

# dia

**DOSSIER**  
Anru : mais où est passé  
le projet urbain?

Le PARCOURS de BRS

**RÉALISATIONS**  
Petitdidier & Prioux  
David Chipperfield  
Plan 01

+ Dossier aménagements commerciaux



# Le récit urbain par le paysage aux Mureaux

Ville des Yvelines grandie sous l'ère gaulliste pour loger les ouvriers du Val de Seine, Les Mureaux subit depuis vingt ans une désindustrialisation qui a enraciné un chômage massif et les problèmes sociaux afférents. La politique de la ville n'a pas réussi à enrayer son déclin économique puis démographique, qui pose aujourd'hui la question de la masse critique nécessaire au fonctionnement de ses équipements. Le projet de rénovation urbaine concerne six grands ensembles regroupant 15000 des 32000 habitants, lieux d'extension urbaine « moderne » dans les années soixante, puis de relégation à partir des années quatre-vingt. Les questions étaient clairement posées : comment ces formes urbaines particulières peuvent-elles trouver leurs possibilités d'évolution au-delà

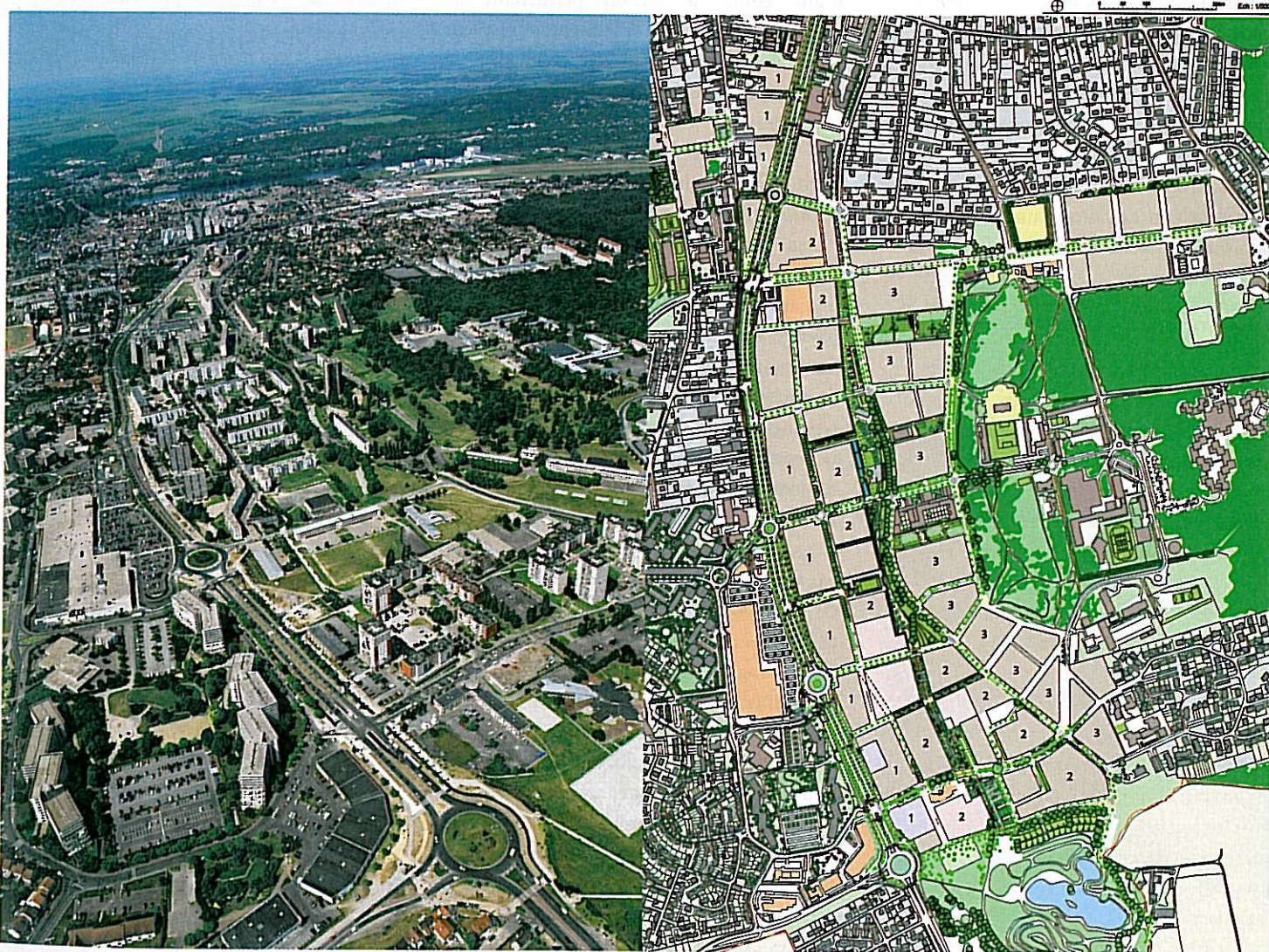
du découpage des plans-masse ? Est-on capable de sédimenter les formes urbaines ? Quel potentiel représentent-elles pour le développement urbain ? La réflexion s'inscrit dans un Schéma de cohérence urbaine antérieur au projet Anru, qui englobait les grands ensembles dans une ambition urbaine plus large que leur devenir propre, celui du développement de la ville tout entière et des habitants qu'elle veut regagner.

