

**Association du village de Jouy le Moutier  
Théâtre Saint Vincent  
Diner-conférence**



*« La ville est comme la coquille de l'escargot,  
La concrétion de l'animal qu'elle abrite. »  
Claude Lévi-Strauss*

Bonsoir,

Je suis arrivé ici en 1972, juste avant le premier habitant nouveau de Cergy-Pontoise, pour faire mon stage de fin d'étude d'ingénieur. J'ai été embauché pour étudier et aménager les versants de l'Hautil (Jouy le Moutier et Vauréal) au sein de l'établissement public en charge de l'aménagement de Cergy-pontoise ; l'EPA. J'y suis resté 10 ans, le temps de bâtir le gros de Jouy le Moutier nouveau et de lancer l'aménagement de Vauréal.



### ***Habiter ici***

Le premier directeur de la ville nouvelle, Bernard Hirsch, disait à toutes celles et ceux qu'il embauchait : « *vous ferez ce que vous voulez mais je souhaite que vous veniez habiter ici ; vous vivrez ainsi en même temps que les autres habitants les besoins à satisfaire et les réponses que nous devons apporter* ».

La situation du coin a fait le reste.

### ***Aménageur et villageois***

Faute de logement, nous avons d'abord habité au plus près, à Conflans Sainte Honorine. Puis lorsque notre première fille s'est annoncée, en 1975, la maison voisine de Gabriel Lainé<sup>1</sup> et Michèle était à vendre, à Vincourt, nous l'avons achetée. Mes filles sont allées à l'école du village.

Celui qui vous parle est un aménageur et un villageois.

### ***Chaud-bouillant***

Nous nous appelons **Association du village de Jouy le Moutier**. Nous sommes là pour passer une bonne soirée autour d'un sujet qui reste chaud-bouillant pour beaucoup d'entre-nous : l'arrivée de Cergy-pontoise sur Jouy le Moutier, autrement dit l'atterrissage d'une ville sur un village rural qui n'en demandait pas tant.

### ***Du recul pour une vue d'ensemble***

Rien de tel que de prendre du recul pour avoir une vue d'ensemble : aussi je vous propose de remonter le temps, assez haut pour y voir clair puis de décrire l'atterrissage de Cergy-Pontoise et enfin ce que nous avons collectivement fait du village et du plateau. Voilà le programme.

---

<sup>1</sup> Maire de Jouy le Moutier durant 6 mandats.

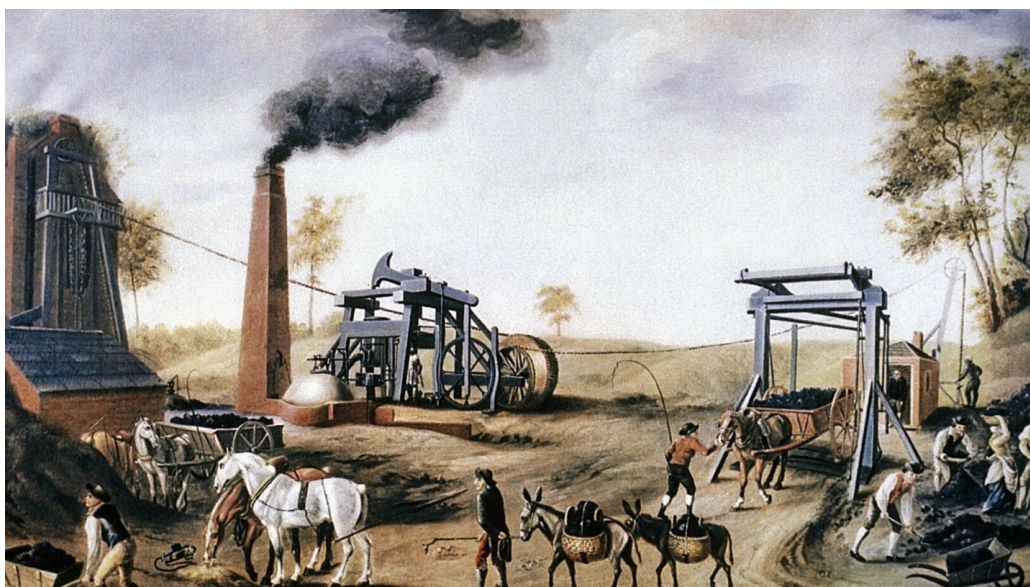
## I- Deux lames de fond

### *Deux dates, deux lames de fond*

Pour comprendre comment la ville nouvelle a atterri ici, il faut remonter dans le temps, bien avant l'arrivée de la ville nouvelle ici.

Françoise Waro<sup>2</sup> nous l'a raconté, au XVIIIème siècle, avec un cheval on est riche, sans cheval, la misère n'est pas loin.

Aujourd'hui, deux dates comptent dans notre histoire.



1750 marque le début de la révolution industrielle, lorsque le cheval vapeur mu par les énergies fossiles commence à remplacer le cheval vivant.

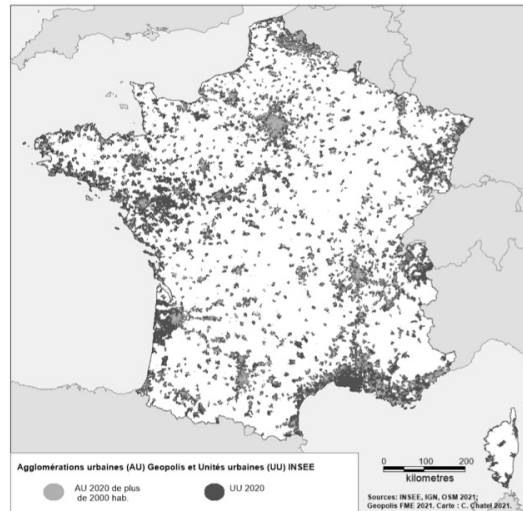


1789, celle de la publication des droits de l'homme et du citoyen qui va libérer les énergies humaines. Ces deux évènements créent deux lames de fonds. Deux lames qui n'ont pas fini de déferler sur nos vies : en particulier elles ont produit une urbanisation massive de la France et du monde.

Elles ont largement construit la France d'aujourd'hui.

<sup>2</sup> Présidente de la société historique et archéologique de Pontoise, du Val d'Oise et du Vexin

**Première lame de fond :**



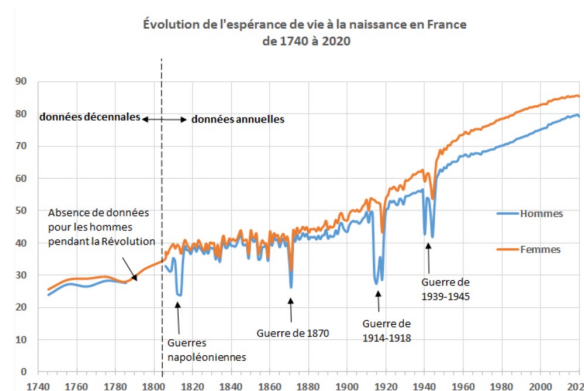
Avec le cheval vapeur, les distances se réduisent, les villes doublent de surface. De 1800 à aujourd’hui, la population vivant en ville a été multipliée par 15.  
 En 1821, la France compte 43 millions d’habitants. Aujourd’hui, le même nombre de français vivent sur 5% du territoire national.



Pour le village, avec le cheval vapeur, emmener des produits d’une ferme de Jouy de Moutier jusqu’à Paris passe d’une journée de trajet aller-retour à deux-trois heures en 1912. Un siècle plus tard, les pratiquants que nous sommes du trajet Jouy-Paris ont noté que le pétrole n’a pas réduit le temps de parcours du cheval vapeur.

**Deuxième lame de fond :**

**L'espérance de vie en France**



Source INED

Avec les droits de l'homme, le niveau des connaissances explose, le nombre de français qui sont formés avec :

Conséquence de ces progrès, l'espérance de vie à la naissance passe de 40 ans en 1840 au double de nos jours (83 ans).

La baccalauréat a été créé par Décret de 1808 de Napoléon Bonaparte



1840 : 3 500

1960 : 32 000

2025 : 620 000

### **Explosion de connaissances ... à transmettre**

Le volume de nos connaissances à passer d'une génération à l'autre explose en conséquence. Cette croissance de l'éducation est symbolisée par le baccalauréat. Du latin 'baccalarius' signifiant 'petit propriétaire'.

Les premières sessions remontent au XIIIe siècle. Par décret impérial de 1808, Napoléon étatisé l'instruction jusque-là tenue par l'Église ; la nation a besoin d'une élite administrative et politique. 3500 bacheliers en 1840, 200 fois plus aujourd'hui ;



Plus près de nous, 32000 bacheliers en 1960, 20 fois plus en 2025. Il y a aujourd'hui 20 fois plus de bacheliers par an dans notre village qu'à la création de la ville nouvelle.

### **Guerres**



Ces 2 bombes ont déclenché une guerre européenne, 2 guerres mondiales et l'équilibre de la terreur atomique.



Elles ont permis d'industrialiser la colonisation puis de la détruire.

Elles ont fait émerger le communisme. Lénine, Hô Chi Minh et mao ont appris les droits de l'homme et du citoyen à Paris.

Puis ces deux lames de fond l'ont détruit, le niveau de vie américain a eu raison de l'URSS, de la Chine de Mao, au prix d'une colonisation économique défendue par la plus grande armée du monde.

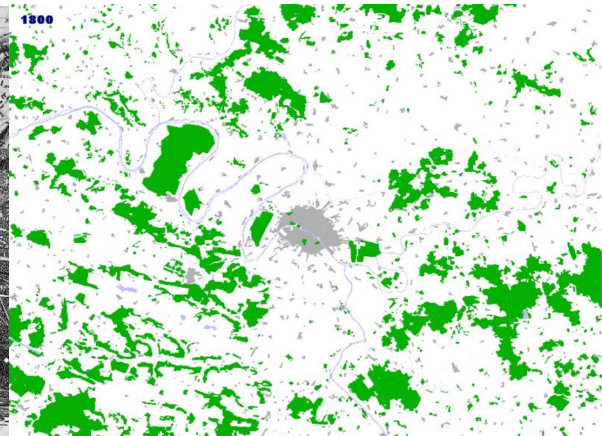
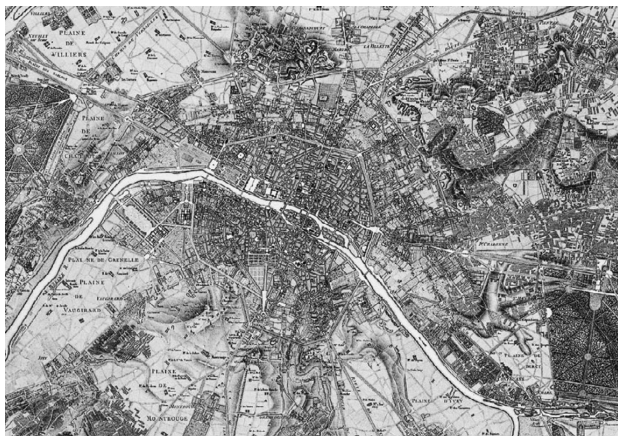


Elles ont déclenché le nazisme et le fachisme qui ont coûté des dizaines de millions de morts puis les ont détruits et créé l'Europe pour qu'ils ne reviennent pas.

