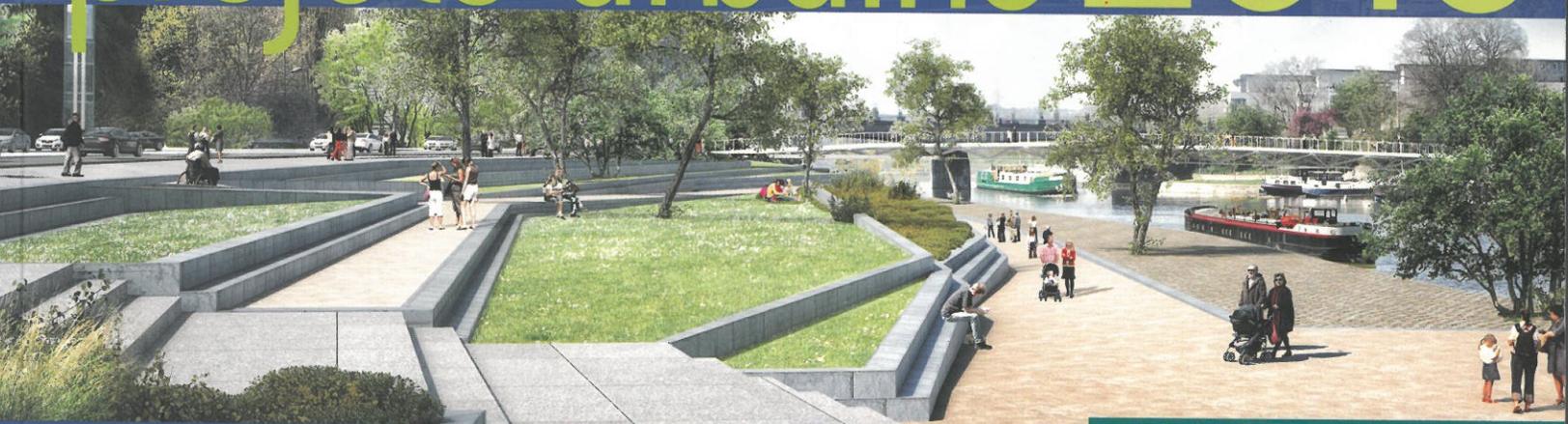


NOVEMBRE 2013 • 200 €

le guide des projets urbains 2013



65 PROJETS

Du grand ensemble au Parc urbain durable

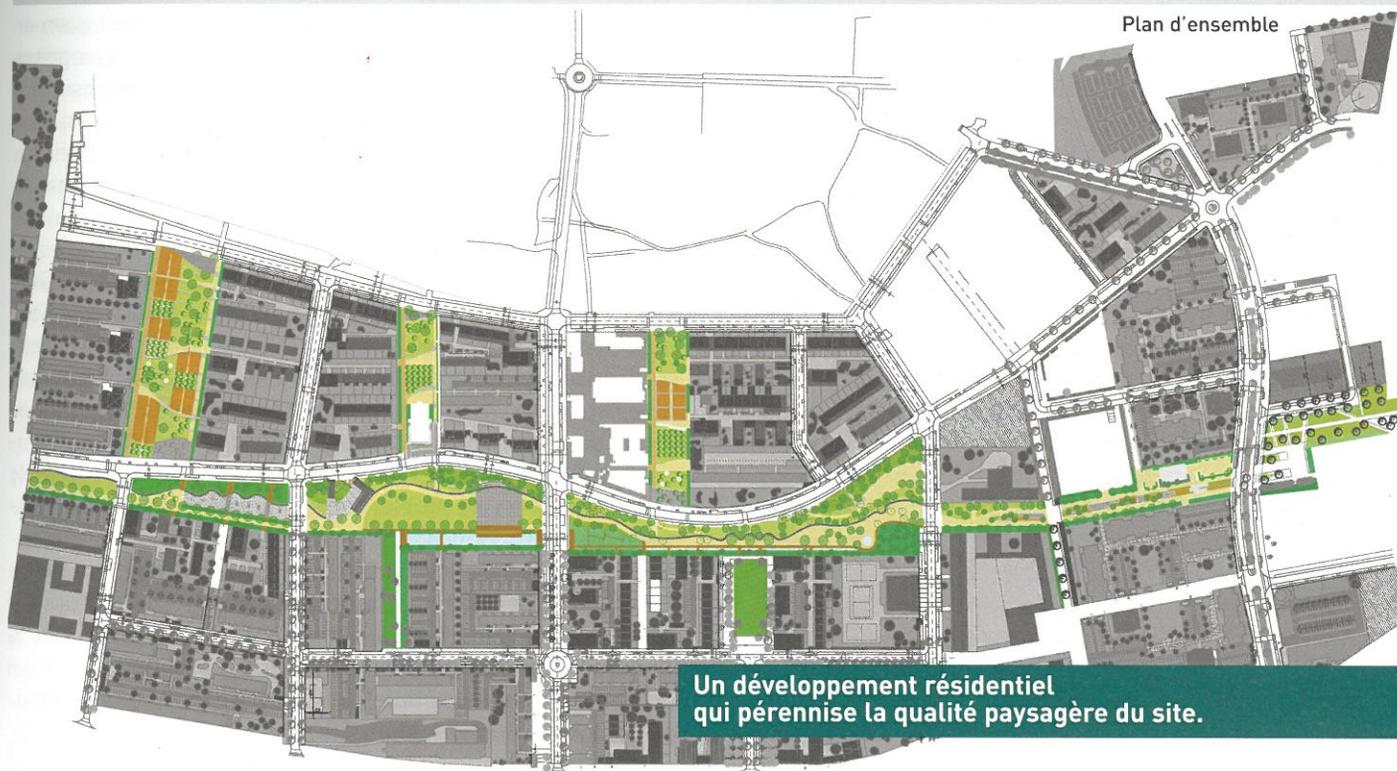
Le projet urbain des Mureaux engage une large restructuration du paysage du grand ensemble. Épuisée par son histoire contemporaine, la ville, avec ses partenaires bailleurs, largement soutenue par l'État, a acté une démolition importante des immeubles de logements. Il en résulte une disponibilité foncière relativement importante dans une géographie et un paysage « naturel » de très grande qualité que la construction du grand ensemble n'avait que faiblement entamé.