Au terme de cette étude, les grands ensembles avaient été définis comme l'atout principal de ce redéploiement, gisement foncier inespéré sur un territoire désormais sans possibilité d'extension, dans un paysage de qualité à flanc de coteau. Le village ancien n'ayant pas ces atouts, il fallut faire admettre aux élus que

l'épicentre de la commune s'est déplacé au niveau des grands ensembles et de leur centre commercial éthique florissant. En six mois d'études acharnées, l'atelier Jam constitue le Schéma de cohérence urbaine concrétisant ces données, révisé le PLU et zoome sur les grands ensembles pour proposer quelques principes d'amélioration. Quelques mois plus tard, il remporte haut la main la consultation lancée pour le Projet de renouvellement urbain des Mureaux, sur un programme comportant de nombreuses démolitions et reconstructions.

## PÉRENNISER LES QUALITÉS EXISTANTES

D'une très grande ampleur, le projet met en œuvre la division foncière des grands ensembles, associée à la délimitation des



domaines public et privé. Mais surtout, il couple ces principes à un projet paysager ambitieux qui pérennise la qualité géographique et paysagère du site que les grands ensembles ont globalement préservée (la Seine, le méandre, les coteaux boisés). Trois systèmes bâtis et paysagers distincts prennent possession de la pente pour structurer l'évolution des formes urbaines selon trois axes géographiques parallèles : les rives de la route départementale nord-sud D43 en bas, qui relie historiquement les quartiers à la Seine et à son franchissement; le jardin Molière à mi-pente, nouvelle jonction linéaire traversant les grands ensembles de part en part en reliant de nouveaux équipements; ce parc public ouvre et désenclave

