-Marc Bichat ▶ Je garde une divergence avec monsieur le maire. Un ami aimait opposer le grand ensemble et le petit divisé. Ici, on oriente le grand ensemble vers le moyennement divisé. On a fabriqué un tissu urbain dont le dimensionnement ne concerne que trop faiblement la petite parcelle ; la maison n'est ainsi pas une composante du futur du tissu urbain. Et c'est pour moi une vraie question que sur un territoire qui représente un quart de la ville, on ne puisse pas acheter une maison avec son terrain.

La beauté et la qualité de la ville, c'est sa diversité, y compris dans ses trajectoires résidentielles.

Je pense qu'il faudrait permettre une diversité de produits sur un tel territoire, y compris la maison, comme c'est le cas dans des quartiers proches bâtis dans les années 40. Le projet le permet. Mais on sait que l'individuel n'est pas le produit de référence du programme ANRU.

François Garay ▶ Oui, mais on maîtrise plus facilement la gestion du petit collec-

tif. Je suis pour que les gens accèdent à l'habitat individuel. Mais certaines charges de maintenance et d'entretien ne sont alors plus partagées. À défaut de pouvoir livrer des logements individuels avec une gestion collective de ces charges, je pense qu'il faut une étape intermédiaire entre le grand ensemble et l'habitat individuel. De petits ensembles, pour que les gens acquièrent une culture de ces dépenses de fonctionnement. La suite dépendra aussi de la capacité financière des ménages à acheter leur propre maison.

Ici, on ne re-construit pas, on construit

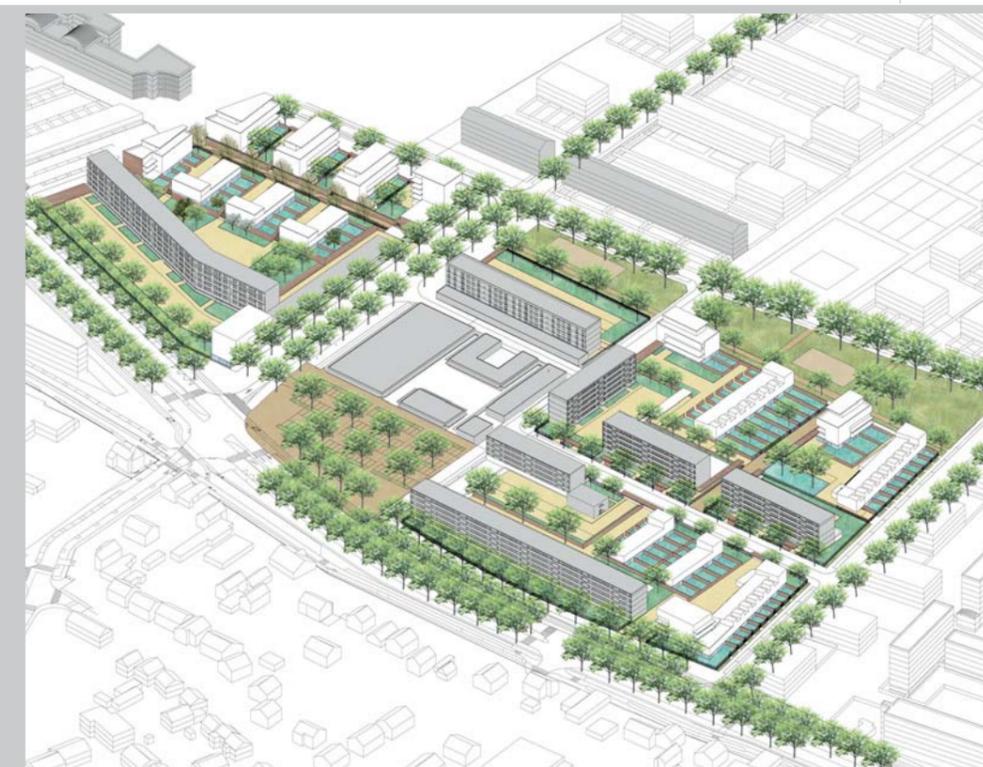
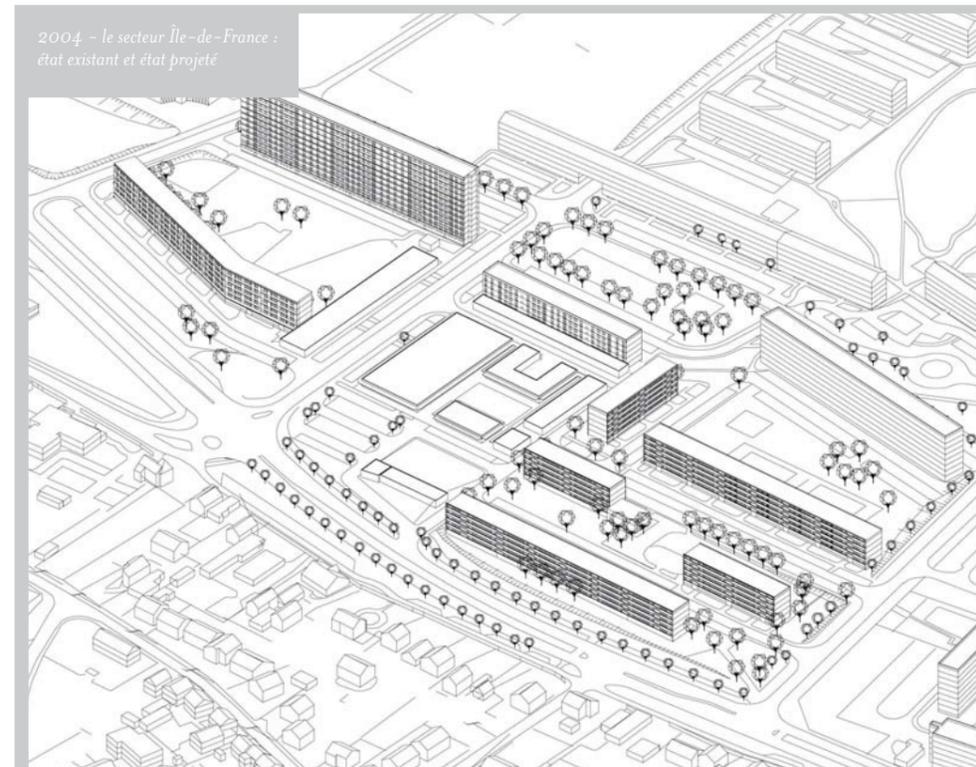
Jean-Marc Bichat ▶ J'étais opposé à la démolition de la tour Molière. Elle était emblématique d'une architecture moderne, elle offrait de très beaux logements avec des vues extraordinaires. Il m'a fallu admettre que cette tour n'avait pas d'avenir résidentiel. Elle avait perdu toute attractivité.