Les enjeux de développement résidentiel confrontés à la volonté de préservation et de la valorisation du paysage ont conduit à une

nouvelle répartition des pleins et des vides avec un espace public dilaté et un espace privé resserré.

Le modèle de forme urbaine développé est celui de la cité jardin contemporaine. Le projet paysager s'appuie sur la présence de l'eau et la préexistence d'une trame verte riche d'essences végétales variées. La mise en route d'une chaufferie biomasse complète la démarche de développement durable. Le parc a pour vocation de relier les différents quartiers entre eux, et de devenir un espace public structurant au niveau de la Ville, attirant ainsi des personnes extérieures aux quartiers qu'il dessert.

165



**Un développement résidentiel
 qui pérennise la qualité paysagère du site.**



Vue aérienne / © Gerpho-Philippe Graindorge / Ville des Mureaux

SITUATION

Située dans la vallée de la Seine, à 39 km à l'ouest de Paris, la ville des Mureaux s'inscrit dans le territoire de développement de l'OIN Seine-Aval. Le programme de rénovation urbaine, qui s'étend sur 70 hectares, s'organise autour d'un vaste parc de 7,5 hectares et s'inscrit dans un cadre global de développement durable. Le périmètre du Grand projet de rénovation urbaine porte sur six quartiers (Cité Renault, Bougimonts, Île-de-France, Vigne Blanche, Musiciens et Bècheville), auxquels s'ajoute le quartier de copropriétés de Grand Ouest. Ces quartiers regroupent environ 15 000 habitants, soit un peu moins de la moitié de la population communale et le quart de la surface urbanisée de la commune. 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. Au plan urbain, il a résulté de ce processus d'urbanisation une structure urbaine éclatée, entre des quartiers périphériques construits de part et d'autre de la RD 43 et un centre-ville resté à l'échelle d'une petite ville. Ces quartiers ont souffert à la fois de leur enclavement, de leur manque d'entretien, de la concentration et de l'absence de diversité dans la typologie d'habitat collectif social. Au plan social, les quartiers Sud de la ville des Mureaux, malgré des atouts incontestables (40 % de la population a moins de 25 ans) concentrent les difficultés sociales et les indicateurs de précarité (jusqu'à 30 % de chômage dans les quartiers Sud, bas niveau de qualification, très faibles revenus).

La situation de ces quartiers, desservis par l'axe central de la ville et bordés par des espaces verts, en fait aussi des lieux potentiels de développement résidentiel de la ville. Le foncier dégagé dans le cadre du projet est une opportunité de renouvellement pour ce territoire.