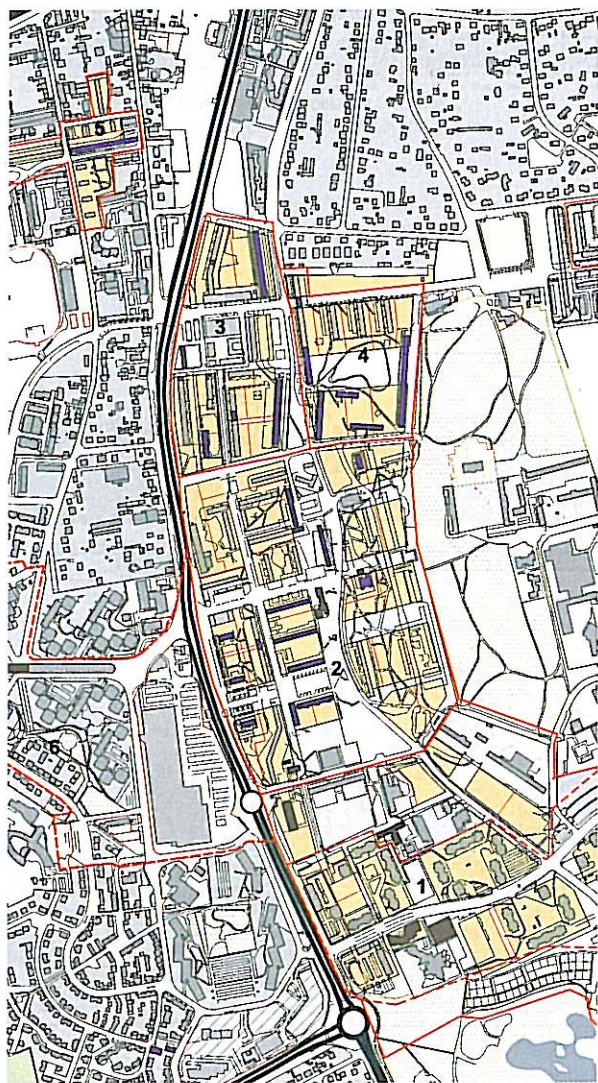
les fiefs des bailleurs et donne une dimension symbolique nouvelle à ce qui devient l'élément central de la ville. Enfin, le tissu des coteaux de Bécheville, reliés au parc du même nom sur la ligne haute des Mureaux. Transversalement à la pente, ces trois strates sont réunies par des mails est-ouest intégrant des jardins familiaux; elles rattachent le haut et le bas de la ville en valorisant le panorama vers la Seine.

### PAR LE FIL DU PAYSAGE

Le paysage devient donc le vecteur d'évolution principal, chargé de dimensions symboliques et créateur de lieux à partager. Il sert de support à la coordination des interventions entre le bâti et la géographie, ...

< Page de gauche, de gauche à droite : le territoire des Mureaux vu d'avion. Six grands ensembles le long de la départementale qui rejoint l'ancien centre-ville puis traverse la Seine. État du projet de restructuration (septembre 2009) : le jardin Molière, parallèle à la départementale qui traverse les grands ensembles, structure le nouvel urbanisme et relie les équipements principaux.  
1 - Les parcelles de bordure de la RD 43  
2 - Les parcelles du « Jardin Molière »  
3 - Le tissu urbain du coteau

✓ Synthèse des programmes de démolitions, résidentialisation et constructions neuves.