Le fait d'avoir fait le choix de la démolition (contre l'urbaniste) et de construire à la place le pôle Molière, locomotive positive censée drainer un public très au-delà du quartier, est très symbolique. Et montre que le vrai sujet est ce qui motive la démolition,

comment on l'accompagne, comment évolue le quartier. La démolition n'est jamais la raison des projets. Elle en est l'un des moments. C'est une déconstruction pour quelque chose.

François Garay ▶ Aux Mureaux, on n'est pas en « re » quelque chose. Nous sommes en construction, en déconstruction et construction. On ne re-produit pas. Par la déconstruction, nous rendons du foncier disponible. Pour ensuite construire des logements et de l'espace public.

▼ Démolition de la Tour Molière, le 3 octobre 2010



Intensité plutôt que densité

Jean-Marc Bichat ▶ Le débat sur la densité urbaine est un débat compliqué, surtout quand on a mis dans les consciences de chacun que l'urbanisme moderne était dense. Alors que les études chiffrées montrent le contraire. Le grand ensemble n'est pas dense ! La hauteur des bâtiments, leur monotonie ou leur répétitivité, leur histoire sociale, ont fait qu'il est perçu comme tel. Aux Mureaux, nous cherchons un nouvel équilibre de la densité habitée. Un tissu urbain resserré dans un paysage dilaté. Ce projet dans sa forme urbaine a la particularité de proposer de grands espaces publics, de resserrer les espaces à urbaniser, qui sont de ce fait relativement denses, et de fabriquer des espaces urbains où les gens vivent ensemble. À la densité propre à la parcelle se conjugue la possibilité pour chaque logement d'avoir devant lui un grand espace public, un grand mail, un grand jardin. C'est la singularité de ce projet, l'histoire de la discussion : comment créer de la densité et préserver le paysage ?

