

n°3

questions de terrain

# Quel cadre de vie pour ma commune ?

**Le patrimoine d'aujourd'hui  
pour demain**

**CAUE** • CONSEIL  
D'ARCHITECTURE,  
D'URBANISME  
DE L'ESSONNE | ET DE L'ENVIRONNEMENT

d'où vient cette question ?

## Quel cadre de vie pour ma commune ?

### Le patrimoine d'aujourd'hui pour demain

#### Comment engager le présent à améliorer le futur ?

Cette question révèle des enjeux amenant toute politique d'aménagement responsable, et qui s'installe dans la durabilité, à prendre appui sur de nouvelles approches : outils et modes d'accès aux connaissances, méthodes de gestion de projet et de concertation des publics, examen des expériences en cours...

Les collectivités, en responsabilités sur le moyen et le long terme, interviennent de façon croissante sur tous les aspects du cadre de vie. Elles doivent répondre à des interrogations de plus en plus complexes.

Comment recycler le patrimoine en tenant compte des problématiques de développement durable, de qualité du cadre de vie et d'adaptation aux contraintes économiques, sociales et environnementales ?

Comment aider les copropriétés privées, en défaut de paiement, pour assurer les travaux de rénovation thermique nécessaires à la réduction de la facture énergétique des occupants ?

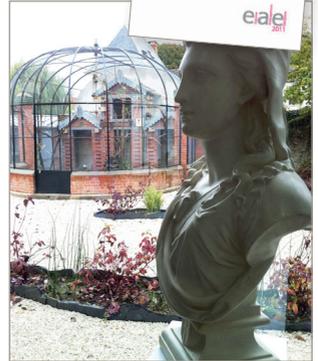
Comment inciter, dans le cadre de recommandations sur les qualités environnementales, à la mise en oeuvre de projets immobiliers anticipant l'évolution des réglementations, et respectueux de leur environnement, pour le confort et la santé pour les habitants.

Comment stimuler et organiser la réflexion pour l'élaboration partagée, avec les habitants, de nouveaux aménagements intégrant les critères énergie/climat ?

En matière de politiques patrimoniales, les communes et communautés expérimentent ! C'est ce que les quatre exemples choisis dans le département, présentés ici, illustrent.

## Une nouvelle « carte postale » pour la commune : Ollainville

Au départ, une « idée guide » de la municipalité : réorganiser le pôle « vie publique » de la commune. Pour cela, Ollainville choisit de redéfinir les « dispositifs urbains » les plus ordinaires : une rue, des stationnements, un axe piéton, une placette, un carrefour avec stop, une limitation de vitesse 30 km/h, des bâtiments accueillant les scolaires, la mairie...



Maître d'Ouvrage : Commune d' Ollainville - Maître d'œuvre : Agence MAP - Métropole Architecture Paysage (Clamart)

Et puis, deux opportunités conduisent la commune à agir, à redéfinir l'organisation urbaine. Il s'agit de la mise en vente de deux parcelles privées, mitoyennes du site de projet du pôle « vie publique ». Leur acquisition par la collectivité élargit la réflexion et ajoute à la liste des dispositifs et fonctions cités auparavant : une volière, une remise à bois, un parc-jardin avec verger et vieux murs et deux bâtiments d'habitation à l'architecture éclectique empruntée au passé.

Il est choisi, par la commune, un mode opératoire « zéro démolition », très respectueux de l'existant : on garde tout mais on redistribue les rôles, on réinterprète la façon d'utiliser les fonctions ou les relations entre fonctions... Les services de la mairie se déplaceront, le pôle associatif prendra leur place, on ouvrira une antenne postale, les oiseaux repeupleront la volière, la salle du conseil municipal vivra au rythme des saisons, etc.

Au final, et toujours avec comme accompagnant et conseil le CAUE, le lancement d'un appel public à candidatures permet le choix d'une équipe de conception architecte-paysagiste-ingénieurs pour un projet d'ensemble, exercice de réinterprétation des lieux et d'amélioration des usages.

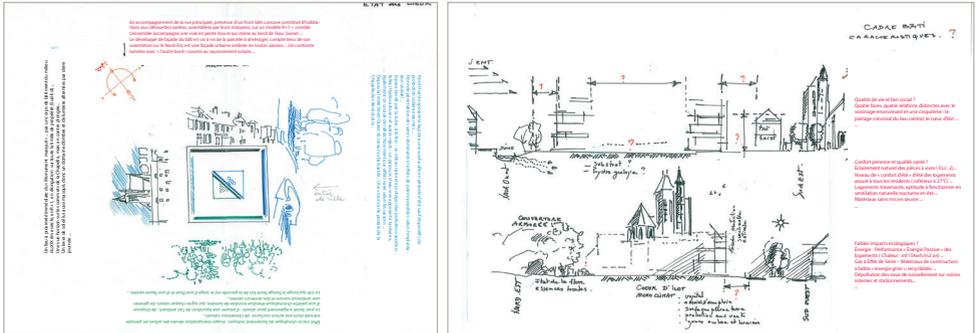
Le projet, aujourd'hui réalisé, crée une atmosphère bien particulière comme une nouvelle « carte postale », avec une esthétique qui assemble le dissemblable, qui génère un plaisir à l'utilisateur et lance le lieu initial dans une nouvelle vie...

