

diagonal

JUIN 2009 / N° 179

REVUE DES ÉQUIPES D'URBANISME

- **La rénovation urbaine à mi-parcours**
- **Agendas 21 locaux**

DOSSIER

La nature en ville, un paradoxe à cultiver

PRIX AU NUMÉRO : 10 € - ABONNEMENT 4 NUMÉROS : 40 €

AUXERRE

Retour aux sources aux Brichères

Fondées sur la volonté de la ville d'Auxerre de permettre au quartier des Brichères de renouer avec son environnement entre ville et campagne, les caractéristiques de l'opération de rénovation urbaine, lui valent d'être considérée comme l'un des premiers écoquartiers. Le parti d'aménagement répond également au souci de minimiser les charges des futurs occupants des logements sociaux bâtis en remplacement de trois tours du grand ensemble original.

Autre qualité de l'opération : leur démolition fut postérieure à la réalisation des premières tranches de construction.



ATELIER VILLE PAYSAGE - SERGE RENAUDIE

C'est parfois la volonté de changer la triste image d'un grand ensemble lourdement déshérité qui incite les élus à y entreprendre une opération de rénovation urbaine, accompagnée de ses inéluctables destructions. Mais, tout aussi souvent, pèse dans le choix de la démolition des immeubles le rejet d'une architecture contrastant violemment par sa forme et son échelle avec l'environnement naturel ou bâti.

Il en est ainsi du quartier des Brichères, sis en lisière sud-ouest d'Auxerre, dont trois tours de treize étages ont été détruites en juin 2007. Elles furent bâties dans les années soixante pour loger des rapatriés d'Algérie qu'une partie d'entre eux habitait encore. "Les Brichères constituaient une hérésie architecturale et urbanistique", estime Jacques Hojlo, président de l'Office auxerrois

En bordure du bassin de rétention, l'opération d'habitat individuel dense, conçu par Lucien Kroll.

de l'habitat, par ailleurs maire-adjoint au logement, à la politique de la ville et au renouvellement urbain. *Coupé du reste de la ville par un boulevard à grande circulation, dépourvu d'espaces publics, le quartier a été imaginé sans aucune attention portée à son environnement, au mépris des vergers et des prairies qui le bordaient*". Constat identique à celui exprimé par le maire Guy Ferez, en introduction d'une plaquette consacrée au nouveau quartier édifié en lieu et place des tours : "L'époque contemporaine avait perdu de vue le lien nécessaire et vital que l'homme entretient avec son milieu."

L'opération des Brichères fit l'objet d'une convention signée avec l'Agence nationale pour la rénovation urbaine (ANRU), le 4 février 2004. Une des premières de ce type. Depuis quelques





ATELIER VILLE PAYSAGE - SERGE RENAUDIE

années déjà, la municipalité exprimait sa volonté de procéder à une transformation profonde des quartiers d'habitat social : lors de la campagne électorale de 2001, avant même que l'ANRU ne soit instituée, Guy Ferez avait fait de la rénovation des cinq quartiers de la ville classés en zone urbaine sensible (ZUS) la priorité de son mandat politique.

À peine élue, la nouvelle équipe confie le diagnostic urbain et social de ces quartiers aux cabinets Lieudit et Amavi. Il en ressort que tous exigent des interventions (1). Pour autant, comme le souligne Pierre Guilbaud, directeur de l'urbanisme d'Auxerre : *"Il était économiquement impossible de les traiter en même temps ; il fallait procéder par étapes et il a semblé opportun de commencer par la rénovation des Brichères."* Deux raisons militaient en sa faveur. La destruction des tours, où un incendie avait causé la mort de quatre personnes quelques années plus tôt, faisait partie des engagements électoraux. Les opérations de renouvellement urbain, d'autre part, requièrent de reloger la moitié des locataires des immeubles promis à la destruction dans des logements neufs ou édifiés depuis moins de cinq ans. Or, à proximité immédiate des tours, la ville possédait une quinzaine d'hectares de réserves foncières (2), qui pouvaient accueillir rapidement, et avant même la démolition, de nouvelles constructions à proposer aux habitants des tours des Brichères comme à ceux d'immeubles du quartier Sainte-Geneviève également voués à la dédensification.