François Garay ▶ Nous étions en phase sur l'idée d'intensifier les espaces de nature. Nous sommes une ville qui a la chance d'être traversée par un fleuve, d'avoir des espaces agricoles, des espaces forestiers et tout un ensemble d'espaces non urbanisés à l'intérieur même de la ville. Quand on a la chance que tous les habitants soient à moins de 2 minutes à pied d'une forêt, de la campagne, d'un parc de loisirs, il faut savoir utiliser cet atout. Aujourd'hui, nous aimerions relancer le mouvement vers les lieux d'intensité environnementaux. Nous aimerions réorienter la ville vers ses 450 ha de forêt, vers ses espaces agricoles auxquels elle avait tourné le dos. Nous sommes en train d'adapter les voiries aux promeneurs, piétons, poussettes... pour qu'il n'y ait plus de rupture avec les accès aux espaces naturels. De 1945 à 1970, l'urbanisation s'est faite en partant de la Seine et s'est arrêtée au grillage de l'autoroute. Aujourd'hui, nous faisons l'inverse. Nous retournons vers la

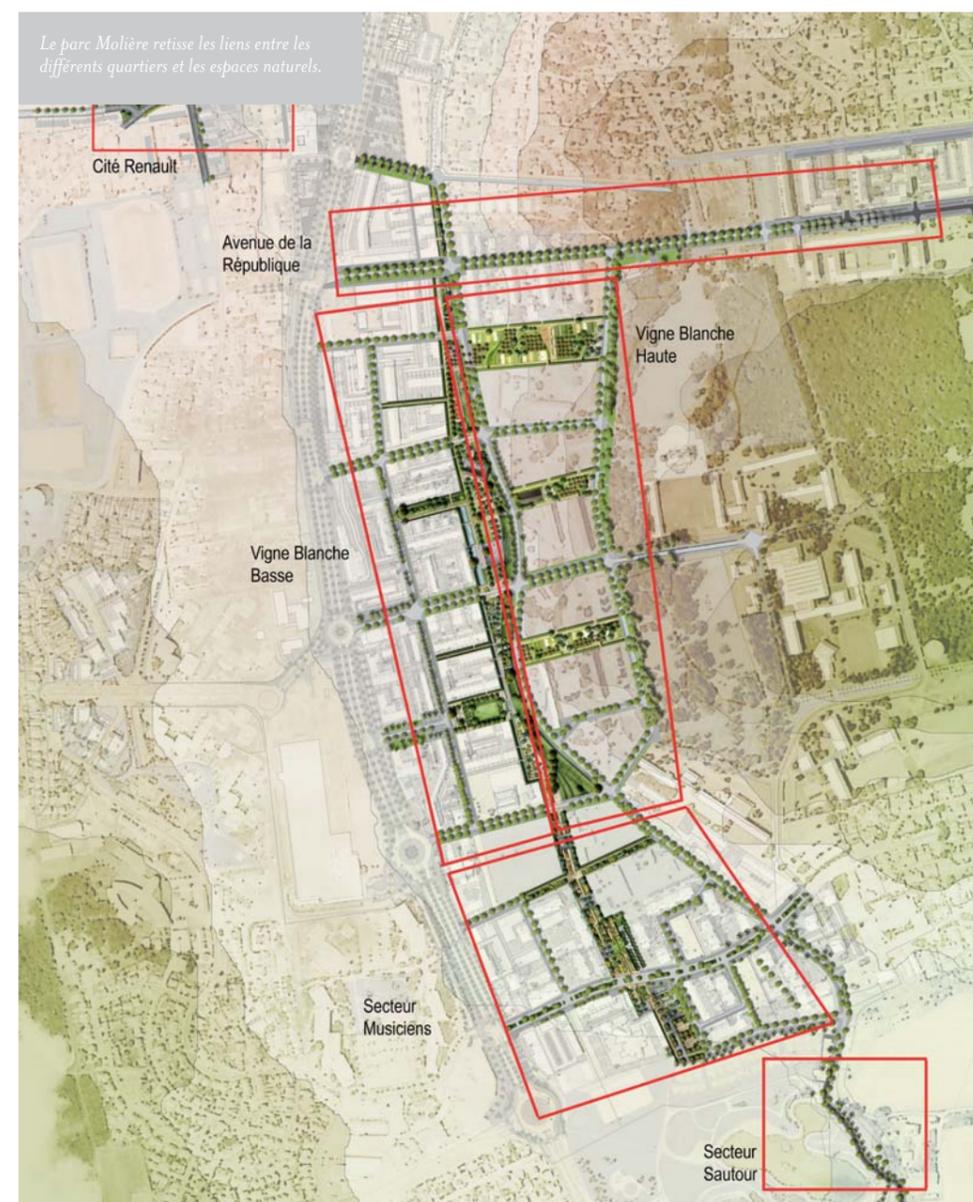
Seine. Nous avons établi une barrière naturelle (le parc de Sautour) entre la limite sud de la ville et l'autoroute.