### En bref

- Faire de l'existant un outil de dialogue contemporain.
- Recycler et réhabiliter le patrimoine pour un « circuit court » de redynamisation de la commune.
- Affiner le programme de l'aménagement avant de faire appel à des concepteurs.

# À vendre foncier « développement durable » - Morigny-Champigny

Comment, lors de la vente d'un terrain communal (ici stratégique !), sélectionner une offre habitat de qualité qui garantisse, à l'amont d'un projet, l'installation durable et confortable de la population ?



Extrait du cahier des charges réalisé par le CAUE pour la commune.

Le lieu, on peut même dire le « site », ouvre ses quatre faces sur un échantillonnage de paysages urbains ou naturels : la rivière, la rue, le parc et un monument historique.

Les premières offres faites par le marché immobilier ne satisfont pas la municipalité. Elles sont limitées à l'implantation de masses bâties placées en ignorance du site et associées à des images de catalogue. La complexité du contexte motive les élus à chercher l'appui du STAP (Service territorial de l'architecture et du patrimoine), puis les apports du CAUE.

Un choix est fait alors, celui de lier la vente du terrain à la sélection d'un aménageur sur un concept d'habitat plutôt que sur un projet formalisé. Sur la base d'un diagnostic partagé, avec l'aide du CAUE, la commune établit un cahier d'orientations d'aménagements qui met en concurrence les acheteurs potentiels sur une offre globale au « goût » de développement durable (proposition financière, préfiguration des concepts aménagement et construction).

Deux documents sont soumis à leur réflexion et appellent à des réponses :

- une approche environnementale, patrimoniale et territoriale, sous la forme synthétique de deux schémas commentés en plan et coupes de la parcelle et de ses abords (le site) ;
- une clarification des préoccupations de la commune, de façon à appréhender les effets induits par chaque proposition sur le contexte local, en matière d'impact fonctionnel, social, économique, environnemental et culturel.

Les dossiers sont présentés avec les outils contemporains du 3D, qui offrent les vues perspectives attendues, qui permettent d'apprécier la solarisation du cadre bâti et les ombres portées sur les espaces extérieurs... La négociation sur le futur peut alors débuter !

## En bref

- Pour une commune, conserver la maîtrise du devenir de l'aménagement d'un terrain confié à un opérateur privé constitue un véritable enjeu urbain : social, économique, environnemental. La définition d'un cahier des charges spécifique permet de canaliser la nature du projet.
- La commune peut demander aux candidats des types de représentations spécifiques (maquette 3D, coupes...) qui explicitent la relation du projet à son contexte.

## Copropriété et collectivité locale - Courcouronnes

À ce jour, on estime en France que 15 % des copropriétés immobilières traversent des situations financières qui ne leur permettent plus d'envisager le maintien en l'état du bâti et encore moins de réduire une facture énergie croissante.

Ainsi, comment anticiper les investissements à moyen et long terme pour alléger, dans les charges locatives de ces copropriétés, la part affectée à la lutte contre le changement climatique : remplacement des énergies fossiles par les renouvelables, et adaptation à l'objectif déperditions et rejets zéros en 2050.

Une commune qui constate que, sur son territoire, une partie du patrimoine immobilier privé est entrainé dans une « dérive » financière et sociale l'empêchant de mener une réhabilitation énergétique indispensable, peut être conduite à considérer qu'elle est garante de sa sauvegarde et, à ce titre, s'engager à mettre en œuvre une mission d'assistance et pilotage.



L'isolation est un coût important à supporter pour les copropriétés.



Les Pyramides à Évry : un patrimoine jeune mais déjà réhabilité.



Repérer les déperditions énergétiques : vue aérienne thermographique - Paris



Journée d'information-débat organisée par le CAUE.

C'est, entre autres exemples, la démarche poursuivie par la commune de Courcouronnes sur le secteur « Canal ». Des difficultés de gestion conjuguées à une solvabilité des occupants trop faible pour investir en entretien et amélioration du bâtiment ont conduit la municipalité et ses services à soutenir le lancement d'une pré-étude « État des lieux + Diagnostic-Évaluation + Prescription de remèdes », de concert avec les conseils syndicaux et syndics. Une nouvelle phase est en cours, conduite par l'ANAH (Agence nationale de l'habitat) : définition d'un périmètre spécifique d'opération d'amélioration de l'habitat incluant les différentes propriétés concernées sur le quartier, en dépit de la relative jeunesse de ce patrimoine bâti de moins de 40 ans de vie.

