LES BAS-HEURTS 2004-2017

Les habitants à la conquête du projet urbain

ASPHALT - ARCHITECTURE ET URBANISME -2018

Préambule

En décembre 2004, la municipalité de Noisy-le-Grand décide de créer une ZAC ayant pour but la construction de 1500 logements collectifs, d'équipements publics et de commerces sur le quartier pavillonnaire des Bas-Heurts et sur la friche du Clos-Montfort : la ZAC du Clos-aux-Biches. Cette opération se place dans le cadre d'une politique de densification forte soutenue par les élus, avec pour objectif principal de répondre à la demande croissante de logements dans ce site qui profite d'une situation stratégique par rapport à Paris. L'îlot des Bas-Heurts, certes caractérisé par une densité très faible, est cependant occupé par 67 pavillons et petits bâtiments divers, entourant d'anciens et vastes jardins maraîchers. La mairie et la SOCAREN engagent donc un processus d'acquisition des terrains pour la réalisation du projet.

En septembre 2004, une partie des habitants des Bas-Heurts se constitue en association de défense pour s'élever contre la destruction de leur quartier : l'ADIHBH-V. Avec l'aide d'un groupe d'étudiants de l'ENSAPLV, ils se mobilisent contre le projet de nouveau quartier qui menace notamment d'une table rase totale le tissu pavillonnaire des Bas-Heurts. Ensemble, étudiants et habitants élaborent un contre-projet. Ce projet se base sur le recours à des typologies de type intermédiaires, petits collectifs et individuels en bande, mieux adaptés au tissu existant, et propose un nombre de logements limité à 539 environ (contre les 1500 initalement prévus au projet.)

Le travail conjoint de l'association et des étudiants permet de rendre plus intelligible la situation du quartier auprès de la Commission d'Enquête Publique de Janvier-Février 2007, et en avril 2007, cette dernière délivre « un avis défavorable unanime » à la DUP. En 2010, le tribunal admnistratif de Cergy votre l'annulation du PLU voté en juillet 2007.Un coup d'arrêt est donné au premier projet d'aménagement des Bas-Heurts et du Clos-Montfort.

S'en suit une période d'opposition où les deux parties campent sur leurs positions : malgré l'annulation de la ZAC, les premières démolitions des pavillons acquis à l'amiable ont lieu en juin 2008, pour "éviter les squats", démontrant némmoins une volonté de poursuivre la dynamique de projet amorcée. Les habitants, marqués par les procédures, qui ont menacé leur cadre de vie, renforcent leur esprit de solidarité et affirment une vie de quartier animée : l'ADIHBH-V organise régulièrement des fêtes de quartier, mettant à l'honneur les savoirs-faire locaux et dont les bénéfices permettent à l'association de financer son action.

En 2014, un nouveau projet de ZAC pour le quartier des Bas-Heurts / Clos aux Biches est mis sur la table par la mairie de Noisy-le-Grand. Ce projet s'inscrit dans la continuité du projet Maille-Horizon-Nord, sur une emprise voisine située entre le Mont d'Est et les Bas-Heurts et dont l'aménagement a déjà débuté.

Le nouveau projet pour les Bas-Heurts partage certains des grands principes du projet des étudiants de 2007, mais il pose toujours le même problème de fond : celui de s'implanter dans un site sans en considérer ni le parcellaire, ni les typologies existantes, ni les habitants. Cette ignorance du tissu existant engendre des situations problématiques, en particulier sur les franges du projet : de brutales ruptures d'échelles entre les tissus pavillonnaires et les grands collectifs culminant à R+9 ou R+10, susceptibles de perturber l'équilibre morphologique du quartier, après en avoir expulsé les habitants. Il en résultera à coup sûr l'émergence d'une enclave urbaine totalement étrangère aux formes avoisinnantes et incapables d'assurer une transition progressive vers des densités plus élevées compatibles avec les formes urbaines et le tissu existants.

904
LIEBHERR

LES BAS-REVENUS
À QUI LE TOUR ?
NON
NON
NON !

Projet

En novembre 2014 L'ADIHBH-V décide de faire appel à l'équipe d'Asphalt - Architecture et Urbanisme (en collaboration avec Pauline Ferrandiz et Alexandre Lalande) pour travailler sur une alternative au projet urbain proposé par la ville. Dans la continuité des principes énoncés il y a sept ans, ils sont convaincus que l'urbanisme de ZAC doit être questionné quand il implique la table rase quasi-systématique et la production d'un monde hétérogène en rupture avec le contexte dans lequel il s'insère.