« Aux Mureaux, nous cherchons un nouvel équilibre de la densité habitée. Un tissu urbain resserré dans un paysage dilaté. »

▶ Jean-Marc Bichat



Le pôle Molière, entre le parc Bècheville et le parc Molière. Début de la construction prévu en 2013.



Le parc Molière retisse les liens entre les différents quartiers et les espaces naturels.

Le mandat pour une meilleure appropriation du projet

Julien Palisson ▶ La Sem 92 accompagne la ville des Mureaux depuis mars 2006. Notre mission d'aménageur n'est pas courante pour ce type de projet car elle s'exerce sous la forme d'un mandat pour la réalisation de tous les aménagements et équipements publics de ce PRU. Elle s'accompagne de missions de conseil et d'AMO sur la conception et la méthodologie de mise en œuvre du projet. La Ville a toutefois conservé quelques missions en régie directe où la Sem 92 n'intervient qu'indirectement : la production de logements en accession sur les parcelles de la Ville, le déploiement du réseau de chauffage urbain... Cette situation présente des atouts : la Ville peut s'approprier son projet tout au long de sa réalisation ; ses services sont très impliqués dans le projet et elle peut intégrer petit à petit les principes mis en œuvre qu'elle a validés lors des études, notamment ceux en matière de gestion différenciée des espaces verts et de gestion des eaux. La Ville garde un grand contrôle sur son opération. J'y vois plusieurs inconvénients : la Ville ne peut pas apparaître comme un arbitre entre les aménageurs et les riverains ; cela nécessite davantage d'efforts de coordination, réduit notre réactivité sur le terrain et alourdit la

mise en œuvre du projet. L'appropriation accrue du projet par la Ville que permet le mandat (par rapport à la concession) reste néanmoins un atout primordial pour la réussite du projet et sa durabilité.

Jean-Luc Bossavit ▶ La tendance actuelle est d'ériger la concession en alpha et oméga de la procédure d'aménagement. Mais cela dépend du projet, des acteurs et de la taille de la ville ! L'immense avantage de la régie, c'est que la ville s'empare de son PRU. La capacité du maire à être dans une projection stratégique repose sur la capacité opérationnelle des services à traduire ces projets dans un équilibre acceptable, sans trop de tension. Aujourd'hui, nous avons une direction intégrée et croisée. Ainsi, les cinq principales directions de la Ville (politique de la ville, citoyenneté, proximité / urbanisme / services techniques / environnement, risques urbains / finances) partagent la réflexion. L'ensemble des décisions fait l'objet de longs débats, chacune d'entre elles est le résultat de consensus et conduit au meilleur avec nos moyens. La Ville porte le projet comme elle ne l'aurait pas fait dans le cadre d'une concession. Et c'est au bénéfice de la qualité du projet.

Intensité des usages les pôles multi-activités

François Garay ▶ Aujourd'hui, les lieux publics doivent être repensés. Il y a en France des équipements publics qui sont ouverts 900 heures par an, soit 150 jours. Ils sont donc fermés pendant 215 jours. Et si l'on considère que chacun de nous passe entre 4 000 et 6 000 heures hors de son lit, on peut en déduire que certains équipements publics ne fonctionnent que 20 % du temps par rapport à un usage maximum. Nous avons travaillé sur cet aspect ; nous nous sommes demandé si tous les lieux dits publics ne devaient pas fonctionner en permanence. La Médiathèque par exemple est ouverte le dimanche. C'est un lieu multi-activités. Quand elle est fermée au public, on utilise sa salle de réunion, et sa crêperie est ouverte le midi. Cette multi-activités crée une centralité. Nous sommes en train de retravailler les lieux éducatifs qui vont eux aussi devenir des pôles d'activités multiples. Les 900 heures dédiées à l'éducation sont intouchables, mais ces équipements doivent vivre les 4 000 autres heures. Cela a une incidence sur la conception de ces lieux. Ils deviendront des centres d'activité pour le quartier et au-delà du quartier.