### En bref

Les questions liées à l'usure de certains patrimoines bâtis doivent être abordées (aspects financiers, techniques, humains) avec précaution. À l'amont de toute démarche, il s'agit d'appréhender les formes de soutien mises en place : initiatives associatives, structures publiques de financement, organismes d'étude, collectivités territoriales. Le CAUE peut vous aider et vous accompagner dans ces démarches.

## Les préparatifs d'un projet 2012... 2013... 2050 - Saint-Chéron

Un objectif pour la commune : maintenir une offre d'habitat dans les années à venir. Mais quelle forme choisir : un projet de quartier nouveau, d'éco-quartier, de quartier durable... ? Un habitat convivial ? Un accueil transgénérationnel ? Une offre couplée à des services, commerces ? Une portion de tissu urbain actif à inventer, destinée aux ménages Saint-Chéronnais et alentours ?...



Des cafés pour débattre.



Croiser les regards sur le territoire.



Visite en Pays Rennais.

La municipalité s'interroge sur les différentes solutions pour offrir de l'habitat en composant un nouveau « morceau » de ville : contenu, financements, techniques et résultat en matière de qualité de vie. À l'issue d'une première étape composée d'une série d'ateliers de travail avec le CAUE sur tous les thèmes attachés au sujet, la commune ressent la nécessité de se rendre sur des projets réalisés, en accord avec ses préoccupations, pour rencontrer des acteurs locaux, parler de l'habitat mais aussi des politiques d'aménagement d'ensemble (quartiers et commune).

La deuxième étape est donc celle des visites de projets en territoires ruraux dans la région rennaise. Les communes y aménagent et construisent depuis plusieurs années des quartiers intégrant des critères d'économie d'énergie (standard énergie passive pour certains), de dépollution des sols, de renforcement de la biodiversité, de nouveaux concepts de déplacements... Les élus peuvent ainsi échanger avec d'autres élus et des organismes de conseil en programmation / suivi-évaluation des projets de quartier.

Après ces entretiens, de nouveaux thèmes suscitent la réflexion : celui de la gestion urbaine à coûts d'exploitation maîtrisés, à faible impact sur l'environnement et celui de la participation ou la cogestion des aménagements de quartier entre résidents et commune... Ainsi, la troisième étape de ce cheminement passe par le lancement de trois « cafés-débats » en commune pour restituer au public les acquis du travail d'enquête en Bretagne et enseigner, approfondir, la réflexion sur trois thèmes clef d'un quartier « durable » : l'eau, l'énergie, les déchets.

### En bref

Ce pas à pas est appelé à se poursuivre vers l'énoncé d'un programme d'aménagement compatible avec la nature du site, sa réponse aux sollicitations climatiques éventuelles, son appropriation par les futurs destinataires, son apport dans la dynamique sociale, économique de la commune.

À suivre !



## S'interroger sur la mutation des lieux de vie existants ou à créer

Différentes initiatives en Essonne sont à relater en la matière, elles innovent par des démarches dont le sens premier est de lier l'obtention d'un mieux-être social aux mutations qualitatives obligées du patrimoine bâti (sommets de la terre, injonctions normatives...), déclinées en terme de confort d'usage, de santé, d'économies de moyens, d'impacts sur l'environnement, de durabilité...

Chaque commune peut se saisir de ces expériences en consultant le CAUE.