Face à un projet dont certaines grandes orientations apparaissent comme pertinentes, et surtout face au contexte de Maille-Horizon Nord – le quartier voisin déjà en construction – qu'il faut désormais prendre en compte, notre travail s'oriente rapidement vers la recherche d'un compromis, plutôt que vers un contre-projet sur l'ensemble du site ou une opposition ferme mais stérile à toute évolution. Afin de répondre à la demande de l'ADIHBH-V, le projet doit scrupuleusement préserver les maisons encore habitées sur le site et atteindre une constructibilité totale d'environ 1000 logements, densité sensiblement inférieure à celle du projet proposé par la ville mais plus appropriée au site. C'est donc avec ce double objectif que le travail s'engage.

Un long travail d'élaboration commence, avec pour objectif objectif principal de réconcilier les habitants avec l'idée d'un projet urbain inévitable : autrement dit, trouver les conditions qui rendent le projet possible et envisageable. Ce travail passe par une étude précise du tissu existant et de son histoire, des entretiens avec les habitants, des réunions publiques régulières, et des séances de travail ouvertes. Sur la base de la cartographie des terrains déja acquis par la mairie, nous engagons également un dialogue sur les parties de terrain que les habitants sont prêts à céder.

Nous élaborons ainsi ensemble un projet de 1000 logements, constructible en l'état (contrairement à celui proposé jusque là par la mairie). Ce projet n'est cependant pas un plan-masse qui fixerait une fois pour toute la forme, l'implantation et les contours des volumes bâtis. Il n'est qu'une démonstration qu'une densité non négligeable pourrait être atteinte pour l'aménagement du quartier des Bas-Heurts, tout en garantissant que les objectifs qualitatifs (préservation des maisons existantes, échelles plus adaptées, évolution et mutations progressives du tissu, qualités urbaines recherchées, etc.) le soient également.

En juin 2015, nous présentons le projet aux services d'urbanisme de de la ville de Noisy-le-Grand ainsi qu'aux autres intervenants concernés et par la suite aux habitants de Noisy-le-Grand. A l'issue de ces réunions, urbanistes en charge du projet et aménageur reconnaissent qu'ils se sont pliés à l'hypothèse de table-rase préconisée par la mairie et admettent l'intérêt de composer avec l'existant. En ce sens, ces présentations constituent un premier tournant dans la remise en cause du projet.

Le 17 juin, suite au constat d'un certain nombre d'irrégularités, le conseil d'état annule les élections de mars 2014. La destitution de Michel Pajon, maire de Noisy-le-Grand depuis 20 ans, de ses fonctions, fragilise encore le projet de la ZAC du Clos-aux-Biches. Sujet sensible devenant un point essentiel de campagne électorale, le projet de ZAC est évidemment décrié par la plupart des candidats interrogés par l' ADIHBH-V, qui tour à tour, à droite comme à gauche, prônent "un urbanisme apaisé", condamnent "les démolitions sytématiques" et la "politique du bétonnage", et promettent de "stopper tout ce qu'il sera encore possible de stopper".

PARCELLES HABITÉES ET PARCELLAIRE EXISTANT
PROJET D'INFLEXION POUR LES BAS HEURTS
NOUVEAU DÉCOUPAGE PARCELLAIRE À PARTIR DE L'EXISTANT
CAU
ADHERA-V

Concertation

L'élection de nouveaux représentants donne un coup d'arrêt définitif au projet mis en place par les précédentes mandatures. La nouvelle maire, élue le 20 septembre 2015, s'inscrit dans la mouvance d'une densité contrôlée s'installant dans un tissu existant. Elle choisit de conserver la même équipe de maîtrise d'oeuvre, mais propose de relancer le projet sur de nouvelles bases. L'objectif est cette fois de considérer les pavillons et le parcellaire existants comme éléments fondateurs du projet, et de se baser sur les conclusions du travail conjoint effectué entre l'agence Asphalt et l'association ADIHBH-V. Pour affirmer cette volonté de travail collectif et apaisé, les élus et l'aménageur, la SOCAREN, décident d'organiser en amont des séances de concertation pour établir avec les habitants les grands principes du futur projet. Ils choisissent pour cela de faire appel à Asphalt - Architecture et Urbanisme, dans la continuité de son action effectuée avec l'association d'habitants. L'objectif est également d'inscrire de manière tangible les aspirations des habitants pour leur quartier dans les documents d'urbanisme constitutifs de la ZAC.