Jean-Marc Bichat ▶ Dans le projet urbain que nous avons dessiné, il y avait l'idée d'un équipement assez important situé dans le jardin. C'était probablement une erreur. Compte tenu de la largeur modeste du jardin, cet équipement avait l'inconvénient de le couper en deux. Le maire a voulu imprimer un geste fort. Il a introduit dans les discussions le projet d'installer un pôle éducatif sur le périmètre ANRU. En y mettant des exigences environnementales, architecturales et la volonté d'occupation maximum et multiple de l'équipement public, en ayant recours à plusieurs entrées pour que différents espaces puissent fonctionner indépendamment les uns des autres. C'était compliqué car le pôle éducatif venait à la place d'une tour qu'il fallait donc démolir. La tour Molière était un bel édifice, une tour moderne avec de beaux logements mais dont l'occupation posait de vraies difficultés. Le choix a été négocié avec le bailleur et l'ensemble des partenaires de modifier le projet urbain et d'installer le pôle éducatif. Ce vaisseau amiral du PRU, entre le parc de Bècheville et le parc Molière, est aujourd'hui en chantier.



▲ Animation sur le thème du cirque en bords de Seine : un écho au festival du cirque annuel des Mureaux

Assumer les mutations...

François Garay ▶ Ne nous leurrions pas sur le fonctionnement de la société française ou européenne. On souhaiterait que tout le monde vive ensemble. On rêve de créer une mixité sociale verticale, en construisant des immeubles découpés en tranches de locataires, propriétaires... Cette conception « bobo » ne correspond pas à la réalité contemporaine.

La France se tribalise. Les gens se regroupent par rapport à des activités, à des manières d'habiter... Dans notre agglomération, les ruraux ont peur des urbains. Les urbains aussi ont peur du rural, ils ne vont pas se balader dans la campagne. Avec les systèmes de communication et de transports actuels, les gens n'habitent

pas nécessairement où ils travaillent. Quand on engage la rénovation du territoire, dans le cadre de l'ANRU, il faut définir les lieux d'activités et l'organisation des transports pour provoquer les rencontres. Les Mureaux est un beau laboratoire d'expérimentation, à la fois par rapport aux déplacements, aux populations présentes, au mieux vivre ensemble.

jusqu'à l'utopie

François Garay ▶ La ré-urbanisation des réseaux est fondamentale. Je parle de tous les réseaux : les réseaux en sous-sol (assainissement), les réseaux au niveau du sol et au-dessus du sol. Par exemple, aujourd'hui, on privilégie les tuyaux routiers sur les piétons. Ce ne sera plus vrai dans la ville de demain. Il n'y aura plus de panneaux plantés au sol. Des plateformes numériques feront varier les signalisations routières en temps réel. Les limitations de vitesse et les sens de circulation pourront changer entre le jour et la nuit. L'urbanisation doit s'adapter, être souple et préparer ces évolutions. Il ne faut surtout pas figer ces systèmes.

Nous devons aller plus loin sur les questions de circulation et de stationnement, accentuer nos investissements pour les stationnements collectifs, et accompagner ainsi la mutation culturelle qui conduira chacun à accepter que sa voiture ne soit pas nécessairement garée au pied de son immeuble. Aujourd'hui, certains parkings sont vides la nuit et pleins le jour, ceux des centres commerciaux par exemple. D'autres, comme les stationnements résidentiels, connaissent une occupation inverse. On pourrait imaginer des lieux de stockage automobiles situés entre 3 et 5 minutes des habitations. L'autoroute A13 pourrait être une très grande conciergerie avec un

système de navettes vers la ville.

Jean-Marc Bichat ▶ On est intervenu très lourdement sur les espaces extérieurs des Musiciens pour fabriquer des cours à voitures. Elles ont été laissées ouvertes (on n'a pas mis de portails). Les places étaient gratuites. Et ça fonctionne ! Dans un univers où le parking n'était qu'un espace extérieur dont on pensait qu'il n'appartenait à personne, où l'on mettait sa voiture sans se soucier de rien. La question du stationnement, dès l'instant où elle est abordée intelligemment, y compris dans ses aspects financiers,

peut être menée comme une question de patrimoine résidentiel.