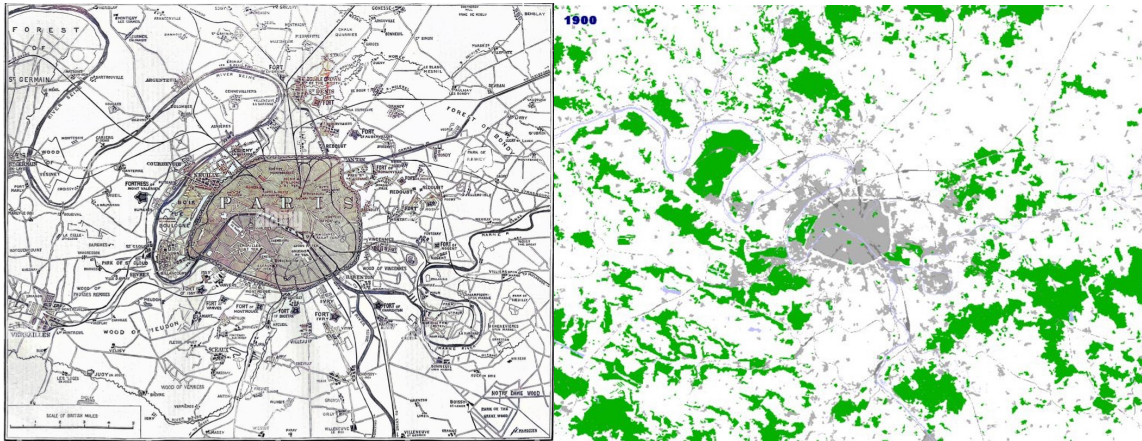
Vous avez sans doute entendu parler récemment d'une opération militaire spéciale nourrie aux énergies fossiles ; elle montre qu'ils n'ont pas renoncé.

### **Paris et sa région**

Que devient Paris pris dans les rouleaux de ces deux lames de fond ?



En 1789, Paris hérite de 7 siècles de royauté, de concentration des pouvoirs et des richesses. Vu de près cette carte de Paris et des chasses royales de Louis XVI en dit long.



Un siècle plus tard (1870) c'est à dire 2 Napoléons, 2 restaurations et 2 républiques après, Paris s'est agrandie en annexant les communes autour.

Paris respire alors des aménagements d'Hausmann : les 6 gares d'où partent tous les trains pour la France et l'Europe, les avenues ouvertes dans la chair de la ville, les parcs et jardins, l'eau potable et les égouts qui la rendent vivable, les bois de Boulogne et Vincennes qui en gardent les abords.



Conséquence la zone militaire inconstructible de 1870, extra muros, devient le plus grand bidonville de France, habité par les ouvriers chassés du Paris d'Hausmann. Jusqu'à 40 000.

Au fil du temps, -jusqu'en 1956-, ces bidonvilles que les contemporains appellent la zone s'épaissit, devient ceinture rouge, mélange d'usines et logements d'ouvriers, cabanes et HBM.

A Jouy, la vie à la campagne n'a pratiquement pas bougé. La charrue, les charrettes sont tirées par des boeufs ou des chevaux, les voitures un privilège. La ville est loin, Pontoise est une petite ville de notables, St Ouen l'aumône son miroir ouvrier.

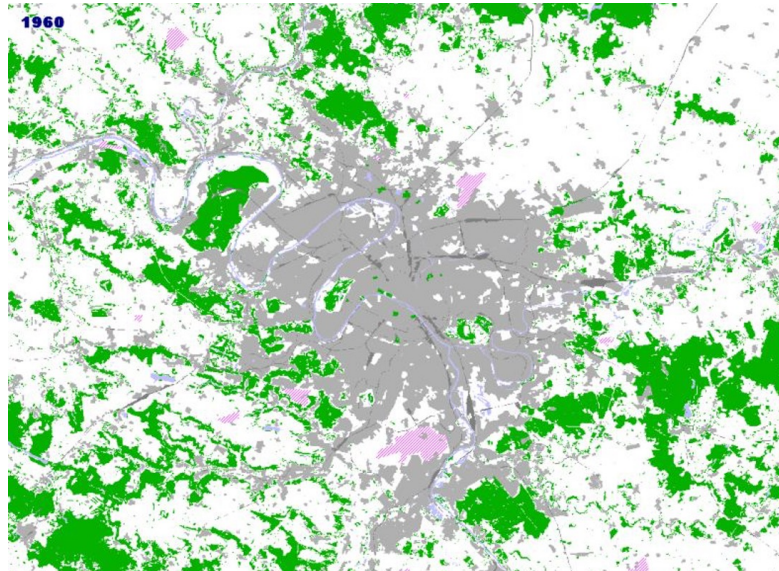
### **Le plan Marshall**



Evènement majeur, au sortir de la 2<sup>ème</sup> guerre mondiale, la reconstruction de l'Europe détruite est financée à 85% par des dons, à 15% par des prêts sous contrainte d'achats américains. le plan Marshall est déclenché par l'allié américain pour contrer le communisme (1948). Ce plan accélère drastiquement le déploiement du cheval vapeur, devenu cheval pétrole.

De 1945 à 1975, les supposées 30 glorieuses, sauf pour qui les a vécues, la reconstruction bat son plein ; puis la société de consommation prend le relais. Et Paris voit remonter les bidonvilles, peuplés cette fois d'une main d'œuvre immigrée pour alimenter l'industrie.

### ***Spéculation et étalement urbain***



10 ans après le plan marshall, sans surprise, Paris déborde. Les grands propriétaires de terrains, les promoteurs et leurs banquiers s'en donnent à cœur joie. Paris s'asphyxie ? Qu'à cela ne tienne, des forêts, des terres agricoles inconstructibles, se construisent de logements, sans transports publics, ni écoles, ni emplois, ni services. Paris arrive sur le coin, jusqu'à Conflans Sainte Honorine, à seulement 25 minutes de Paris par le train.

### ***La démocratie rançonnée***

Au loin, puis dans les familles avec les appelés de la guerre d'Algérie, la décolonisation est irréversible mais n'est pas achevée, la guerre froide est glaciale, l'allié américain n'est pas si allié que ça. Le rançonnement de la démocratie par des coloniaux ultra-minoritaires ne permet pas au pays de résoudre ses problèmes du temps.

### ***De l'ordre dans le bordel***



Le général de Gaulle se propose alors de mettre la France à hauteur de son potentiel, dans le droit fil de son identité, à sa manière : un peu comme notre école, républicaine, laïque et obligatoire.

Pour notre village et la région Parisienne alors composée de 2 départements, la Seine et la Seine et Oise, ce sera à l'été 1961.

Le Premier ministre appelle Paul Delouvrier, haut fonctionnaire, inspecteur des finances, ancien résistant, nommé par De Gaulle délégué général du gouvernement en Algérie, encore française, puis démi.

Paul Delouvrier est en vacances en Bretagne, refuse le poste de gouverneur du district de la région parisienne. Il est nommé le mercredi suivant en conseil des ministres. Il s'exécute.



De Gaulle le reçoit, « Delouvrier, mettez-moi de l'ordre dans ce bordel. Vous avez besoin de quoi ? De votre soutien mon général ».

## II- L'atterrissage

### *Les hommes de la guerre*



On ne comprend rien à la fabrication du schéma directeur en général et des villes nouvelles en particulier si on ne réalise pas qu'ils ont été conçus et mis en œuvre par des humains qui avaient quasi tous fait ou subi la guerre.

39-45, l'Indochine, l'Algérie. Leur mental est celui de Jean Monnet, le père de l'Europe. Il l'a inculqué aux dirigeants qui vont construire l'Europe : organiser la paix pour que la guerre ne revienne pas.

Il n'est donc pas étonnant que nous ayons voulu des villes et des campagnes où il fasse bon vivre, en paix.

## Mort de froid



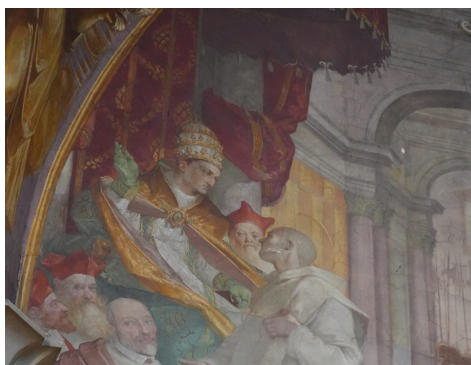
Et nous partons de loin : effectivement, bordel il y a ; de quoi fabriquer la prochaine guerre. Le bordel sème les bidonvilles. A l'hiver 54, un bébé meure de froid à Nanterre. Emmaus en naîtra.

## Urbaniste



Sarcelles, Les Sablons (Viel d'Clair)

Le bordel fabrique une urbanisation débridée, inconséquente. La caisse des dépôts elle-même, l'épargne des français, bâti à Sarcelles le modèle de ce qu'il ne faut pas faire : construire des logements sans transports publics, emplois, écoles, services et commerces ; sans penser à la vie. Vous auriez sûrement aimé un plateau comme celui-là au-dessus du village. Une zone nouvelle.



Lorsque Delouvrier a pris son poste, il raconte qu'il a ouvert un dictionnaire à l'article urbaniste : définition, partisans du pape Urbain. On ne saurait mieux dire l'état de l'intelligence collective sur l'urbanisation, alors galopante. Il va lui falloir établir une vision partageable dans la durée, bâtir une stratégie, la doter d'un cerveau et de mains pour agir, financé et armé contre la spéculation. Urbain II n'est pas si loin. Il y a du ménage à faire.