ATOUTS DU SITE ET OBSTACLES À LEVER

► **Un site paysager unique** : Les quartiers Sud bénéficient d'une situation géographique que l'urbanisation des années 60 a globalement préservée. La qualité paysagère du site est marquée par la géographie du coteau qui ouvre plein ouest des vues panoramiques vers la vallée de la Seine. Le projet urbain se veut paysager. Il valorise et « pérennise » la qualité géographique du site tout en définissant un nouveau tissu urbain, « intégrant » à la fois l'histoire du grand ensemble et le développement de nouvelles typologies résidentielles. Ces objectifs ont conduit, d'une part, à la création de grands jardins publics disposés dans la pente et, d'autre part, à une organisation des formes urbaines qui s'étagent dans la pente et profitent au mieux des horizons paysagers remarquables.

► **Un foncier entre les mains des cinq bailleurs sociaux** : Les quartiers Sud étaient la propriété de seulement cinq grands bailleurs sociaux avec une présence de la ville très limitée, voire inexistante dans certains secteurs. La question foncière est donc essentielle dans le processus de restructuration du projet urbain sur le périmètre Anru. Elle consiste en la division et la recomposition foncière des grandes emprises des bailleurs. Le projet met ainsi en œuvre une extension du foncier municipal avec le transfert des voies et espaces publics du projet dans le domaine public de la ville et l'évolution du nombre de propriétaires présents sur le site dans le temps de la convention signée avec l'Anru, par l'intervention sur le site d'autres opérateurs privés.

► **La monofonctionnalité des quartiers** : Les espaces extérieurs du grand ensemble sont des espaces libres dont l'occupation et l'usage sont peu définis. Ils se sont mis en place au fil du temps, sans principes ni organisation clairement établis. Espaces surdimensionnés, souvent vacants et sans statut, le domaine public des quartiers Sud, tant dans sa définition spatiale que dans dimension collective et son mode de gestion, s'est révélé problématique. En effet, les dysfonctionnements dans les usages résidentiels actuels ont été associés le plus souvent à une dégradation importante des aménagements. Le projet introduit une recomposition profonde de l'espace public et une diversification du logement (20 % d'accession et de locatif libre, à terme), une offre nouvelle en matière de locaux d'activités et une réorganisation des équipements et espaces de rencontre et de socialisation.

► **Le déficit d'image de la ville** : L'histoire ancienne de « ville bravache », l'histoire récente des difficultés sociales liées à la

ENJEUX

► Désenclaver les quartiers par un réseau de voirie étoffé.

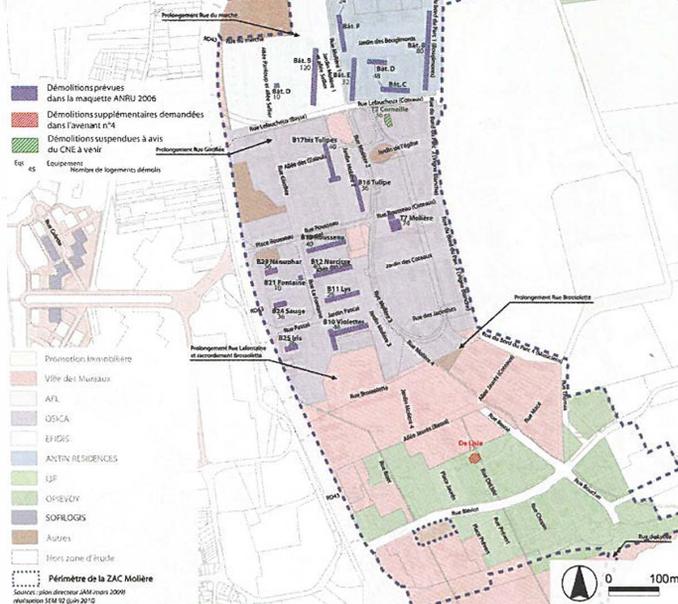
12 nouvelles rues sont créées et 20 rues existantes réaménagées, qui permettront de mettre en place un système viarie hiérarchisé. L'objectif est aussi de trouver le juste équilibre entre les différents usagers de la route. Pour cela, les trottoirs sont élargis, des végétaux plantés, des allées piétonnes et des bandes cyclables développées. La conception du Haut de Vigne Blanche constitue l'enjeu majeur puisqu'elle permettra la redéfinition de la composition urbaine du coteau dont la structure viarie initiale le rendait difficilement accessible et peu valorisé. Ce site autrefois enclavé bénéficiera d'une nouvelle forme paysagère et urbaine.

► **Créer un domaine public en délimitant clairement espace public et espace privé.** Cela passe par la résidentialisation des immeubles, qui doit valoriser les rez-de-chaussée et différencier les abords immédiats. Des unités résidentielles indépendantes les unes des autres sont ainsi créées.

► Réhabiliter et construire des équipements publics phares.