Jean-Luc Bossavit ▶ Il faut compter en moyenne 6 mois pour que les habitants s'approprient les nouveaux espaces, les nouvelles circulations. Le bailleur doit ajuster sa gestion, la ville doit prendre en compte ces nouveaux espaces publics. Cette nouvelle gestion des espaces publics a provoqué une évolution des métiers et des techniques. Cette transformation radicale des espaces de vie a

un impact sur les habitants, les bailleurs et les services municipaux. Le système global, Ville et bailleurs, doit s'adapter à mesure des livraisons.

François Garay ▶ Je fais la proposition d'un intermédiaire entre le bailleur social et la co-propriété. Un système de location-vente avec des droits capitalisables, qui suivraient l'acquéreur d'un logement à l'autre, en cas de déménagement. On pourrait commencer une location-vente aux Mureaux et la poursuivre

au Havre... Les droits du propriétaire occupant accompagneraient sa mobilité, avec même une soulte en cas de succession.

“ L'autoroute A13 pourrait être une très grande conciergerie avec un système de navettes vers la ville. ”

▶ François Garay

La concordance des temps : une matière difficile !

Sylvie Hénot ▶ Ce qui est caractéristique des projets de rénovation urbaine, c'est leur longue maturation. Prendre ce temps participe aussi à la réussite des PRU. Tout a été mûrement réfléchi, en partenariat, avec des hauts et des bas dans ces partenariats. La période entre l'idée, que l'on peut avoir rapidement, et sa réalisation va bien au-delà de la durée des conventions ANRU. Pour moi, un grand enseignement de ce projet, c'est qu'il est important de mener en parallèle les réalisations des espaces publics et celles des espaces privés. C'est essentiel pour la réussite de nos projets communs. Lorsque les travaux sur l'espace public ne sont pas réalisés parallèlement et en appui à ceux sur l'espace privé, le projet n'est pas lisible pour les habitants.

Jean-Luc Bossavit ▶ L'ambition et la taille

de notre projet sont telles que l'on ne peut pas être dans une concomitance idéale dans la production des espaces publics et privés. Pour un tel projet, il y a forcément contradiction entre la réalité d'une programmation raisonnable et le rêve de voir les chantiers s'enchaîner de façon idéale sur 15 ans d'un secteur à l'autre. Le projet se déploie sur un temps très long entrecoupé de sprints. On court après le temps tout en se disant que l'on a 10 ans devant soi. Au lancement du projet de ville, on annonçait clairement une échéance à 20 ans. On a desserré au maximum la contrainte ANRU. Si les opérations du programme ANRU ne sont pas engagées, on prend le risque de perdre les financements. Ce qui conduit à pratiquer des règles de gestion du temps complètement artificielles, pour

répondre aux contraintes du calendrier. En fait, notre projet, contraint par l'ANRU sur 5 ans, aura été une réalisation de 2004 à 2018, soit 14 ans.

François Garay ▶ Nous avons mené, et menons toujours, un gros travail de recensement foncier très complexe aux Mureaux. Ce travail d'inventaire, de reprise, de requalification, prend beaucoup de temps. On ne l'a pas toujours bien évalué et intégré dans le planning du PRU. Après la remise à zéro du foncier, il y a le temps de la construction qui a lui aussi ses rythmes, ses procédures d'appels d'offres... Il s'écoule au minimum deux ans entre la décision et le démarrage du chantier. Le PRU cherche à provoquer un effet levier financier et stratégique dans un temps court (5 ans), qui n'est pas le temps administratif.



▲ Vigne Blanche – Osica : petits collectifs et logements intermédiaires

Et les habitants ?

Jean-Marc Bichat ▶ L'utopie de la ville parc, que représentent les constructions « modernes » (des 30 Glorieuses) dans un sol presque indifférencié, est en situation de sédimentation avec un urbanisme correspondant à des modes de vie actuels. C'est une vraie difficulté. L'enjeu est de le partager pour le comprendre, le faire évoluer. La discussion a eu lieu avec les élus, c'est-à-dire la représentation, mais pas au niveau de la concertation.