## Le CAUE et le patrimoine, cela consiste à :

à retenir

- **conseiller** avant acquisition d'un foncier ou d'un bâtiment pour installer des services municipaux, ouvrir un parc public... à conseiller en amont d'un projet, sur la rédaction d'un cahier des charges de concours de maîtrise d'œuvre... et **à participer aux jurys** de concours lancés par les communes pour construire ou réhabiliter leurs bâtiments communaux (communes d'Ollainville, de Morigny-Champigny, de Boissy-sous-Saint-Yon...);
- **être consulté** par une communauté de communes qui souhaite accompagner d'un regard croisé le travail délicat d'élaboration d'un Plan Climat Énergie Territorial (PCET) conduit par un bureau d'études, ou bien par une communauté d'agglomération qui veut bénéficier d'un soutien en terme de recherche documentaire sur le sujet de l'évaluation de l'impact énergie de son patrimoine bâti...  
(communauté de communes de l'Arpajonnais, Val d'Orge...);
- **répondre** aux demandes formulées par les conseils syndicaux de copropriétés qui s'interrogent sur la réduction des charges énergie de leurs immeubles et les démarches financières, techniques, réglementaires à engager pour préparer un plan de rénovation énergétique de leur patrimoine. Des questions qui touchent à des engagements plus vastes sur la réduction des émissions de gaz à effet de serre, le recours aux énergies renouvelables... et interrogent sur des changements de comportement...  
(Canal-Courcouronnes, Gif-sur-Yvette...);
- **préparer** les bases de réflexion de projets « quartier durable » en développant une démarche sur mesure adaptée à chaque cas : par exemple organisation d'ateliers de travail, de « cafés-débats publics », de visites-rencontres de réalisations et expériences innovantes lancées en d'autres lieux et abouties en matière de qualité écologique ou de performances basse énergie. Les thèmes attachés peuvent en être variés et seront adaptés à la problématique spécifique de la commune et de la communauté : par exemple gestion des énergies, de l'eau, des déchets, des matériaux...  
(Saint-Chéron – Archipel Pays rennais);
- **mettre à disposition** du public l'ensemble des données collectées et actualisées, en matière de patrimoine urbain et construction : documentation du CAUE 91, espace documentaire des CAUE d'Île-de-France (RES'AUE).

## À consulter, selon les différents sujets évoqués

### UNE CARTE POSTALE POUR LA COMMUNE

Sur le web :

Commune d'Ollainville - CAUE 91 : Essonne Aménagement Exemple

### A VENDRE FONCIER « DÉVELOPPEMENT DURABLE »

Bibliographie :

LIÉBARD Alain, DE HERDE André, *Traité d'architecture et d'urbanisme bioclimatiques - Concevoir, édifier et aménager avec le développement durable*, Le Moniteur Éditions, 2006

Sur le web :

Négawatt - Maison Passive France - ADEME, « Quels matériaux pour construire et rénover »

### COPROPRIÉTÉ ET COLLECTIVITÉ LOCALE

Sur le web :

CAUE 91 : « Bibliographie indicative », dossier : la mutation du parc immobilier

Planète Copropriété - « Rénovation énergétique », dossier : - Guide des bonnes pratiques

UNARC - Association des responsables de copropriétés

Nombreux ouvrages pratiques sur : [www.coproprieterre.com](http://www.coproprieterre.com)

Autres ressources sur les sites de l'ANAH, PACT Essonne...

### LES PRÉPARATIFS DU PROJET 2012... 2013... 2050

Bibliographie :

CHOUVET Clémence, *Quartiers durables : un exemple de démarche intégrée et participative*, Comité 21 et Institut Angenius, 2007.

Sur le web :

[www.comite21.org](http://www.comite21.org) : le Comité français pour l'environnement et le développement durable

[www.developpement-durable.gouv.fr](http://www.developpement-durable.gouv.fr) :

- « La charte des éco-quartiers, label éco-quartier », ministère de l'Égalité des Territoires et du Logement, 2012.
- « Référentiel pour l'évaluation des projets territoriaux de développement durable et agendas 21 locaux », Ministère de l'Écologie, de l'Énergie, du Développement durable et de l'Aménagement du territoire, 2009.

Autres sites web : [www.puissance2d.fr](http://www.puissance2d.fr)  
[www.ecocity-project.eu/](http://www.ecocity-project.eu/)  
[www.metropole.rennes.fr](http://www.metropole.rennes.fr)

**et également :** documentation du CAUE 91, espace documentaire des CAUE d'Île-de-France (RES'AUE)

« **questions de terrain** » est une série de publications mise en place par le Conseil d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement de l'Essonne et dont l'objectif est de permettre l'échange avec les élus et les acteurs essonnais autour des questions communes issues des projets concrets. Simples et directs, ces petits manuels serviront de points de repère pour chercher ensemble des réponses pratiques à ces interrogations partagées.



**Quel cadre de vie pour la commune ?**  
Le paysage, outil de planification urbaine



**Comment aider les particuliers dans leur projet d'habitat ?**

## le caue pour vous accompagner

Créés par la loi sur l'architecture en 1977, les CAUE sont une expertise indépendante au service de l'aménagement du territoire. Ils conseillent les élus, maîtres d'ouvrage, communes, et groupements de communes pour tout projet d'urbanisme, d'architecture, d'environnement ou de paysage. Le CAUE 91, c'est une équipe de professionnels à votre écoute et à votre disposition.

conseil d'architecture d'urbanisme et de l'environnement de l'essonne  
1, boulevard de l'Écoute-s'il-pleut - 91035 Évry Cedex

contact : 01 60 79 35 44 – [www.caue91.asso.fr](http://www.caue91.asso.fr)  
mail : [caue91@caue91.asso.fr](mailto:caue91@caue91.asso.fr)