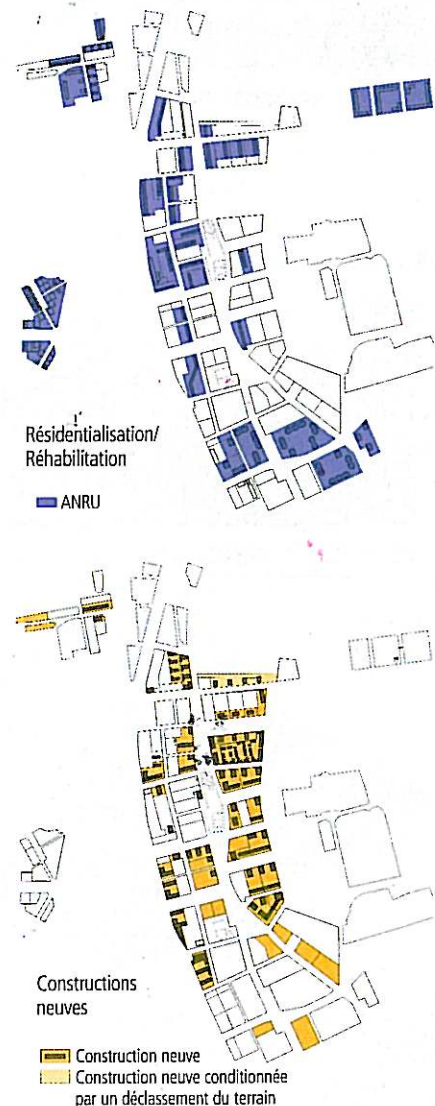
#### < DÉMOLITIONS

<b>LOGEMENTS</b>	
Bâtiments démolis	
<b>TOTAL</b>	229
<b>DÉMOLITIONS PROPOSÉES</b>	
<b>2 - Vigne blanche</b>	
T2, T7, T23, T24, T25,	
Bât. 10, 10 bis, 11, 12, 13,	
16, 17 (1 cage), 17 bis,	
21 (1 cage)	456
<b>3 - Ile de France</b>	
(bât. 8019 A, C, 8020 (1 lgt)	
8021 A (1 lgt), B, C (1 lgt)	
et D (1 cage)	328
<b>4 - Bougimonts</b>	
Touraine, Lefauchoux 1 et 2	
Gascoigne 1 (partiel) et 2	190
<b>5 - Cité Renault</b>	
Bâtiment B	80
<b>TOTAL</b>	1 054

#### ÉQUIPEMENTS ET DIVERS

- 1 - Musiciens**  
Pkg Chopin (30 places)  
Maternelle J. Jaurès (4 classes)  
Centre commercial « du rû plat »
- 2 - Vigne blanche**  
Chaufferie T7  
G.S. Brossolette - maternelle  
(5 classes) et lgt de fonction  
Centre social
- 3 - Ile de France**  
Midas
- 6 - Grand Ouest**  
Pkg Stendhal (38 à 224 places)

- [ ] Bâtiments démolis
- [ ] Démolitions proposées
- [ ] Démolition équipements et divers



- Construction neuves
- [ ] Construction neuve
- [ ] Construction neuve conditionnée par un déclassement du terrain

... la beauté d'une ville étant, c'est bien connu, « le fruit d'une alchimie entre un territoire, une géographie, un paysage et une forme particulière d'organisation de l'espace », comme le répètent les architectes. Les articulations entre infrastructure, espaces publics et tissus urbains sont précisées dans un cahier général de prescriptions et de recommandations architecturales, urbaines et paysagères qui rassemble dans une sorte de guide l'ensemble des éléments nécessaires à la coordination urbaine du projet. Contrairement au document d'urbanisme réglementaire, ce cahier général de prescriptions reste un document ouvert au débat et amendable, car le scénario paysager – presque le récit – défini par la Ville porte assez clairement les intentions partageables. Il contient les modalités d'organisation et de distribution des parcelles définissant les accès, les sous-ensembles privés, le stationnement, les espaces extérieurs, ainsi que différents niveaux de prestations liés aux objectifs architecturaux et bioclimatiques.

#### AVANCER MALGRÉ L'ANRU

Si ce cahier de prescriptions est « globalement respecté », les architectes déplorent cependant quelques ratages significatifs

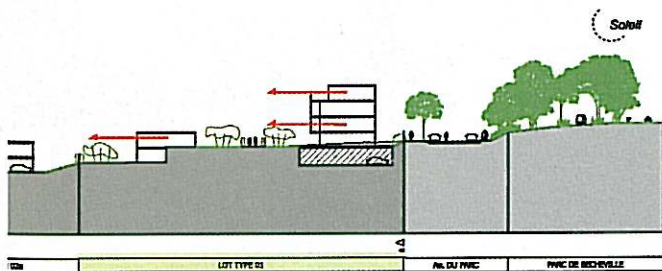
imputables au *process* de l'Anru. D'une part, faute de temps, les architectes des opérations n'ont été choisis qu'exceptionnellement par voie de concours, d'où un débat affaibli et des itérations trop rares entre les échelles architecturales et urbaines. D'autre part, la plupart des réhabilitations se limitent à une remise aux normes sans adaptation réelle aux demandes actuelles, et donc sans mise en cohérence avec les édifices neufs (notamment la demande de prolongement extérieur du logement). Enfin, le renouvellement urbain engagé depuis deux ans semble, de l'avis des architectes, trop axé sur les formes résidentielles et trop peu sur le développement d'activités et de services. La départementale D43, qui voit quelque 30 000 véhicules par jour se diriger vers la Seine, a beau avoir été aménagée en « avenue de cœur de ville » d'échelle appropriée, les *plannings* à tenir autant que les carences d'imagination des bailleurs semblent inéluctablement laisser les rez-de-chaussée à l'état de locaux mal ou sous-utilisés au regard de leur potentiel d'interface et d'animation urbaines. Une fois de plus, il faut espérer que le projet Anru ne sera qu'une étape d'un projet urbain de grande ampleur et que le niveau de mobilisation sur de tels enjeux sera porté au-delà. ■