Jean-Luc Bossavit ▶ Il faut une culture commune (habitants, élus, techniciens) de ce type de débat qui précède le projet pour pouvoir le déployer sur une dimension aussi complexe. Très peu de villes en France ont cette culture. Depuis 2008, à initiative de l' élu en charge de la rénovation urbaine, se construit patiemment un dispositif d'information et d'échange autour du projet, de sa conduite et de ses travers quotidiens. Tous les six mois, nous avons un échange par territoire opérationnel, sur ce qui avance, ce qui est dans le calendrier, ce qui coince... qui actualise la compréhension pas les habitants de ce qui se passe

dans leur environnement immédiat. On n'en est pas encore au débat sur le projet lui-même. Nous essayons d'engager une étape suivante autour du parc Molière. C'est le dernier gros projet sur lequel il y a nécessité et possibilité de travailler avec l'ensemble des usagers, les habitants qui vivent à proximité, et l'ensemble de la ville. Dans les trois ans de réalisation du parc, nous aurons des temps d'échange sur ses vocations, ses usages (loisirs, sport, convivialité...) et même sa création. Nous réfléchissons ensemble à ce qu'il doit être, que doit-on y installer, quelles règles du jeu instaurer pour qu'il vive au mieux. L'enjeu, c'est qu'un habitant du bord de Seine amène son enfant au parc, pour participer à une animation sur le cirque par exemple. Ce n'est pas le cas aujourd'hui. Nous devons construire la relation de l'ensemble de la ville à cet espace dès sa conception, pour bien préparer son ouverture. L'enjeu est d'imaginer un usage de parc qui n'existe pas aux Mureaux. De mettre en cohérence un ensemble d'espaces qualitatifs, parc Molière, parc de Bècheville,

parc de Sautour, qui répond à une autre ambition que la proximité. Le jour où cet ensemble fonctionnera, les promoteurs viendront tout seuls.

Sylvie Hénot ▶ Nous avons éprouvé le besoin d'accentuer la concertation sur les résidentialisations. Ce type de chantier bouleverse le fonctionnement collectif d'une résidence. Nous avons constitué des groupes d'habitants relais (une dizaine de volontaires) pour travailler dans le détail du projet. Les thématiques qui intéressent les locataires : le stationnement (chacun veut sa place avec son logement), la sécurisation (contrôle d'accès, éclairage...), les aires de jeu et espaces verts, les poubelles et en particulier la gestion des encombrants. Concerter très en amont nous a permis d'obtenir l'accord des locataires sur des sujets délicats, comme celui du stationnement payant ou non. Il n'y a pas de recette en matière de résidentialisation. Sauf peut-être celle de la bonne taille, la jauge de 70 logements semble idéale.



▲ Plantation d'arbres de la Paix par les élus du Conseil municipal d'enfants



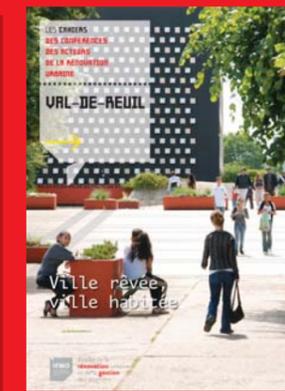
▲ Le parc Molière, l'occasion d'engager une concertation renouvelée avec les habitants



Les cahiers des conférences des acteurs de la rénovation urbaine sont une édition des Ecoles de la Rénovation Urbaine et de la Gestion des Quartiers.

Directrice de la publication : Chantal Talland
 - Conception et réalisation : Sous Tous les Angles - Crédits photographiques et sources iconographiques : Ville des Mureaux (couverture - p. 13 et 16) - Ville des Mureaux/ Gerpho (p. 5) - Droits réservés (p. 6) - JAM Atelier (p. 9, 12 et 13) - Philippe Hallé (p. 10 et 18) - Christophe Fillieule (p. 11 et 17) - Atelier VILLES ET PAYSAGES (p. 14 et 18) - AKLA Architectes (p. 15). Tirage : 1 500 ex.
 Janvier 2013. Imprimé sur papier recyclé par l'imprimerie Impression Directe (Roubaix).

Déjà parus



Écoles de la rénovation urbaine et de la gestion des quartiers

IFMO - Bâtiment 270 - 45, avenue Victor Hugo
 Le Parc des Portes de Paris
 93 534 Aubervilliers cedex
 Tél : 01 75 62 00 00

www.ecoledelarenovationurbaine.com