En 2003, Auxerre lance donc une étude préalable d'aménagement du quartier des Brichères et en confie la réalisation à l'architecte-urbaniste Serge Renaudie (3). Il a été retenu, selon Pierre Guilbaud, *"pour son aptitude au dialogue et sa capacité à intégrer les propositions des habitants dans le projet. Plus encore, ses propos sur la nature dans la ville et sa relation avec le territoire rural faisaient écho aux réflexions sur les franges ur-*

**Les Brichères
avant la
destruction des
trois tours.**

baines et la charnière ville/campagne que la municipalité avait abordées lors de la révision du plan local d'urbanisme".

UNE SOURCE ALIMENTAIT LA VILLE

De fait, loin de nier l'aspect rural du site, comme l'avaient fait les architectes des années soixante, Serge Renaudie entend en magnifier les traits originaux, qu'il s'agisse de la topographie, de la géologie, de l'hydrologie ou bien encore de l'existence de massifs arborés et de jardins familiaux. Les nouvelles voies, dont les terrassements ont été réalisés avec les matériaux de démolition des tours et qui incluent pistes cyclables et sentes piétonnes, reprennent le tracé des chemins ruraux. Une grande partie des espaces plantés est préservée, tel le talus arboré de l'ancienne voie ferrée – maillon de la coulée verte qui ceinturera la ville en reliant les différents quartiers –, voire agrandie : les chenaies ou les jardins familiaux (4). De même, le potager appartenant à l'association Les restaurants du cœur est maintenu, mais sa localisation modifiée. Il bénéficie dorénavant d'une ceinture de rangées de pommiers et de poiriers.

Plus précisément, le parti d'aménagement qui repose sur deux grands principes – la diversité des espèces et des espaces, la continuité fonctionnelle et biologique de

ces derniers –, s'appuie sur l'élément dominant du lieu, l'abondance de l'eau. *"Le terrain n'est pas marécageux, mais l'eau affleure partout en ce lieu merveilleux, constitué d'un double vallonnement définissant un talweg en son centre, explique non sans lyrisme le concepteur. Des recherches historiques nous ont permis de redécouvrir, en amont, la source Sainte-Geneviève qui a longtemps alimenté la ville, et dont les canalisations furent démolies lors de la construction des barres."*

Ce ruisseau a donc été reconstitué ; il alimente un étang dans lequel se déversent également les eaux de ruissellement des voiries et des toitures, récupérées dans des fossés ; quant au talweg, il est occupé par une vaste prairie, centre des espaces plantés du nouveau quartier, dont une rangée de cerisiers. *"Au total, fait remarquer Pierre Guilbaud, les espaces verts représentent environ 40 % de la surface de l'opération auxquels s'ajoutent les jardins privés."*

En outre, toute une série de mesures, relatives à la gestion des jardins, à l'implantation des constructions, à leurs caractéristiques techniques ont été adoptées pour faire de ce quartier un modèle de développement durable, conformément aux principes de l'Agenda 21 adopté par la Ville.

Le potager et le verger sont arrosés par

L'opération en quelques chiffres

Alors que la convention de rénovation urbaine du quartier des Brichères fut signée en février 2004, dès décembre 2005, les premiers locataires emménageaient dans les nouveaux logements édifiés par l'Office auxerrois de l'habitat (OAH). Les tours vouées à la démolition, propriété du même bailleur, n'ont été détruites qu'en juin 2007. Aujourd'hui, la quasi-totalité de l'opération est réalisée.