[ MAÎTRES D'OUVRAGE : SYNDICAT INTERCOMMUNAL DE VAL DE SEINE, VILLES DES MUREAUX ET D'ECQUEVILLY. MAÎTRE D'OUVRAGE DÉLÉGUÉ DE LA RÉALISATION DES ESPACES ET ÉQUIPEMENTS PUBLICS DU PRU, SEM 92 ; BAILLEURS SOCIAUX, I3F, ERIDIS, OPIEVOY, ANTIM RÉSIDENCES, OSICA. – MAÎTRISE D'ŒUVRE URBAINE : ATELIER JAM, ARCHITECTURE ET TERRITOIRES, JEAN-MARC BICHAT, ARCHITECTE, AVEC D. HORSCH, V. PEREZ, M. DEMICHELI, J. PUJOL, M. HERVIER, CHEFS DE PROJET ; PAYSAGISTE (SCUM), PAYSAGE ET LUMIÈRE ; PROGRAMMATION URBAINE (SCUM, PLU, PRU), ALPHAVILLE ; MOE ESPACES PUBLICS, ATELIER VILLE ET PAYSAGE, DUBUS-RICHEZ. – PROGRAMME DU PRU COMMUNES DES MUREAUX/ECQUEVILLY : 1 075 LOGEMENTS DÉMOLIS (SUR 5 159), 1 454 RÉHABILITÉS, 2 949 RÉSIDENTIALISÉS, 488 LOGEMENTS SOCIAUX RECONSTRUITS SUR SITE ET 150 HORS SITE, 595 LOGEMENTS AUTRES (PLS, ACCESSION, AFL) – COÛT : 375 MILLIONS D'EUROS HT, SOIT 413 MILLIONS D'EUROS TTC ; SUBVENTIONS ANRU, 103 MILLIONS D'EUROS ; CONSEIL RÉGIONAL ÎLE-DE-FRANCE, 27 MILLIONS D'EUROS ; CONSEIL GÉNÉRAL DES YVELINES, 5 MILLIONS D'EUROS ; EUROPE, 1 MILLION D'EUROS ; CDC, 1 MILLION D'EUROS ; VILLE, 40 MILLIONS D'EUROS ; BAILLEURS SOCIAUX, 210 MILLIONS D'EUROS ; RECETTES FONCIÈRES, 11 MILLIONS D'EUROS – CALENDRIER : SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIALE DES MUREAUX (SCUM), 2003-2004 ; PLU-PADD, 2005-2006 ; ÉLABORATION DU PROJET URBAIN ANRU LES MUREAUX/ECQUEVILLY, 2006-2007. COORDINATION URBAINE ET ARCHITECTURALE DES OPÉRATIONS DU PRU À PARTIR DE 2008. ]