Ce travail, réalisé entre janvier et mars 2017, se répartit donc en un certain nombre de rencontres, rassemblant à chaque fois élus, représentants de la SOCAREN, Agence Devillers&Associés (urbanistes coordinateurs de la future ZAC), et animées par l'agence Asphalt : une réunion d'introduction et deux séances de travail. Au cours de ces ateliers, les habitants peuvent s'exprimer et prendre part à l'élaboration du projet par le biais de différentes thématiques : voiries, espaces publics et mobilités, puis typologies et formes urbaines. Bien que la concertation s'inscrive dans les circonstances conflictuelles qui ont accompagné la naissance de ce projet urbain, les séances de travail sont fructueuses, font émerger des grands principes de travail crédibles, centrées sur l'intérêt général et permettant de poser les jalons d'un projet apaisé et cohérent pour les Bas-Heurts.

Le résultat de ces réunions est la constitution d'un cahier de prescriptions, que nous transmettons par la suite à l'équipe de maîtrise d'oeuvre qui s'est engagée à en tenir compte dans la conception du projet. Ce rapport a également pour but de contribuer à l'élaboration des documents de réglementation urbaine de la future ZAC : CPUAPE et fiches de lot. Fait peu commun, un deuxième volet de concertation est prévu courant 2018 avec l'ADIHBH-V et les habitants pour valider ensemble ces documents.

Le 19 avril 2017 marque le point final d'un différend de plus de 13 ans opposant habitants et élus. La réunion publique organisée ce jour-là réunit Mme la maire, des représentants de la SOCAREN, l'Agence Devillers&Associés, l'Agence de paysage Hyl (en charge de l'aménagement des espaces publics de la ZAC), et l'Agence Asphalt - Architecture et Urbanisme. Après un rappel des grandes orientations du projet par la mairie, et une présentation des principaux aspects du cahier de prescription élaboré avec les habitants suite aux concertations, l'agence Devillers&Associés dévoile l'esquisse du schéma global d'aménagement projeté pour le quartier des Bas-Heurts. (Plan déjà connu par l'ADIHBH-V qui l'a découvert lors d'une réunion préalable quelques jours auparavant. Ce plan, "susceptible d'évolution en fonction de l'aboutissement des négociations foncières amiables", remporte l'adhésion des habitants, y compris de l'ADIHBH-V qui y voient le début d'un renouveau pour le quartier, dont ils feront bien partie.

Conclusion

Face à un projet urbain « absolu » qui ferait table rase de tout parcellaire et de toute construction, proposant des ruptures d'échelle brutales avec le contexte, nous avons proposé un projet urbain « relatif », qui compose avec l'existant (parcellaire et bâti), non pas parce que ce dernier a une valeur architecturale, mais parce qu'il devient le garant de la singularité du projet : en construisant avec des contraintes, on construit de manière moins générique.

Ce travail de plus de deux ans a été fondamental dans la suite de notre activité professionnelle, et a été l'occasion pour nous de forger des convictions aujourd'hui au centre de notre pratique : parmi elles, l'idée qu'un projet urbain se doit de considérer toutes les composantes du site dans lequel il s'inscrit : parcellaire, bâti, tissu, habitants, usages et vie de quartier. L'intégration des habitants dès le début de la démarche est une composante essentielle du projet urbain. Utilisée non comme une contrainte mais comme un outil, elle permet l'assurance d'un projet plus cohérent et plus pérenne, enrichi par la vision du terrain de ceux qui le connaissent et le pratiquent le plus. L'adhésion des riverains, en particulier dans un cas comme celui-ci avec une forte vie de quartier, permet de créer une dynamique propice au fonctionnement du futur projet.

Nous défendons une manière de faire de la ville raisonnée et progressive, prenant le temps de s'ancrer dans un territoire et de tisser des liens avec ses composantes et ses acteurs.

Aujourd'hui, ce sujet est plus que d'actualité et l'exemple des Bas-Heurts n'en est qu'un parmi tant d'autres en France. Le projet de loi ELAN, adopté par le Sénat le 26 juillet 2018, risque d'avoir des conséquences directes sur ces situations délicates d'insertion d'une opération d'aménagement à un tissu constitué. Elle prévoit en effet d' "accélérer les projets de construction de logements", de "faciliter la mobilisation du foncier public et de simplifier certains outils d'intervention foncière." (exposé des motifs), mais aussi de "simplifier la mise en oeuvre des opérations de ZAC et réduire les délais"(article 3), et enfin "alléger les procédures qui s'imposent aux opérations d'aménagement" (article 4).