Au total un nombre de logements bien supérieur aux 147 démolis sera érigé aux Brichères. Aux 200 logements locatifs sociaux de l'OAH, confiés à trois concepteurs – Lucien Kroll, Ignace Griffo et Gilles Pessard – s'ajoute, en effet, une centaine d'autres réalisés par des promoteurs privés, en accession sociale ou libre. Une quarantaine d'entre eux par l'association Foncière Logement.

Par ailleurs, les 140 logements des deux barres qui subsistent à l'entrée est du quartier ont été réhabilités par l'architecte Thierry Leur, qui a également réorganisé les stationnements et réalisé des jardins privatifs en rez-de-chaussée.

Enfin, les voies de circulation sont réaménagées afin de leur donner un caractère plus urbain et ralentir la vitesse de circulation.

Le coût total de l'opération est de 48,52 M€. La plus grosse contribution, 21,2 M€, est apportée par l'OAH, en partie sur fonds propres. 11,7 M€ sont pris en charge par l'Agence nationale pour la rénovation urbaine, 7,4 par la Ville (dont le budget d'investissement annuel se monte à 14 M€), 630 000 par le conseil général, 586 000 par le conseil régional, 2,3 M€ par le fonds européen de développement régional (FEDER). Le solde est réglé par la Communauté de l'Auxerrois, la Foncière Logement et la Caisse des dépôts et consignations. ■ I.B.

grande satisfaction. Cette activité favorise, en outre, les échanges entre personnes d'origine diverse."

LES PAYSAGES ET LES USAGES ÉVOLUENT

Et Serge Renaudie d'ajouter : "Notre intervention, qui se situe à mi-chemin entre le travail d'un urbaniste, d'un paysagiste et d'un botaniste, exige de la modestie. Le paysage évoluera avec le temps et en fonction d'usages que nous ne connaissons pas. Le site comporte un beau pré bien plat. Deviendra-t-il un terrain de foot ? Aujourd'hui des poules d'eau nichent dans l'étang mais qu'en sera-t-il demain ?"

En septembre 2008, au moment de lancer, aux Brichères, l'appel à projet pour la construction d'une trentaine de nouveaux logements à énergie passive et d'entamer, dans les quartiers Rive-Droite et Sainte-Geneviève, le deuxième volet du programme de rénovation urbaine d'Auxerre, Michel Morineau, adjoint au maire chargé de l'urbanisme affirmait : "Ce programme est une chance historique pour Auxerre, d'autant qu'aux fonds émanant de l'ANRU s'ajoutent ceux du conseil régional de Bourgogne." Il poursuivait en soulignant le succès de la maîtrise d'œuvre urbaine sociale mise en place dans les trois quartiers : "Elle a permis de gagner la confiance de la population." Prochaine étape pour les Brichères : diversifier et développer des activités. Après la récente construction de la nouvelle Maison de quartier, chauffée et rafraîchie par géothermie, la Ville envisage d'implanter des commerces et des locaux susceptibles d'accueillir des entreprises. ■

Isabelle BERTHIER

de l'eau de pluie stockée dans de petites retenues ; l'arrachage des mauvaises herbes s'effectue à la main, les pesticides, les désherbants et les engrais étant pros crits, comme dorénavant dans tous les espaces verts gérés par les services municipaux. Les cultures des Jardins du cœur sont d'ailleurs labellisés bio. "C'est tout un état d'esprit qui se modifie, commente Pierre Guilbaud. Il s'agit de conserver un aspect naturel quasi sauvage à la végétation. La prairie ne sera pas tondue chaque semaine, ce qui permettra aux enfants de jouer dans les herbes folles."