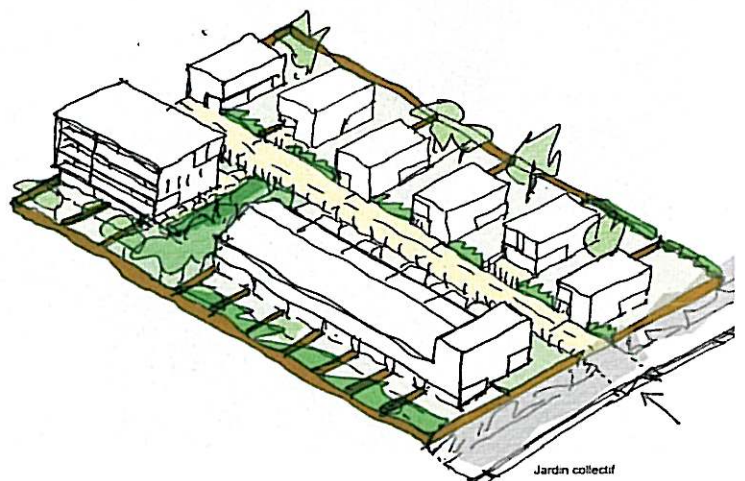
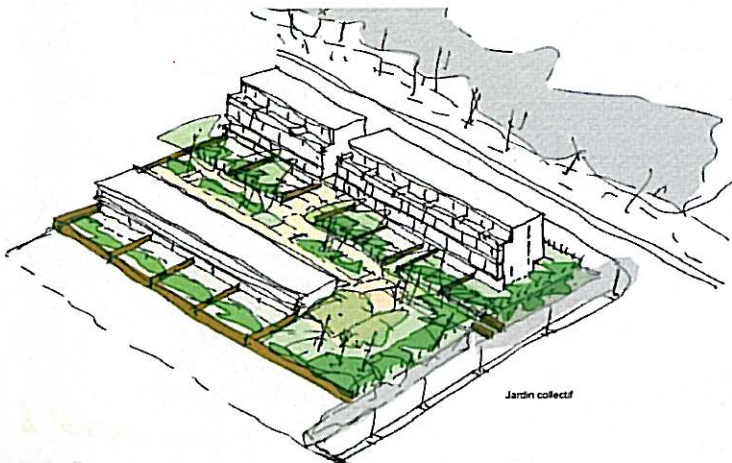
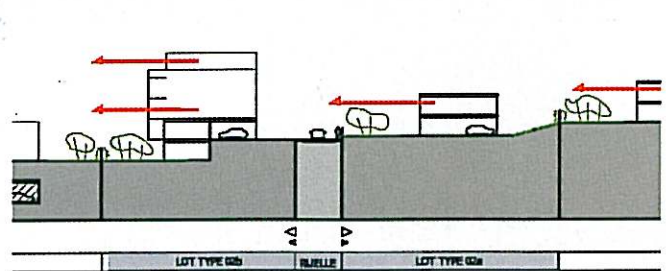
V Le plan et la coupe schématiques à droite représentent une portion du dispositif conçu en strates : la place dans la pente détermine le type de densification de part et d'autre du jardin Molière. Ci-dessous, principes de mise en forme selon les secteurs.

> À droite : scénario d'évolution sur la départementale.

Villa parallèle du bord de parc.

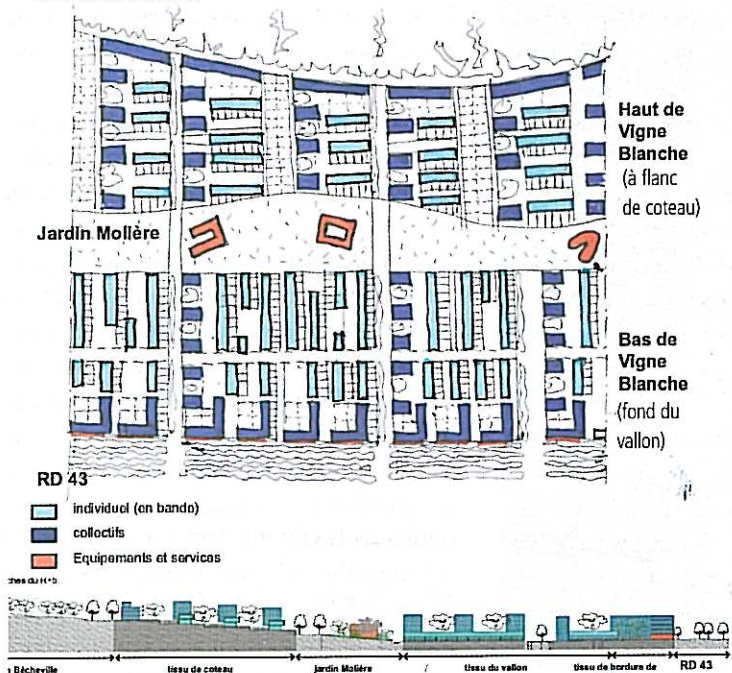


Les ruelles du coteau.