Dans un tel contexte, quelle place alors pour la parole des riverains et leurs inquiétudes ? La place de la concertation dans le cadre de l'élaboration des projets urbains est absente du texte de loi, il n'est fait référence qu'au cas des enquêtes publiques ("rationaliser le recours aux procédures de participation du public prévues à l'article L. 123-1-A du code de l'environnement" - article 4). Si la ZAC du Clos-aux-Biches avait été créée aujourd'hui, quelle place aurait été donnée à la parole de l'ADIBH-V et dans quelle mesure la procédure aurait-elle été simplifée et accélérée en dépit de la constestation ? Le quartier ressemblerait il au plan d'origine du projet soutenu par la mairie (voir annexe p.23) ?

La spécificité de ce projet tient au rôle des habitants dans le processus : ne se contentant pas d'une opposition stérile, ils ont su s'entourer pour devenir force de proposition allant même jusqu'à se former sur les questions urbaines et architecturales pour acquérir une plus grande légitimité dans leur action.
Comme nous l'ont confirmé les membres de l'ADIHBH-V à l'issue de notre travail commun, la confrontation au langage du projet urbain, du logement, de l'aménagement public pendant ces années ont rendu les habitants sensibles à ces questions. Ils en comprennent désormais les enjeux et les mécanismes, et on peut penser que la prochaine fois qu'ils seront concernés par un débat autour de ces sujets, ils agiront comme des acteurs à part entière, des moteurs. De même, les séances de concertation sont autant d'occasions de sensibiliser le plus grand nombre aux questions urbaines et architecturales, favorisant par la même occasion la compréhension du métier d'urbaniste et d'architecte.

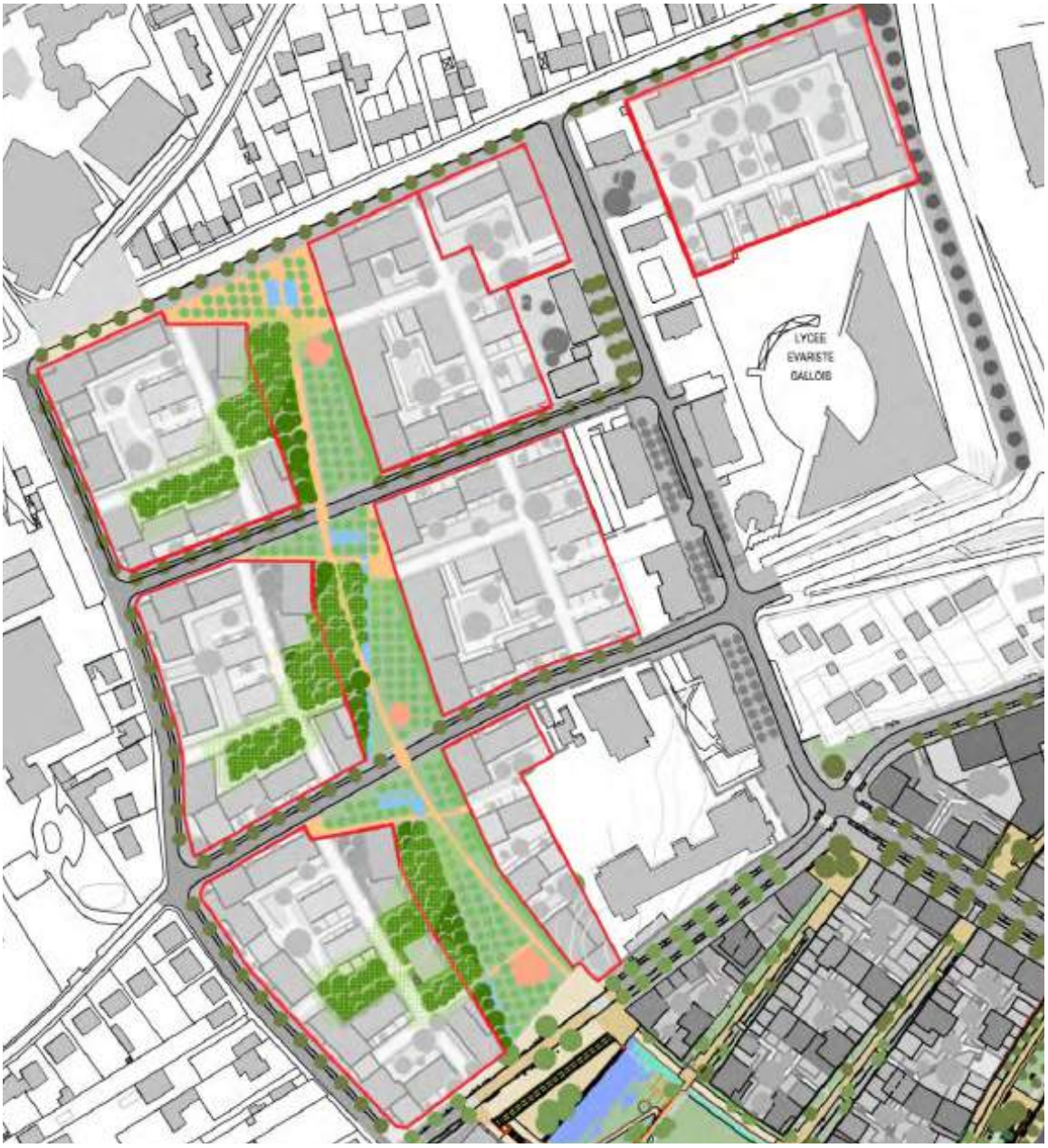
Plutôt que de «limiter les recours», comme on peut le lire plusieurs fois dans la loi ELAN, ne serait-il pas plus pertinent d'approfondir le travail de pédagogie en ce qui concerne les opérations d'aménagement pour intégrer les habitants au processus de création de la ville et ainsi éviter en effet des situations de conflit stérile menant à une impasse ?