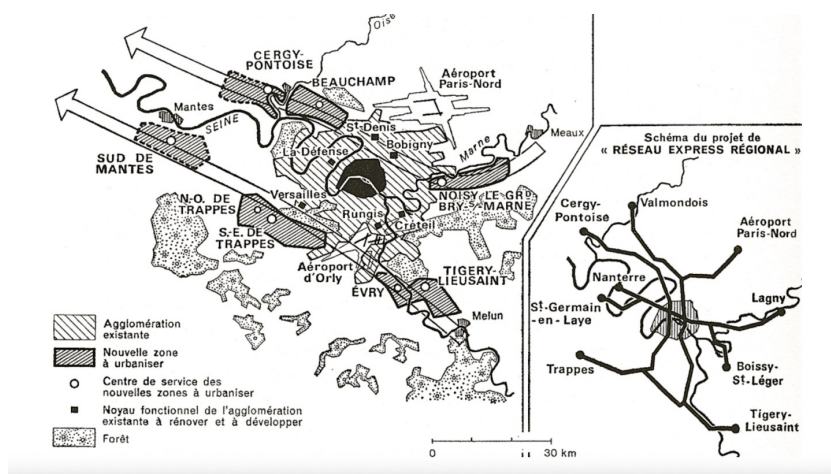
## Stratégie

Accroissement considérable des besoins par tête, accroissement important du nombre des « têtes » : voilà les données certaines du futur que l'évolution économique et démographique de la France impose à la région de Paris, et qui commandent la nécessité et les dimensions d'un urbanisme novateur.

Pour l'urbanisme, la croissance économique est sans doute plus déterminante encore que la croissance démographique ; la majeure partie de la tâche de l'aménageur n'est pas de faire face au passage de la région de Paris de 8,4 à 14 millions d'habitants, mais de faire face au passage des désirs solvables de l'habitant d'aujourd'hui, ou plutôt de son père ou de son grand-père — car c'est en fonction de leurs possibilités que la plus grande partie de la ville et de la banlieue a été dessinée — aux désirs solvables de son fils et de son petit-fils.



Tout stratégie a un objectif ; Ce sera la vie de la population de la région parisienne en l'an 2000, une vision à long terme donc. La démographie est parmi les sciences humaines celle qui permet une prévision la plus solide dans la longue durée. Point clé, la quantité prévisible d'habitants : 12 à 16 millions en l'an 2000 selon l'INSEE, un doublement et plus. Décuplé par l'accroissement des besoins. Le choix stratégique est celui de la fixation des forces économiques et sociales sur des point-clé de croissance urbaine : 5 villes nouvelles, un réseau RER et l'aéroport de Roissy en sont les leviers.



La stratégie est concentrée dans un schéma directeur régional qui pointe où bâtir quoi, où protéger quoi ; un concentré d'intelligence collective. Les êtres humains, leurs désirs solvables et leurs territoires. Une stratégie toute de mise en œuvre comme disait le général.

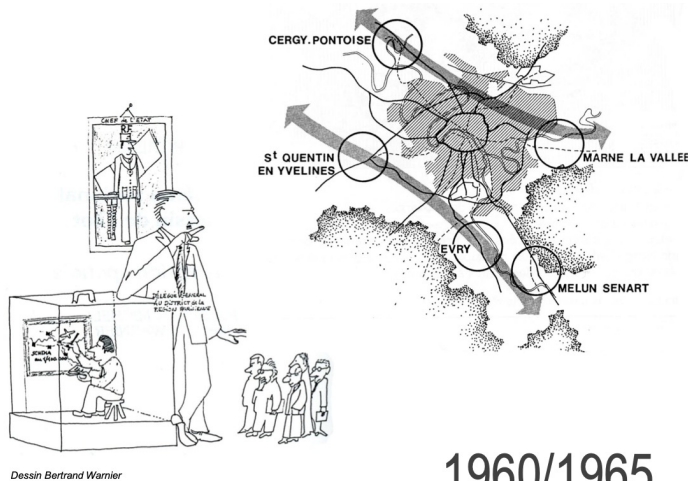
## Un cerveau et des mains



1964 Réforme administrative du District de la région parisienne  
1968 Création officielle du Val d'Oise

Elle ne serait qu'une stratégie de papier sans le cerveau et les mains qui la tiennent. Etat, élus et services publics sont à la manœuvre, vont faire travailler les entreprises publiques et privées. En ces années 60, le financement des réseaux d'eau potable dans les communes rurales est le moyen de rendre le SDAU acceptable, en réduisant les inégalités territoriales.

**La suite est toute de mise en œuvre**

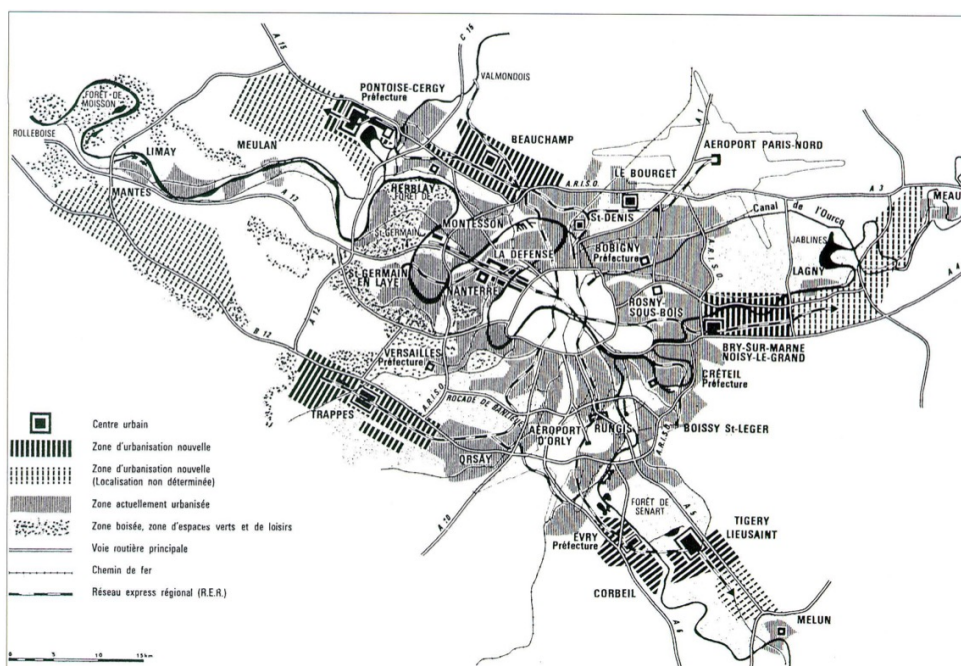


Dessin Bertrand Warnier

**1960/1965**

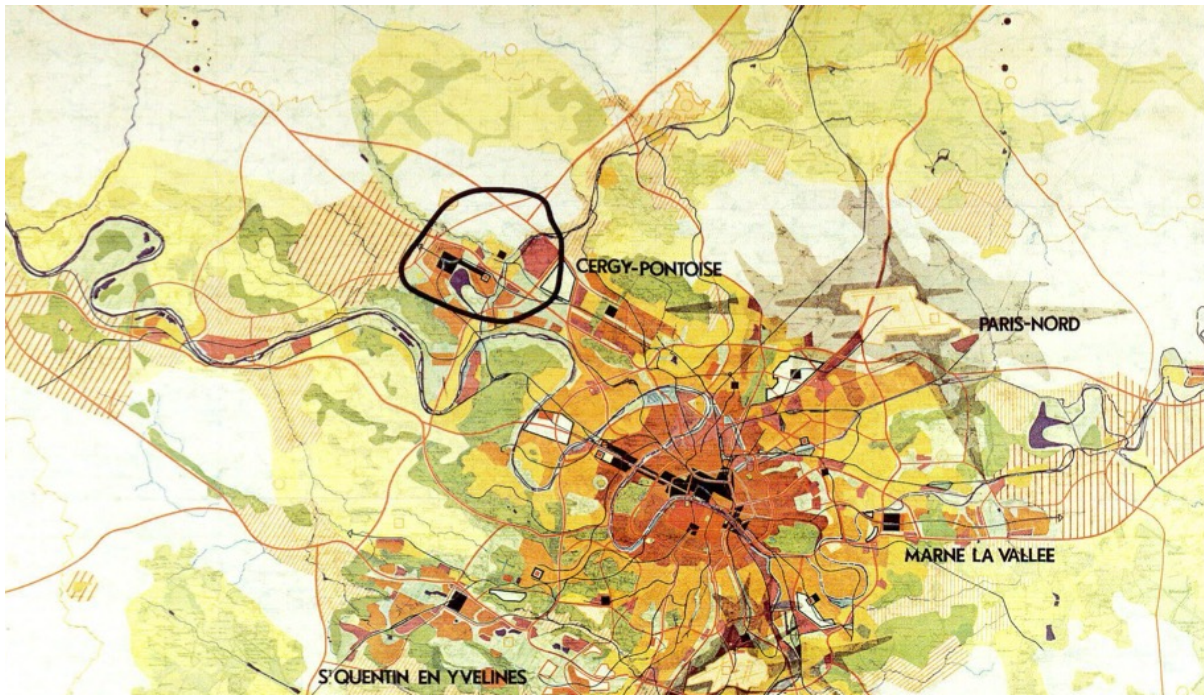
- D’abord, pour mettre de l’ordre dans ce bordel, il faut arrêter net la spéculation. En ville nouvelle, la ZAD laisse 14 ans, le temps de faire des études des besoins et des réponses à apporter. La DUP permet ensuite d’acheter à un prix fixé par les domaines, service public ; un prix qui ne spolie ni ne privilégie.  
Ce n’est pas un détail comme l’a montré la bataille du bois Notre Dame. Un constructeur réunissant les 10 banquiers et les 10 assureurs les plus importants de la place l’apprenons à leurs frais. La cupidité et les inégalités ont déclenché deux guerres mondiales. De Gaulle soutient Delouvrier : de l’ordre dans le bordel.
- Pour garantir la démocratie, gage du bien vivre ensemble, une concertation est nécessaire entre les élus locaux et l’aménageur public. Ce sera la ZAC, quartier par quartier de ville nouvelle. Les élus financent les écoles et les remboursent par l’impôt, avec un décalage organisé par l’Etat, le différé d’amortissement. L’aménageur lui, paye l’achat des terrains et l’aménagement des terrains avec les charges foncières vendues aux promoteurs. La plus-value ne passe pas dans la spéculation mais dans les équipements publics. Les enfants vont à l’école.
- Pour garantir la stabilité globale du dispositif, une ligne spécifique dans le budget public de l’Etat est créée. Ce n’est pas un détail. Elle préserve la dynamique de long terme en installant une permanence dans le budget de la nation.