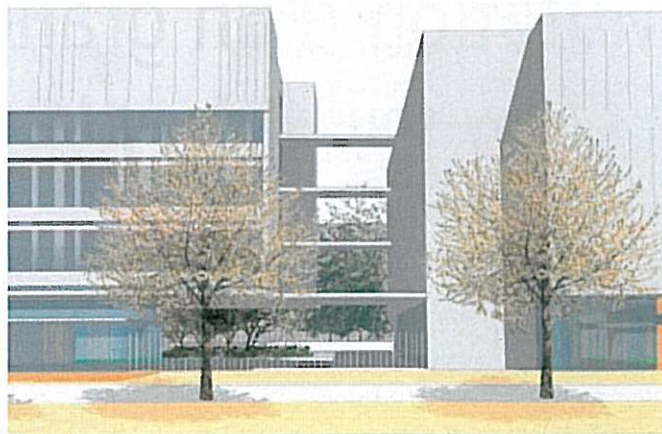
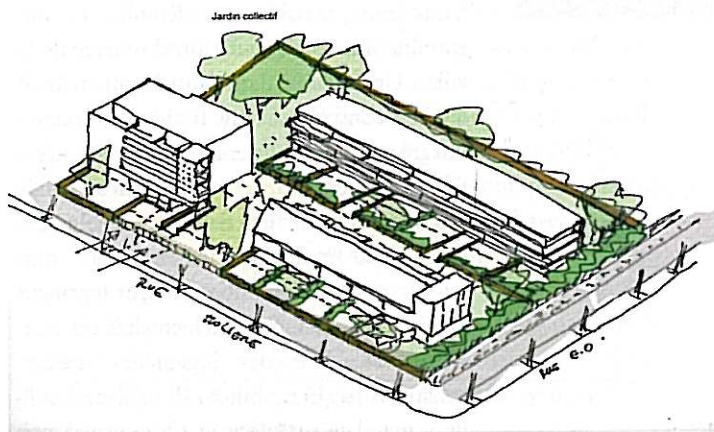
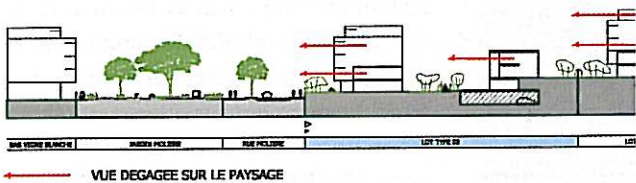
Suivi Anru - Tissu urbain (test de constructibilité) - Février 2007  
Répartition schématique des programmes sur le site Vigne blanche

Parc de Bécheville

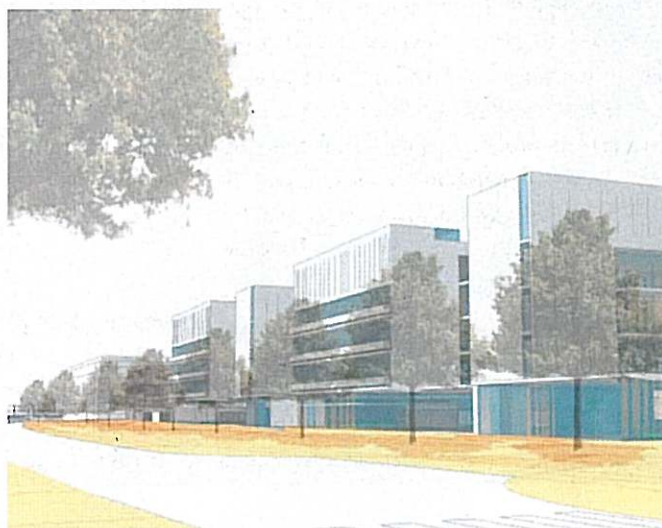


Des formes urbaines en rapport avec les aires paysagères.

Villa parallèle au jardin Molière.



Le porche : adresse résidentielle et transparences vers les intérieurs d'îlots jardinés.



Discontinuité sur l'avenue.



Le jardin intérieur vu depuis la rue Pascal.