Annexes

2004 - Plan du tissu existant de l'îlot des Bas-Heurts (70 logements environ)

2005 - Plan du projet d'aménagement de 1500 logements, commerces et équipements proposé par la mairie (Source: présentation des étudiants de l'Ecole d'Architecture de Paris-la-Villette, 2007)

2007 - Plan du projet alternatif élaboré par les étudiants de l'Ecole d'Architecture de Paris-La-Villette en collaboration avec l'ADIBH-V (539 logements)



2014 - Plan de projet de la Zac du Clos-aux-Biches (1500 logements. Source : Document transmis lors de la réunion publique du 6 novembre 2014, Agences Devillers & Associés et HYL Paysagistes)

2015 - Plan de projet alternatif élaboré par l'agence Asphalt - Architecture et Urbanisme en collaboration avec l'ADIHBH-V (1018 logements)

2017 - Plan transmis lors de la réunion publique du 19 avril 2017
Agences Devillers & Associés et HYL Paysagistes (objectif affiché entre 700 et 900 logements)

ASPHALT est une SARL créée par de jeunes architectes-urbanistes en juin 2016.
Asphalt : subst. masc. A son origine dans le terme akkadien « asphaltu », adopté par les Grecs sous la forme de l'adjectif « aspales » qui signifie « durable ».

1.Bitume solide, sec, friable, inflammable, qui se trouve particulièrement sur les bords du lac Asphaltite ou mer Morte.

2.Arg. ou fam. Arpenter l'asphalte; se balader sur l'asphalte; polir l'asphalte : Flâner sur le trottoir.

Asphalt rapproche ancrage architectural et urbain, et dimension poétique. L'agence est le fruit d'un intérêt commun tant pour la pratique que pour la théorie architecturales, de l'échelle urbaine au détail.

Après un diplôme commun à l'Ecole d'Architecture de Paris-La-Villette en 2014, Patrick d'Andlau, Camille Quancard, Fanny Ritter von Marx et Quentin Sebille poursuivent leur formation par des expériences chez Shigeru Ban, Vincent Parreira, Nicolas Michelin, Odile Seyler & Jacques Lucan, Hardel & Le Bihan, Thibaud Babled ou encore RVA.
Forts de leur culture commune, de la diversité de leurs formations (ESSEC pour Patrick d'Andlau, DUT de Génie Civil et Ecole d'Urbanisme de Paris pour Quentin Sebille) et de leurs expériences respectives, ils mènent aujourd'hui des projets dans des domaines variés : projets urbains, logements, bâtiments techniques et réhabilitations. Au centre de chacun des projets urbains ou architecturaux se trouve le dialogue avec le contexte, que celui-ci soit ordinaire ou patrimonial, périurbain, urbain, rural, naturel ou pavillonnaire, en tant que garant de la singularité du projet.

Photos p.3 & 4 : Source Google Street. L'ensemble des autres photos de ce document sont issues de nos archives personnelles et celles de l'ADIHBH-V. Nous remercions Alain Cassé et l'ensemble des membres de l'ADIHBH-V, Jean Harari, Vincent Lavergne pour leur aide dans l'élaboration de cet ouvrage.