Quant au bâti, il s'inscrit lui aussi dans un souci de gestion parcimonieuse des ressources. Les trois programmes de logements sociaux ont été construits en respect de la démarche Haute qualité environnementale (HQE). Le premier, conçu par l'architecte belge Lucien Kroll, réalisé en deux tranches, est le plus dense. Il adopte l'organisation d'un village et le modèle de la maison à logements individuels superposés. Les pavillons, qui en accueillent une centaine, sont implantés de manière décalée par rapport à la rue de manière à constituer des placettes, dotés chacun d'un jardin ou d'une terrasse, adossés les uns aux autres afin d'améliorer les performances thermiques et comportent une entrée indépendante par habitation. "Cette disposition, fait remarquer Jacques Hojlo, permet de supprimer les charges communes, tout en économisant l'espace et en répondant au rêve d'habitat individuel des Auxerrois." Pour répondre à la même volonté de limiter les charges – préoccupation essentielle de l'Office auxerrois de l'habitat – les immeubles sont équipés de panneaux photovoltaïques pour le chauffage de l'eau et d'un puits canadien pour rafraîchir l'air.

Le bailleur jugeait, en effet, impératif d'éviter que le remplacement des tours

par des immeubles neufs ait pour effet une croissance excessive du budget logement des locataires qui assument en quasi-totalité les charges, ces dernières n'étant pour ainsi dire pas comprises dans l'assiette des aides au logement. À défaut, toute possibilité d'être relogés dans les nouvelles constructions leur aurait été fermée. Tel était d'ailleurs l'avis exprimé par le Conseil de quartier instauré dans le cadre de la concertation. Or, l'augmentation du loyer est inéluctable : à typologie équivalente, la superficie des logements neufs est supérieure de 20 % ; en outre, les surfaces du garage, du jardin ou d'une terrasse pèsent sur le montant sans être incluses dans le calcul des aides. Il fallait donc compenser la croissance du loyer, à mètre carré constant, par la réduction des charges.

Alors que 147 logements ont été démolis et qu'il en a été construit 200, la moitié à peine des habitants a été relogée dans le quartier. Même si le bailleur estime que, en imposant une proportion de 50 % de relogement dans des logements neufs, l'ANRU méconnaît les souhaits des locataires, le relogement n'aurait guère soulevé de difficulté. Ces derniers seraient en fin de compte tous satisfaits. L'opération aurait même permis de proposer des logements de dimensions beaucoup plus variées donc mieux adaptés à la taille des ménages : des appartements de 3 à 6 pièces contre les 3-4 pièces majoritaires dans les tours. "Qu'ils habitent ou non le quartier, les Auxerrois se sont passionnés pour le projet, se félicite Pierre Guilbaud. L'environnement n'était pas a priori le premier sujet de préoccupation des locataires des nouveaux logements. En peu de temps, cependant, nombre d'entre eux qui n'avaient aucune pratique du jardinage se sont mis à cultiver des tomates ou des haricots. À leur



VILLE D'AUXERRE

L'étang alimenté par le ruisseau et les noues recueillant les eaux pluviales.

(1) Les autres quartiers sont ceux de Sainte-Geneviève, Rive-Droite, Saint-Siméon, Les Rosoirs. Dans le premier, la démolition de 136 logements est déjà programmée dans la convention signée en mai 2008 avec l'ANRU ; 450 autres logements doivent être abattus à l'horizon 2015-2020, la municipalité ne souhaitant conserver que les immeubles de 2 à 5 étages. Si 136 logements de la cité des Vauviers du quartier Rive-Droite sont voués à disparition, ceux des résidences Gervais et Les Griselles seront maintenus, les habitants y étant attachés.

(2) L'opération s'étend sur 25 hectares.

(3) Serge Renaudie se verra ultérieurement chargé de la maîtrise d'œuvre des espaces publics, des voiries, des réseaux et des plantations, ainsi que de l'élaboration des cahiers des charges des concours d'architecture.

Il est aussi titulaire de missions de concertation et de coordination des travaux d'infrastructures des programmes de logements.

(4) Plus de 80 lopins équipés d'un cabanon et gérés par une association sont loués aux habitants des Brichères.