**Le SDAU de 1965 & la spéculation**



Après 4 années de ménage administratif, d'études, de concertations et de mises au point, le projet de Schéma Directeur d'aménagement et d'urbanisme, le Sdau élaboré à l'IAURP est un secret bien tenu. Plusieurs projets ont été étudiés en parallèle pour égarer les spéculateurs. Le Sdau est présenté au général le 26 novembre 1964, qui je cite « le prend en considération ». Selon la documentation française, je cite, « après que les dispositions foncières existantes aient été pleinement utilisées pour éviter la spéculation sur les zones d'extension de l'agglomération ». Selon Delouvrier, les ZAD (nouvelle formule, dite d'urgence) ont été signées dans le mois suivant la présentation du SDAU aux 28 élus de l'assemblée régionale, en Juin 1965, dans le plus grand secret ; sur 4 fois la surface de Paris... L'Etat a pendant 14 ans le droit de préempter tout mise en vente.

**L'atterrissage de la ville nouvelle**



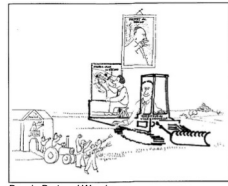
Cergy-Pontoise est l'une des villes nouvelles, l'un des points d'atterrissage de cette stratégie. Elle a failli ne pas être là. Son installation calculée l'avait situé plus près de Paris, au bout de la vallée de Montmorency, au bout de la courbe en cloche du prix des terrains, quand leur prix devient celui de la terre agricole, inconstructible. Ce sera un cran plus loin, Hautil inclus donc.



Les hommes de l'étude du SDAU sont envoyés sur le terrain. Jean Coignet, -le père de la ville nouvelle dira Bernard Hirsch-, est à ses côtés.

La mission de préfiguration de la ville nouvelle est installée à Saint Ouen l'Aumône, à côté de la gare. Bernard Hirsch en est nommé directeur en 1965.

**Le choc**



Dessin Bertrand Warnier

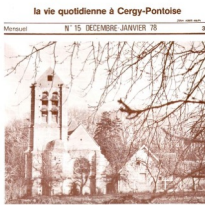


1967  
Occupation du site  
par les agriculteurs



1972

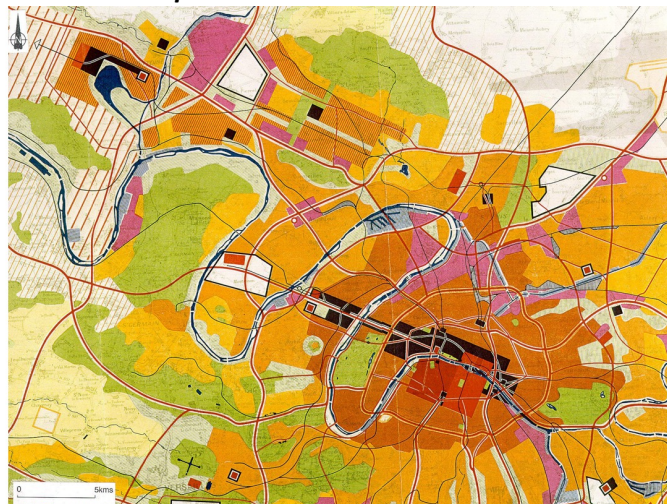
**à propos..**



1978  
VAUREAL: LA FLEUR AU FUSIL...  
La vie des quartiers  
Les tours infernales

Ici, la Zad met le feu à la campagne, en 67 puis en 69, quand elle devient réalité : la préfecture se construit. Elle signe l'atterrissage de Cergy-pontoise sur une campagne qui n'en demandait pas tant. Des zones agricoles seront négociées : provisoires pour permettre aux plus anciens agriculteurs d'aller jusqu'à la retraite et des zones définitives pour conserver une activité agricole dans Cergy-pontoise et donc une perspective, dans la durée, pour les jeunes. Le feu ne s'éteindra qu'en 81.

**Les besoins à satisfaire et l'air du temps**



Bernard Hirsch nous disait « le SDAU est ma feuille de route ». Un schéma directeur cadrant mais à chaque changement d'échelle des études il faut tout inventer ; pour répondre aux besoins. Sarcelles sert de contre-exemple, les villes nouvelles britanniques et d'Europe du Nord servent d'exemples plus ou moins réussis.



L'emploi est maître, il y aura équilibre actif-logé emploi à tenir, sur place. Quitte à ce que tous les emplois ne soient pas tenus par les actifs locaux.



Le temps est à la voiture, un urbanisme de transports en commun sera aussi dessiné, irrigant un urbanisme dense mais pas trop.

Les bidonvilles installent la misère, les travailleurs qui construisent la ville nouvelle seront logés.



Ecole des Plants – Architecte Renaudie



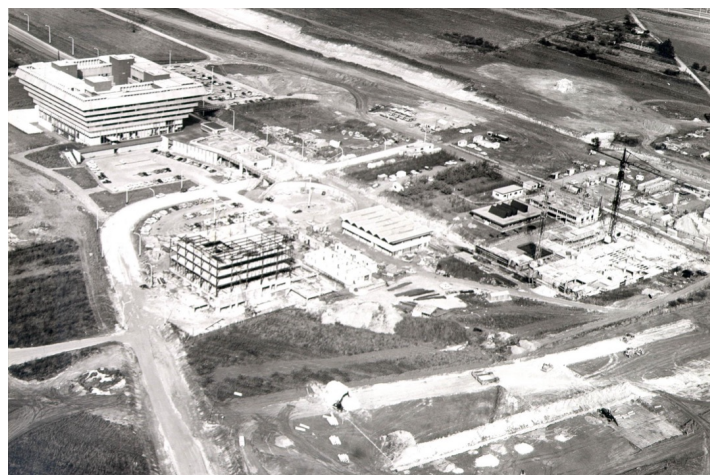
Collège des Touleuses – Architecte Bisson

La vie est aussi éducation, culture, divertissement, services publics et privés. Ils seront installés au plus tard avant l'arrivée des habitants.



La ville est faite d'espaces publics, de lieux de rencontre, rues, places, chemins piétons, parcs et jardins. Ils seront dessinés en conséquence, à portée de logement et d'emploi.

### ***Premier acte***



Tout ne peut pas être installé en même temps ; la préfecture est plantée au milieu des champs, à proximité de Pontoise. Elle est la ville de service de ce coin de campagne et du Vexin voisin. Plus modestement, la préfecture intègre au milieu des champs un cinéma, une brasserie, une pharmacie un salon de coiffure et la cantine des fonctionnaires. Zéro habitants nouveaux, Ils arriveront plus tard.

### ***Un établissement public d'aménagement pour construire une intelligence collective***



La mission de préfiguration de la ville nouvelle devient EPA en 1969 ; un établissement public pour construire un établissement humain, là où il y en avait déjà un.

Elle est installée dans un bâtiment en brique et son extension, à l'ombre de la préfecture. Aujourd'hui à l'ombre du théâtre doré.

*S'il n'est pas détruit, il pourrait faire un beau lieu de mémoire et d'éducation à l'urbanisme pour les générations qui suivent, un lieu d'éducation à la construction de l'intelligence collective.*

*Premier lieu des prises de décisions concertées gouvernement-élus locaux qui ont fait ce qui est devenu la ville nouvelle, il en est la mémoire, une sorte de petit Louvre de Cergy-Pontoise.*

*Celle d'une ville nouvelle à l'autre bout de l'axe historique de Paris, un axe majeur qui ici, n'est pas pour le roi et sa cour mais pour le plus grand nombre, installés sur les gradins de l'amphithéâtre de la boucle de l'Oise.*

*Pour un monde où il fasse bon vivre en paix.*

### ***Premier quartier***



Le premier quartier de logement de Cergy-Pontoise sera installé sur le champ de tir du 22<sup>ème</sup> régiment du Tchad, à Cergy. Le Tchad n'est plus une colonie, le régiment a été dissous. Cergy-Sud sera le nouveau nom du lieu.

Son développement urbain est adossé à l'éducation, à la vie de quartier : 600 logements, une école, 3 écoles un collège, une place et des commerces de proximité. Un actif logé, un emploi amené ou créé. Le bois de Cergy est protégé, une zone agricole définitive préservée, un bus est mis en service au milieu du chantier de construction, pour aller à la gare de Pontoise.

**Crédibilité**

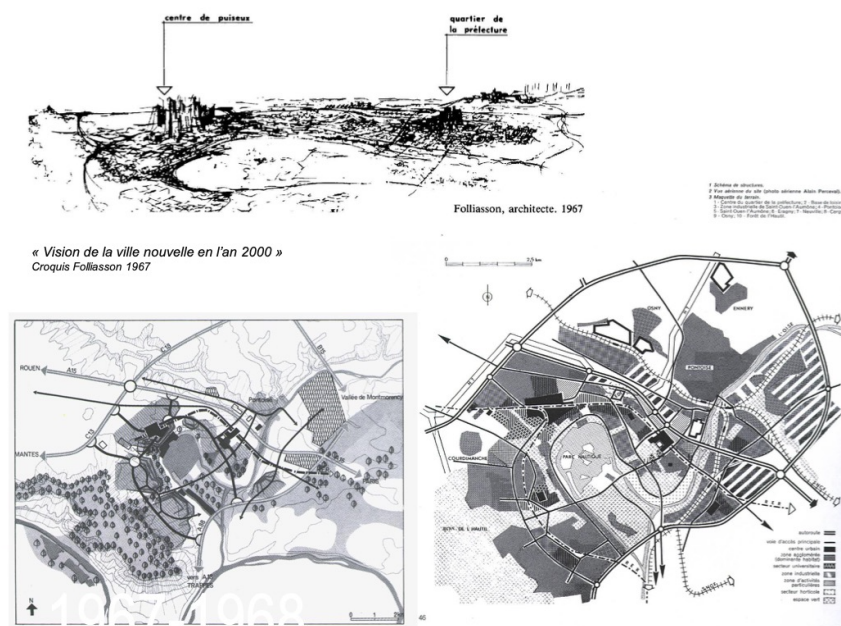


Le centre de Cergy-préfecture est vu comme un premier centre de Cergy-Pontoise avant le grand centre à Saint Christophe, mais la ville nouvelle n'est pas encore crédible. Hirsch négocie simultanément l'arrivée de l'aérotrain au pied de la préfecture, l'ESSEC et le siège de 3M. Ce sera sans l'aérotrain mais avec la gare de Cergy-Préfecture. l'ESSEC et 3 M auxquels Hirsch a rendu leur parole décident quand même de s'installer là.

Pour l'Hautil, le tracé de la ligne qui dessert la gare de Cergy-Préfecture condamnera les gares de Jouy le Moutier et de Vauréal à rester des gares de papier.