Un pôle éducatif installé dans un bâtiment passif ouvrira ses portes à la rentrée 2014 : ce nouvel équipement public comportera une crèche, une ludothèque, un centre de loisirs, une salle de sport, des salles polyvalentes, ainsi qu'un restaurant. La construction d'une chaufferie biomasse, en complément de la chaufferie gaz existante, permettant de développer le réseau de chaleur, s'inscrit dans la démarche énergétique vertueuse engagé depuis les années 2000. En remplaçant l'énergie fossile et polluante par une énergie renouvelable comme le bois, la Ville souhaite réduire les charges de tous les ménages.

► **Rénover et diversifier l'offre de logements afin de favoriser la mixité sociale.** 1 626 logements ont été réhabilités. Les démolitions ont été programmées dans une logique de substitution permettant la restructuration résidentielle et l'évolution de l'offre immobilière : les nouvelles constructions combinent des typologies collectives de petits immeubles plots de hauteur équivalente au plafond général des barres et des typologies individuelles groupées. Le Haut du quartier de la Vigne blanche fera l'objet de la plus forte redéfinition du tissu urbain.



Situation foncière initiale

SHON FUTURE ET VENTILATION

Shon globale constructible prévisionnelle : 145 000 m², dont :

► Logements	133 000 m ²
► Création et extension des équipements publics	6 000 m ²
► Services, commerces et activités	6 000 m ²

À QUEL COÛT ?

Pour une base de financement d'un peu plus de 409 M€, les principaux contributeurs sont les bailleurs sociaux pour près de 214 M€ (51 %), l'Anru pour 102 M€ (25 %), la ville pour plus de 45 M€ (11%) et la Région pour 27 M€ (7 %). Ces investissements en font une des principales conventions Anru en France.



Projet de l'AFL - Maîtrise d'ouvrage AFL. Maîtrise d'œuvre Gruschkievitch et Placidi architectes © Promocil



Perspective de la cour intérieure
Programme de logements sociaux neufs sur les coteaux
Maîtrise d'ouvrage : Osica. Maîtrise d'œuvre : Agence Devillers

QUI FAIT QUOI ?

- ▶ Les décideurs politiques : François Garay, maire des Mureaux ; Bernard Durupt, adjoint à la rénovation urbaine ; Anne Michel, adjointe à l'urbanisme.
- ▶ Les responsables techniques : le Syndicat Intercommunal du Val de Seine (direction de projet Jean-Luc Bossavit) ; la Ville des Mureaux (direction des espaces publics et du développement durable, direction de l'urbanisme de l'habitat et de l'aménagement durable, direction de la citoyenneté et de la proximité, direction du développement économique).
- ▶ Les concepteurs : l'Atelier Jam / Jean-Marc Bichat, architecte coordonnateur de la Zac, a conçu le projet urbain entre 2003-2005 ; Infraservices (BET) et Villes et Paysages assurent la maîtrise d'œuvre des espaces publics.
- ▶ L'aménageur : Sem 92, avec une convention de mandat.
- ▶ Les bailleurs sociaux : l'Opievoy, I3F, Antin Résidence, Osica, Sofilogis et Efidis.
- ▶ Les investisseurs-financeurs : l'État, l'Anru, la Région, le Département, la Ville, la Caisse des dépôts.
- ▶ Les partenaires de l'immobilier privé : l'AFL, Icade, Nexity, Arcade.

MONTAGE DE L'OPÉRATION

L'équipe de rénovation urbaine est chargée de la coordination générale du PRU en lien avec l'ensemble des services de la ville, dans une logique de direction intégrée qui assure à la collectivité la pleine maîtrise de la réalisation de ce projet d'aménagement et de développement social urbain. Pour compléter la conduite de projet, une mission externalisée d'OPCU a été confiée à Setec/Partenaires Développement, une mission de communication et concertation confiée à Exalta et Capacité.

PROGRAMME

La vocation de la Zac Molière, dont le périmètre couvre une grande partie du périmètre de rénovation urbaine, est d'accueillir majoritairement des logements et des équipements. Deux équipements publics structurent le projet :

▶ **Le parc urbain** : le parc Molière propose un grand espace public à l'échelle de la ville disposé comme un maillon d'un ensemble de parcs existants aujourd'hui isolés. Localisé sur le tracé du ru d'Orgeval qu'il remet à l'air libre, ce vaste espace linéaire rassemble les différents quartiers d'habitat social et les inscrit dans le territoire de la ville. Il offre une valeur paysagère propice au développement résidentiel qui bénéficie de larges vues sur le parc.