Au fil du temps le grand centre restera à Cergy-Préfecture. Un centre commercial régional y débarquera dès 1972. En même temps que le premier habitant nouveau, à Cergy.

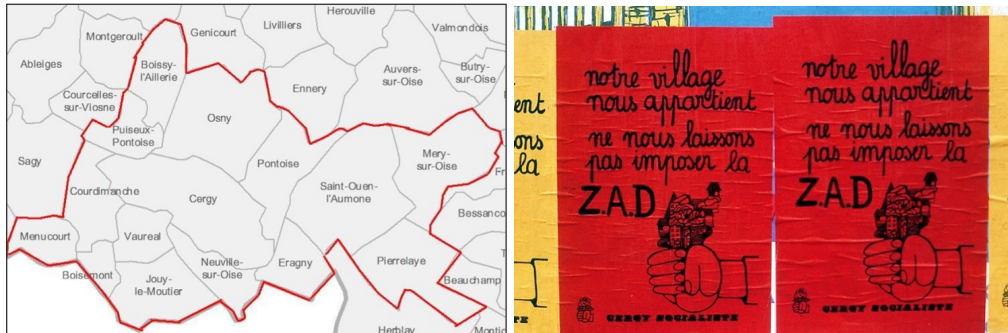
**Chocs des cultures**



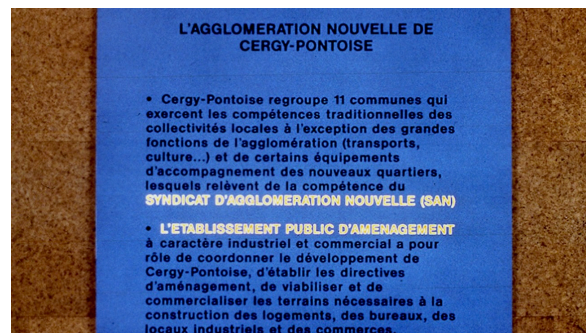
Sur les versants de l'Hautil, le choc des cultures ne fait que commencer, avec les premières études générales et pré-opérationnelles tandis que les pouvoirs s'entrechoquent.

Et pour cause, l'intérêt général est porté par l'Etat qui représente de fait les habitants nouveaux, à venir, tandis que l'intérêt des habitants qui sont là est représenté par les élus locaux. Une loi Boscher de 1970 tente une conciliation.

**1971 : Création du Syndicat communautaire d'aménagement (SCA) de la ville nouvelle**



Elle offre 3 possibilités d'organisation aux élus en place, leur choix institue ici le syndicat communautaire d'agglomération (SCA), créé en 1972 et réunissant 15 communes. Il a pour effet de diviser en deux les communes et le niveau des impôts ; d'une part la partie bâtie existante, gérée par les conseils municipaux, la plupart ruraux, d'autre part le SCA qui gère la partie nouvelle composé des mêmes élus. Les ZAC sont créées après concertation SCA-EPA où les élus sont majoritaires, le président, à voix prépondérante, étant un élu.



Cette organisation est loin de régler le choc mais le rend gérable, au prix d'un accro à la démocratie : les nouveaux habitants ne sont pas représentés entre leur emménagement et les élections suivantes.

**La ZAD, la levée de boucliers et le musée**

La ZAD a figé la vente de terrains, faisant des 2 villages une sorte de musée protégé, avec le privilège de la proximité des services de Cergy. La ZAD de Delouvrier s'éteint 14 ans après sa création, en 1979 ; les DUP qui lui succèdent organisent la vente à l'amiable ou l'expropriation. La matière première de l'aménagement est d'intérêt général.

Gabriel Lainé sera vent debout contre l'urbanisation jusqu'au compromis du SDAU de 1976 ; tout comme Joseph Wattellier le maire de Vauréal jusqu'au compromis de la loi Rocard de 1983, mise au point dans la foulée de la décentralisation : le SCA devient alors SAN, c'est çà ou alors la zone de ville nouvelle de chaque commune est érigée en commune. Ce sera le SAN.

**Ruptures dans la continuité**

Dans ces 10 ans qui ont suivi la création du SAN, Bernard Hirsch s'est fait virer par la droite pour que la ZAC de Jouy le Moutier se construise. Jean-Claude Douvry, son successeur, s'est fait virer par la gauche pour que la ZAC des Toupets se construise à Vauréal.

Sous 4 présidents de la république : De Gaulle, Pompidou, Giscard et Mitterrand. Le mot continuité de l'Etat et des services publics a un sens. L'intérêt général national ne peut pas être la somme des intérêts particuliers des villages. Le compromis est de mise.

La loi de 1983 arrive juste à temps pour installer l'intérêt général dans un compromis, acceptable, dans la durée.

### III- Le village et le plateau.

Ces chocs et leurs compromis sur le terrain vont structurer l'aménagement et notre cadre de vie d'aujourd'hui dans le village et sur le plateau de l'Hautil.

#### Trains et gares



Avec le tracé voulu par les élus locaux en 1975 pour desservir Cergy-Préfecture, les deux gares des versants de l'Hautil dessinées pour desservir 12 000 à 14 000 logements passent à la trappe. Conséquence, la gare de Jouy le Moutier est désormais à Neuville, celle de Vauréal à Cergy le Haut. Il y a aujourd'hui 13 000 logements sur l'Hautil, hors Maurecourt et Boisemont.

Fait rare en France métropolitaine, deux villes de 17000 habitants n'ont pas de gare.

Les deux lignes tangeantielles de RER dessinées dans le Sdau de 1965 pour relier les villes nouvelles entre-elles sans passer par Paris ne seront jamais construites. Au début des années 2000, le grand Paris express les a achevées. L'urbanisme de promoteurs a repris le dessus. Vaguement sur le trajet des tangeantielles, un tramway, forcément poussif à l'échelle régionale, est laborieusement annoncé décennies après décennies. Il y a matière à une réflexion large mais il s'agit de l'avenir, à inventer.

#### Voitures et routes



L'actuel boulevard de l'Hautil qui part de la préfecture ne franchira pas l'Oise entre Jouy le Moutier et Vauréal pour grimper sur le plateau. Il sera dévié le long de l'Oise côté Neuville, et son pont, fraîchement inauguré en 1975 puis le rond-point de la Croix Saint Jacques.

Ce qui pose problème aux riverains de la rue Gabriel Lainé, ex Grand rue.

D'autant plus que le boulevard de l'Oise qui fait le tour de la boucle sur le plateau, d'Eragny à Jouy le Moutier en passant par Cergy, ne débouchera pas sur le pont sur l'Oise à la limite entre Maurecourt et Jouy le Moutier. Cette fois une déviation de la rue de Maurecourt le long de l'Oise, côté Jouy le Moutier sera construite.

Aujourd'hui, sans surprise, tout le trafic des versants de l'Hautil se retrouve au rond-point de la Croix Saint Jacques. Il faut rappeler que le pont suivant sur l'Oise est à Cergy-village.

Ce qui donne du souci encore aujourd'hui aux riverains de la rue de Maurecourt.

Ce schéma des transports n'a pas fini de poser problème aux générations actuelles.

### Représentations politiques

La deuxième loi d'organisation des villes nouvelles, celle de 83 a le mérite de donner naissance à la future agglomération de Cergy-Pontoise, lorsque l'urbanisation nouvelle sera terminée. Elle marquera alors la date de fin de ses avantages financiers, la fin de la ligne budgétaire dans le budget national.

D'ici là, en 83 les élus ont choisi parmi les 2 possibilités proposées par la loi, celle qui les réunit le moins : le SAN, syndicat d'agglomération nouvelle. Parmi les 15 communes, 3 quittent le navire. L'axe majeur et ses 12 colonnes en marque l'histoire : 15-3=12

Cette loi acte néanmoins administrativement et humainement la ville voulue dans son dessein initial : elle permet de supprimer la frontière posée au sein de chaque commune entre la ville nouvelle et les villages anciens. Elle permet de construire une ville qui répond aux besoins de tous les habitants de Cergy-pontoise dans l'égalité de services aux habitants anciens et nouveaux.

Pour assurer la transition, les impôts locaux des villages et villes préexistantes rejoindrons sur 10 ans le niveau de ceux de la ville nouvelle, les services publics communaux avec. Sur le papier jusqu'en 1992 donc, plus tard dans la réalité.

Les égouts sont le marqueur de cette égalité au décalage choisi. Au village nous avons fonctionné à la fosse septique jusqu'à la fin des années 90. L'éclairage public est resté l'éclairage historique jusque dans les années 2010.

Mais il y a belle lurette que les services urbains de Cergy-Pontoise servent à tout le monde, dans son périmètre, à ses abords et dans le Vexin.

**COLLECTIVITÉS LOCALES** Les Echos - mercredi 28 mai 2002 - 5

---

**AMÉNAGEMENT** L'agglomération rejoindra le droit commun le 1<sup>er</sup> janvier 2003. Ses onze communes reprendront à l'Etat ses responsabilités en matière d'urbanisme, d'aménagement et de développement économique.

## Ile-de-France : Cergy-Pontoise va perdre son statut de ville nouvelle

**L**es collectivités locales de Cergy-Pontoise (Val-d'Oise), soit 11 communes, reprendront seules en main l'avenir de cette agglomération de 185.000 habitants du nord-ouest de l'Ile-de-France, le 1<sup>er</sup> janvier 2003. A cette date, l'Etat tiendra sa révérence, mettant fin au statut de ville nouvelle dont bénéficiait Cergy-Pontoise depuis trente-neuf ans. Le protocole d'accord conclu avec l'Etat afin de déterminer dans quelles conditions Cergy-Pontoise quittera son régime dérogatoire pour rejoindre le droit commun a été signé le 22 avril.

Au cours des trois dernières années, l'Etat, par le biais d'un établissement public d'aménagement (EPA), a dirigé la construction de cette ville nouvelle et assuré son développement économique, en favorisant l'implantation d'entreprises (3.500). Ce chantier de

longue haleine a été mené dans une concertation parfois difficile avec les élus regroupés au sein d'un syndicat d'agglomération nouvelle (SAN), qui va hériter des compétences de l'EPA.

« Ce système, névrosé à l'origine de la ville nouvelle et qui fait les preuves de sa réussite, n'est plus adapté aux nouveaux enjeux », indique Dominique LeFebvre, président du SAN de Cergy-Pontoise et maire (PS) de Cergy. « Son développement a atteint une certaine forme de maturité et d'équilibre. Ce statut au droit commun est un acte démissionnaire fait. Les collectivités sont en capacité de faire face à leurs responsabilités. »

Ce transfert de compétences qui s'accompagne du transfert des actifs de l'Etat aux communes a fait l'objet de dix-huit mois de négociations secrètes. « Nous avons voulu garantir notre sé-

riété financière afin de ne pas abîmer le développement futur de l'agglomération. Mais l'Etat n'a pas voulu plus brader son patrimoine », assure Dominique LeFebvre. Les nouvelles règles du jeu font que, désormais, les collectivités assumeront seules le risque financier lié à l'aménagement. Or, ces trois dernières années, l'Etat aurait perdu 228 millions d'euros sur ces zones d'aménagement concerté (ZAC).

**Un contrat de développement**

Aux termes du protocole d'accord, l'acquiescement par le SAN du parrainage financier de l'Etat qui sera levé dans le temps et la reprise des 17 ZAC ne devrait pas dépasser un total 55 millions d'euros. Par ailleurs, un contrat de développement sera signé avec les communes d'ici à la fin de l'année, portant sur 76,27 millions d'euros dont 30 %

**Cergy-Pontoise : 33 ans d'évolution**

	1969	2002
Population	41.500	185.000
Logements	13.500	65.000
Emplois		85.000
Population étudiante		28.000
Entreprises		3.500

bases de cet impôt local avec l'arrivée de nouvelles entreprises que l'usage de développement économique, tout juste créée, va désormais prospecter à l'Etat et place de l'Etat.

« Pour les entreprises, la disparition de l'EPA est une opportunité à saisir avec la possibilité d'agir et de peser sur les décisions des élus », souligne Henri Rousseau, responsable d'un groupe de distribution et de services automobiles (550 salariés, plus de 100 millions d'euros de chiffre d'affaires). Après la disparition de la ville nouvelle, il revient ensuite un an aux élus de Cergy-Pontoise pour décider quelle forme donner à la coopération intercommunale, à savoir si les communes resteront structurées au sein d'un SAN ou si elles se transformeront en une communauté d'agglomération, à périmètre égal.

**DOMINIQUE CHAPUIS**

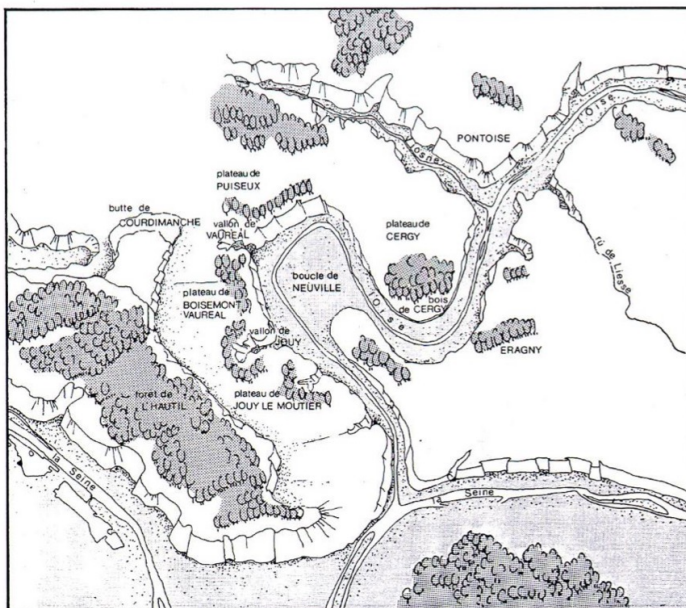
Il faudra donc attendre la dissolution de l'EPA en 2003 pour que le SAN devienne communauté d'agglomération, 42 ans après le « Delouvrier, mettez-moi de l'ordre dans ce bordel », du général.

Voilà pour les chocs.

## L'intérêt général et le concepteur



Extraits du dossier  
*Les espaces verts  
de la ville nouvelle*  
1977



Il y a les chocs à amortir, il y a le projet d'intérêt général à développer. Désirable pour durer.  
Il se concocte dans les études générales et pré-opérationnelles de la ville nouvelle, la part des versants de l'Hautil pour ce qui nous concerne.  
Le concepteur en chef, c'est Warnier.

### **Grand paysage ordonnateur**

Vu du grand paysage, ce territoire est d'un seul tenant ; ce n'est pas un hasard si avant le XIXème siècle il est d'une seule commune. Warnier ordonnance la réflexion sur ce territoire avec le grand paysage : ce que l'on voit de la ville depuis le lointain, ce que l'on voit du paysage depuis la ville. Ce n'est pas anodin. Vous avez remarqué que l'on préfère passer ses vacances dans des lieux magnifique plutôt qu'enlaidis. L'idée ici est d'avoir un paysage de vacances toute l'année. En gros et en détail.

### **L'hautil**



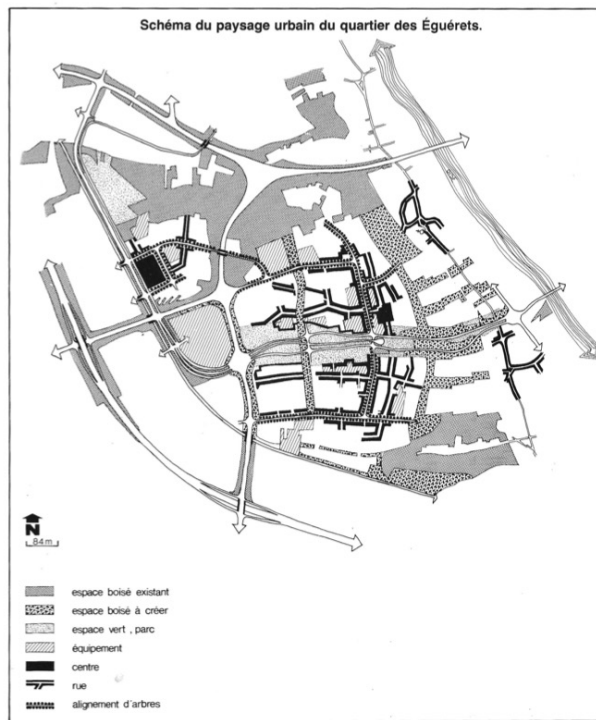
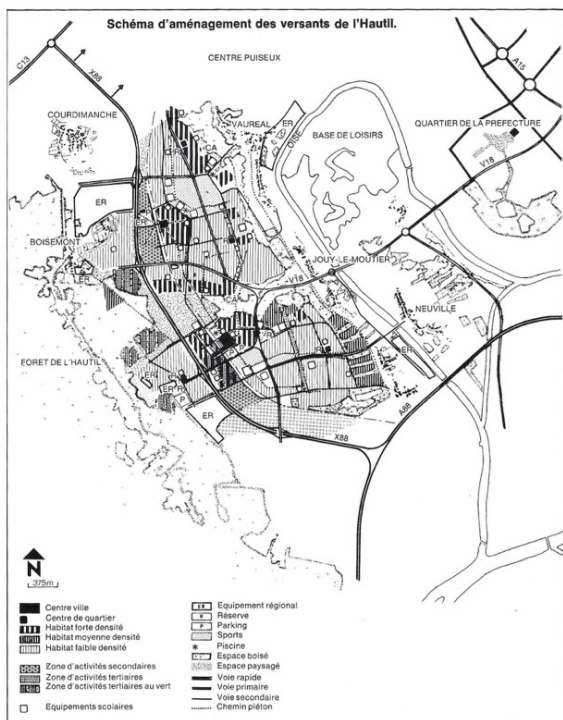
L'Hautil va donc devenir un morceau d'une ville en amphithéâtre autour de la boucle, va bénéficier de la base de loisir, ses étangs, ses arbres et ses champs. Tandis que vu d'en face, Eragny, Cergy, d'où qu'on vienne, le paysage historique fait de champs et de bois restera vert.

## Echelles

En 1972, sous la direction de Bertrand Warnier, l'équipe est composée d'un architecte, un projeteur et un dessinateur ; manque un ingénieur, je serai celui-là ; une première à l'EPA, dans la rivalité historique entre les architectes et les ingénieurs.

Nous fabriquons une traduction du schéma directeur qui est au 1 :100 000ème, - Un cm pour 1km-, pour un schéma au 1/10 000ème, -un cm pour 100m-. Il faut apporter des réponses aux questions et problèmes qui apparaissent.

## Etudes



Quelques mois plus tard, à l'été 1972, Warnier me demande de m'occuper des études. « Toutes ? oui, toutes. Mais pas le bilan de la ZAC quand même ? Je ne vais pas savoir faire. Si, tu vas savoir ». J'ai tout juste 25 ans, 6 mois d'expérience professionnelle. J'apprendrai plus tard que Delouvrier avait déjà fait ce choix de mettre en responsabilité des jeunes professionnels pour construire la ville où ils vivraient.

## Intelligence collective

L'EPA est une intelligence collective de pointe : dans la diversité des compétences aucune question ne reste sans réponse. Hirsch disait, « faites ce que les autres ne savent pas faire ».

Adossé à l'EPA, je bâti avec les acteurs à mobiliser un planning en une douzaine de lignes dont toutes les dates finissent en juin 1973.

Dessus-dessous-dehors-dedans, tout y passe.

Il faut méthodiquement explorer, définir, dessiner, mesurer : de l'étude des sols sur lesquels nous allons construire, en passant par les réseaux en sous-sol, -d'où ils viennent, qui les construit-, les rues et espaces publics au-dessus, jusqu'aux modes de chauffage des bâtiments, coûts d'achat des terrains et de leur aménagement inclus. Pour chaque ligne, un acteur compétent a été sollicité et mobilisé.

Le bilan suit, recettes de la vente des terrains à bâtir, dépenses de l'aménageur, avec qui paye quoi côté Etat et côté promoteurs.

Nous en avons fait un scénario à 12 000 logements, un scénario à 14 000 logements.

Avec la trinité des financements primaire-secondaire-tertiaire, branchée sur l'intelligence collective que Delouvrier a bâti à l'échelle régionale.

### Secourses

Les chocs sur les transports en commun et les avenues malmènent ce projet des versants de l’Hautil qui en résulte. Ils conduiront à découper le territoire en plusieurs ZAC. La première sur Jouy le Moutier.

### L’équipe

Sous la direction de Bertrand Warnier, je m’en suis occupé 10 ans durant, de nos versants de l’Hautil et de son bilan d’aménageur, Jouy le Moutier et Vauréal, au sein d’une petite équipe de 5 personnes, soudée. A l’EPA, on nous appelait la forteresse.

Ensemble, nous avons passé progressivement les échelles des études depuis celle du Schéma Directeur, - un cm par 1km-, jusqu’au 1/200<sup>ème</sup>, - un cm pour 2 mètres. Ensemble, nous avons dessiné chaque m2, écrit les directives d’aménagement, validé les permis de construire, assuré la bonne fin des ouvrages publics et privés.