Afin de garantir la bonne appropriation de ce nouvel espace public, le processus de création du parc intègre une démarche participative et des projets éphémères dits d'expérimentation. Il s'agit de tester et de conforter des usages au fur et à mesure des travaux d'avancement du parc. Ces projets concernent la mise en place d'un jardin des sens, d'un espace d'atelier et d'exposition photographique, de mobiliers sportifs, etc. Ces implantations provisoires permettent à la fois l'advenue progressive du parc et l'utilisation temporaire des terrains à bâtir.

▶ **Le pôle éducatif** : le pôle Molière est un pôle éducatif de grande dimension, pourvu des attributs de la modernité (Energie 0, construction durable....) que la Ville a souhaité implanter au cœur du grand ensemble. En façade sur deux parcs, disposé à la croisée de voies principales qui irriguent les quartiers Sud, ce grand équipement public, à la programmation ambitieuse par sa diversité, aura un rayonne-

ment dans la tradition des grands équipements des cités jardins des années 30.

ÉTAT D'AVANCEMENT DU PROJET

Les démolitions sont terminées sur l'ensemble des quartiers. Les opérations de réhabilitation et de résidentialisation sont achevées pour la moitié d'entre elles. Les premiers programmes neufs de reconstitution sur site de l'offre sociale ont été livrés en 2011 ; quatre autres sont en cours de construction, pour un total de plus de 200 logements.

Une première opération mixte logement social/accession a été réalisée par Arcade ; trois autres opérations sont en phase de conception. Une première équipe, menée par Icade, a été désignée en décembre pour travailler sur un programme mixte d'une quarantaine de logements en accession. Au printemps, un concours a été lancé sur quatre parcelles. Icade et Nexity ont été choisis pour réaliser deux de ces opérations. Enfin, l'AFL débute son intervention sur deux parcelles situées sur les côteaux.

La fin de la reprise des voiries interviendra avec l'achèvement de la rue Blériot, fin 2015. Le Pôle éducatif Molière sera livré d'ici à l'été 2014, tandis que les travaux d'aménagement du parc urbain se dérouleront entre 2014 et 2016.

CALENDRIER

- ▶ 2014 : fin des travaux de réhabilitation et de résidentialisation ; début des travaux du Parc urbain.
- ▶ 2015 : livraison de la dernière rue des premières opérations de logements privés.
- ▶ 2016 : livraison du Parc urbain et fin des opérations neuves de logement social.
- ▶ 2017 : achèvement des dernières opérations.

VILLE DES MUREAUX

Hôtel de Ville - Place de la Libération - 78135 Les Mureaux

www.mairie-lesmureaux.fr

Claire Viallefont, directrice de l'urbanisme, l'habitat, l'immobilier et l'aménagement durable

Tél. : 01 30 91 36 59 - E-mail : cvialefont@mairie-lesmureaux.fr

Jean-Luc Bossavit, directeur du PRU

Tél. : 01 30 91 24 29 - E-mail : jlbossavit@netvaldeseine.org



Rue intérieure du pôle Molière

169

ZOOM SUR... LE PARI D'UNE NOUVELLE ATTRACTIVITÉ RÉSIDENTIELLE

Le projet de rénovation urbaine doit permettre une recomposition en profondeur de l'offre de logements, dans la perspective d'une maîtrise du peuplement et d'une mixité sociale plus importante. Jusque-là uniquement composés de logements sociaux, les quartiers Sud devraient accueillir, à moyen terme, 229 logements en accession libre et 114 en locatif libre. La moitié de ces derniers seront construits par l'AFL, dont le partenariat reste un atout pour assurer la réussite de la diversification. Cette réussite passe aussi par un changement d'image de ces quartiers. Celui-ci semble en cours, ce dont témoigne la présence de promoteurs nationaux sur le site depuis quelques mois.

Le prix de sortie des logements doit répondre aux capacités financières des ménages de la ville, ainsi qu'à la gestion de ces nouveaux espaces résidentiels, garante de la tenue dans le temps de la restauration de la qualité de vie au sein de ce grand territoire rénové.

LE PROGRAMME EN QUELQUES CHIFFRES...

- 1 108 logements sociaux démolis
- 1 626 logements sociaux réhabilités
- 2 528 logements sociaux résidentialisés
- 691 logements sociaux reconstruits aux Mureaux
- 343 logements libres construits
- 25 hectares d'espaces publics aménagés
- 12 nouvelles rues créées et 20 rues existantes reprises
- 1 grand pôle éducatif construit : le Pôle Molière
- 1 groupe scolaire restructuré et réhabilité : le groupe scolaire Brossolette