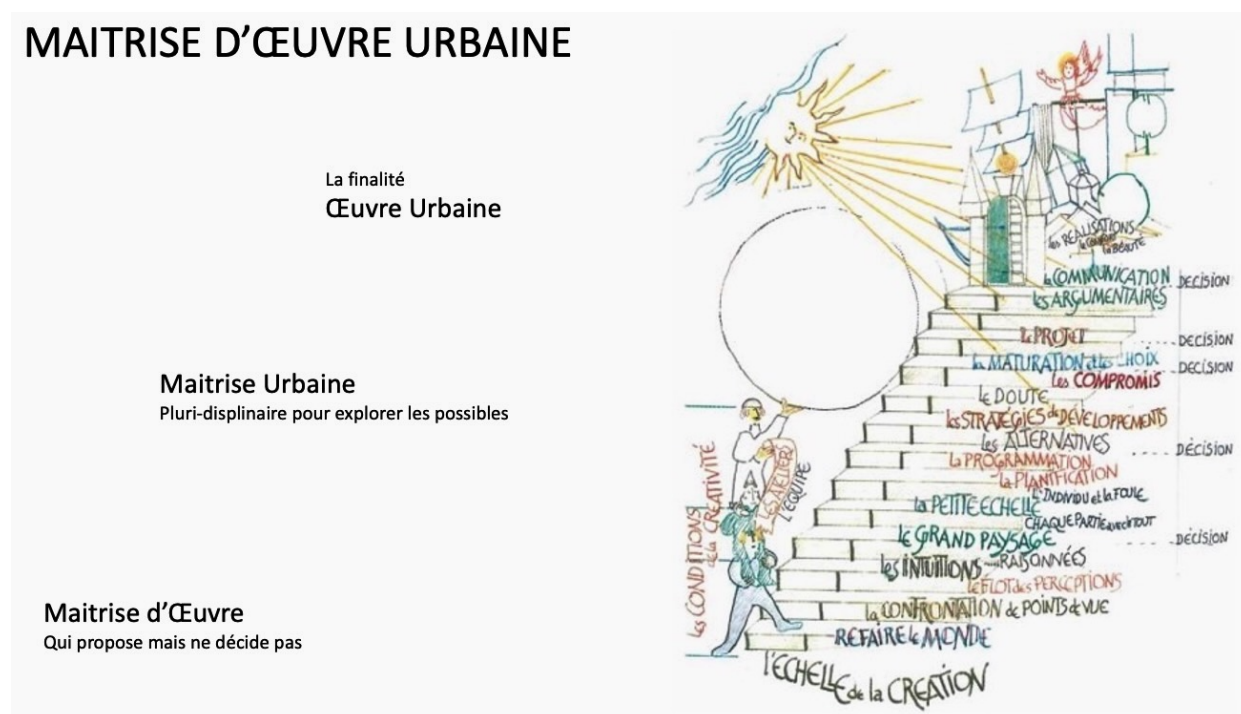
### Espaces publics

Les vides de la ville, les espaces publics, ont été travaillés comme le bien le plus précieux de la ville, ceux au long desquels se placent les terrains et les constructions privées, qui en font la vocation, la valeur, l’intérêt, l’usage, l’ambiance.

### Spéculations

Comme en réplique du bois Notre Dame pour Delouvrier, il y a quelques tentatives de passer outre de certains promoteurs, avant et après le permis de construire. Elles ont été couteuses pour eux. Nous sommes armés.

### Maitrise d’œuvre urbaine



Nouveauté, ensemble, avec les autres salariés de l’EPA, nous avons inventé une intelligence collective que Warnier a appelé la maitrise d’œuvre urbaine : un cerveau pluridisciplinaire pour proposer des projets matures aux décideurs et des mains pour les mettre en œuvre.

Le mot fonctionne 2 mots par 2 mots.

Une maitrise d’œuvre qui propose mais ne décide pas, de maitrise urbaine, assurée par une équipe pluridisciplinaire pour explorer les futurs souhaitables et les rendre possibles, enfin une maîtrise mobilisée autour de sa finalité, l’œuvre urbaine.

L’échelle de la création se monte marche après marche.

# Les villes-jardins

Ebezener Howard: les Cités-Jardins de demain 1898

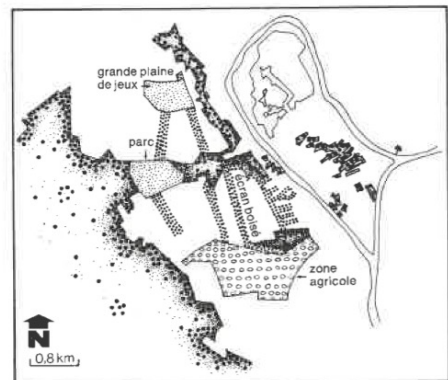
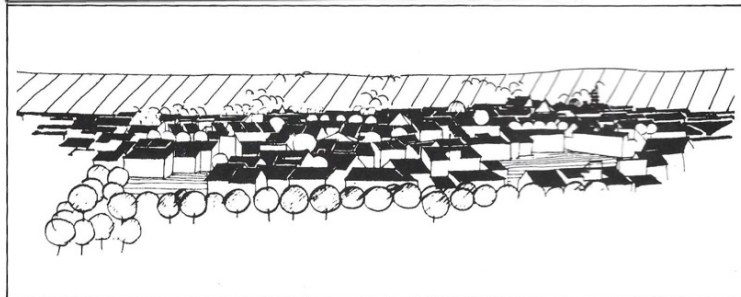
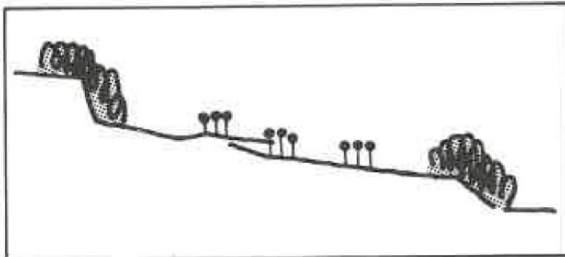


Ebezener Howard: le diagramme des 3 aimants

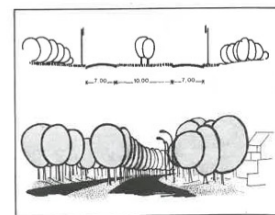
Avec deux mots magiques pour boussole : l'ambiance urbaine. Ils ont guidé nos desseins et nos dessins.

## Trois marches

... aménager des écrans boisés dans la ville, en découpant les quartiers comme un terroir bocager et en faisant émerger la végétation de l'espace bâti de manière qu'elle devienne un trait d'union entre la forêt de l'Hautil et la vallée de l'Oise...



... profiter de la voirie principale pour constituer une trame serrée d'écrans - « talis » - le long des voies de grand trafic, qui ne doivent pas donner l'impression d'être des autoroutes, grâce à des plantations denses et à des carrefours spacieux, verts et différenciés.



Concrètement ça donne quoi ? La géographie du lieu structure le grand paysage ordonnateur. L'Hautil est un escalier à 3 marches de la cote 20 à la cote 180, 160 m de dénivelé donc modelés par la géologie et l'érosion, -3 vallons-, structuré par les générations et leurs héritages, les chemins et le parcellaire.

En bas les villages, en bord d’Oise, installés sur la première marche, près de l’eau de la vie, celle des puits et près de la rivière, l’autoroute de nos ancêtres.

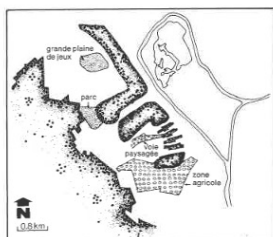


Première contremarche après le village, la vigne devenue vergers après 14-18. Ma maison est une ancienne ferme de vigneron ; Lainé m’a fait goûter le ginglet de sa vigne, « il se boit froid » m’a -t-il dit. Sa vigne deviendra publique, comme à Montmartre. Ici coteaux des jouannes.

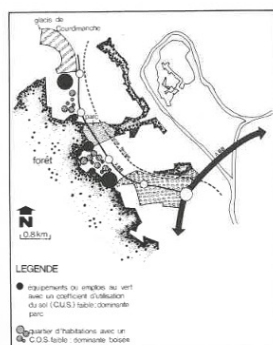
Deuxième marche, le plateau en pente douce jusqu’à la forêt de l’Hautil, jusqu’à Ecancourt. Là, la 2<sup>ème</sup> contremarche mène à son sommet, occupé par une route dans la forêt.

### Un urbanisme bocager

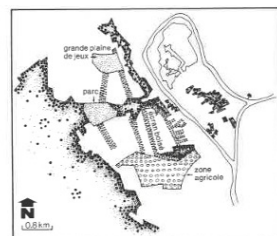
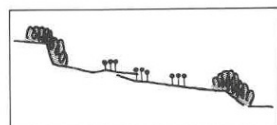
Mais la protection ne suffit pas. Il faut, de plus, créer de vastes espaces libres qui seront parcs ou plaines de sports, voies paysagées ou écrans boisés en alternance avec les lots construits.



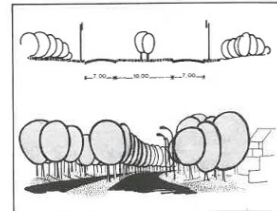
... assurer une transition satisfaisante entre l’espace urbain et la forêt par des plantations denses du secteur, particulièrement visible et fragile, entre la voie rapide X.88 et la trilogie du massif de l’Hautil.



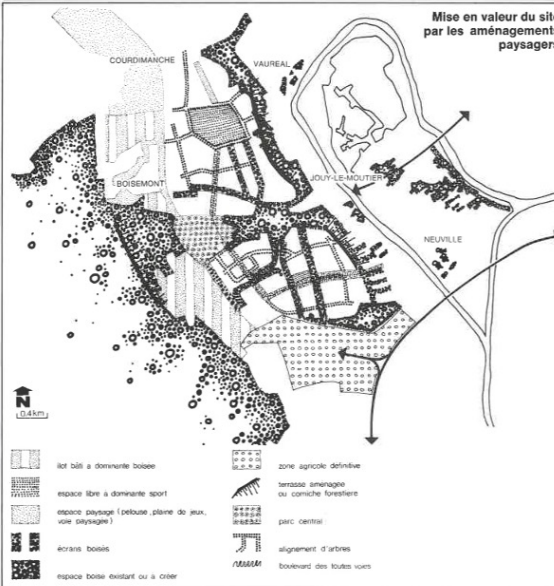
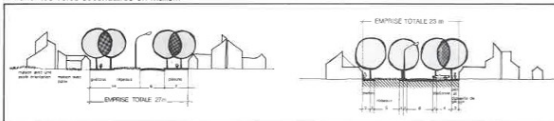
... aménager des écrans boisés dans la ville, en découpant les quartiers comme un terroir bocager et en faisant émerger la végétation de l’espace bâti de manière qu’elle devienne un trait d’union entre la forêt de l’Hautil et la vallée de l’Oise...



... profiter de la voirie principale pour constituer une trame serrée d’écrans - « taillis » - le long des voies de grand trafic, qui ne doivent pas donner l’impression d’être des autoroutes, grâce à des plantations denses et à des carrefours spacieux, verts et différenciés...



... traiter les voies secondaires en mailles.



De loin on ne voit que les contremarches, elles seront plantées ; de deux lignes d’écran boisés, l’un à la crête militaire, celle d’où l’on tire au canon, l’autre à mi-hauteur. Des maisons hautes et des immeubles bas, au point qu’on ne les distingue pas toujours, seront ainsi noyés dans la verdure. Ils auront des toits pour garder la familiarité des villages du Vexin, dont ceux des villages de Jouy et Vauréal.

Un boulevard paysagé et des avenues plantées d’une double rangée d’arbre viendront compléter ces dispositions pour construire un urbanisme bocager.

Cette idée de bocage urbain est déterminante.



### ***Avenues plantées***



Les double rangées d'arbres d'alignement des avenues, ont été elles aussi plantées dès la pose du premier ruban de goudron.



Après qu'un test ait été effectué.



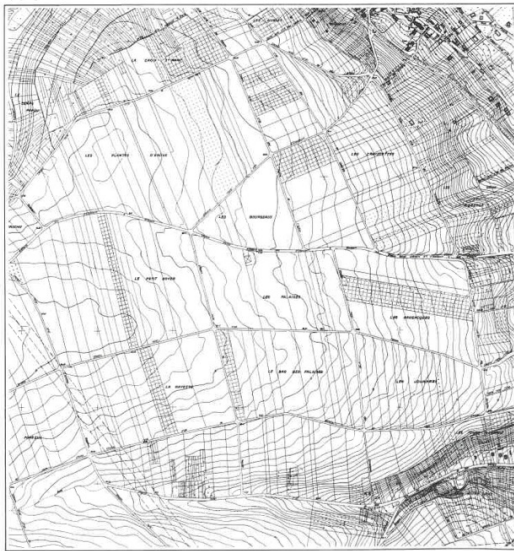
Un relevé de géomètre de ces arbres fraîchement plantés sera fait et annexé aux directives d'aménagement avec un coût par arbre endommagé propre à décourager toute distraction de promoteur ou d'entreprise de construction. Aucun arbre ne sera coupé.

## L'empreinte de la terre, du soleil et des générations

### CRÉER UNE ORGANISATION VRAIMENT URBAINE

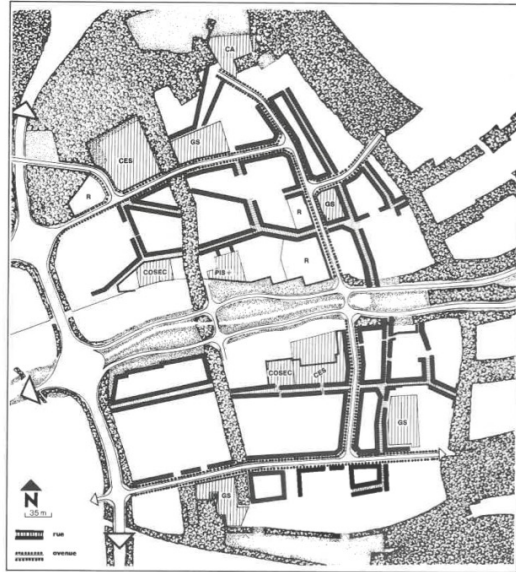
#### 1. Tenir compte du parcellaire

pour adapter le bâti au site. Les lignes de forces du quartier épouseront le parcellaire existant pour s'intégrer en douceur dans le paysage.



#### 2. Retrouver la rue...

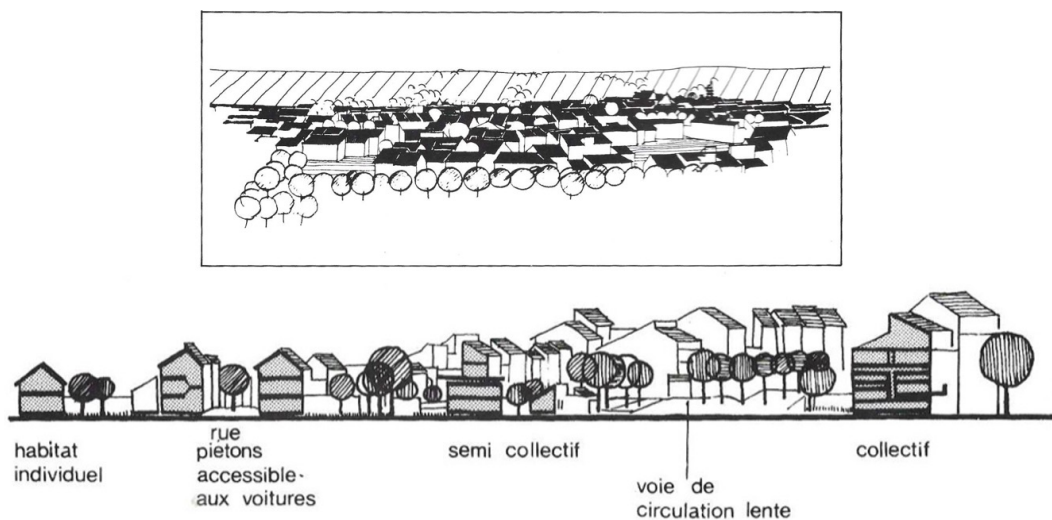
en y donnant la priorité aux piétons tout en laissant des frangeons accessibles aux voitures, et en implantant les constructions à l'alignement. Le réseau des rues assurera les liaisons directes d'un lot à l'autre.



Les aménageurs des Zup qui s'appellent aujourd'hui les cités ont ignoré le parcellaire, la trace du soleil, des sols et des générations ; le chemin de grue de la reconstruction et le remembrement du plan Marshall ont fait des massacres.

Nous reprendrons le parcellaire agricole et les chemins d'avant le remembrement. Les tracés piétons et les rues les suivront au mieux, les bâtiments et leurs toits avec. Le bâti sera continu le long des rues et des chemins piétons comme dans les villages et les villes traditionnelles. Boulevard et avenues ne seront pas droites pour offrir aux habitants des vues variées sur les bâtiments et les plantations tout en optimisant les pentes des égouts pour les rendre moins coûteux. Une isolation phonique spécifiée par un double mur entre maisons en bande, permettra de conserver son intimité ; un début d'écran entre maisons fera du jardin une pièce à l'extérieur.

### UN URBANISME BOCAGER



De quoi concilier le charme des villes anciennes qui ont épousé la géographie de leur site, générations après générations, avec le niveau de services d'une ville neuve.

## L'urbanisme bocager et les promoteurs

Nous fabriquons tout sauf un lotissement de maisons isolées au milieu de leur terrain trop petit, tout sauf un stockage de logements superposés. Tout sauf ces banlieues informes qui se sont étalées sur des centaines de km2. Tout sauf un urbanisme de promoteur, modèle « prend l'oseille et tire toi ».

L'ingénieur fait passer les plans au 1/200<sup>ème</sup> pour aménager l'urbanisme bocager, les grands espaces publics et le cadre que nous construisons directement. Le reste est bâti par les promoteurs et leurs architectes, selon nos directives annexées aux actes de vente des terrains.

## Le concours des maisons de ville



On a beau s'appeler l'Etat, s'être concerté avec les élus, être organisé, financé et armé, le projet n'est pas du goût de ces promoteurs immobiliers. Le Secrétariat Général des Villes Nouvelles -service du premier ministre- est lui-même tenté par l'hypothèse : on donne tout à un promoteur et un architecte et il fait tout, écoles comprises. L'hypothèse est ici rejetée.

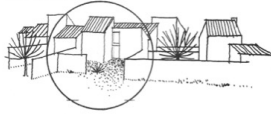
Adossé à l'EPA, le projet est suffisamment mûr pour passer d'un urbanisme de papier à la réalité. La diversité de la ville, des architectures et de ses habitants, la ville où il fait bon vivre sont à ce prix.

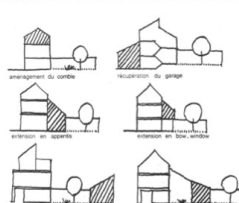

Pour attirer, convaincre et assurer la tenue de la ville que nous voulons, ce sera un concours dit des Maisons de Ville, imaginé par Warnier. Un concours de promoteurs qui se présentent avec leurs architectes mais aussi de jeunes architectes seuls que l'on mariera, après le concours, à un promoteur.

## Qualités et diversités réfléchies


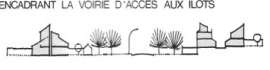
### UN URBANISME BOCAGER

#### LES PRINCIPALES DIRECTIVES

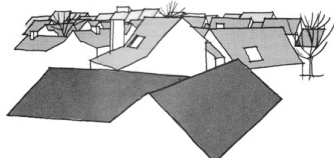

1. REALISER DE VERTIBLES JARDINS PRIVATIFS CLOS PROTEGES DES VUES
 
2. ASSURER UNE REELLE PROTECTION ACOUSTIQUE ENTRE LES MAISONS
 

(maires hétérogènes couvées, façades indépendantes)
3. RECHERCHER LES CONDITIONS D'UNE BONNE "HABITABILITE" DE LA MAISON ET DONNER LA POSSIBILITE AUX HABITANTS DE FAIRE EVOLUER LEUR ESPACE
 
4. REALISER DE VERTIBLES RUES AVEC DES FACADES DE MAISONS DIRECTEMENT OUVERTES SUR L'ESPACE PUBLIC
 
5. RETROUVER SUR LES FACADES DES MAISONS DES TEINTES EN HARMONIE AVEC UN SOL ACCUEILLANT
 

(autre que le bitume et l'asphalte)


6. REALISER UN HABITAT CONTINU LE LONG DES PROMENADES CONSTITUEES PAR LA DOUBLE RANGEE D'ARBRES ENCADRANT LA VOIRIE D'ACCES AUX ILOTS
 
7. CONSTRUIRE DES MAISONS AVEC DES TOITS
 

(Les versants de l'hélicité sont conjugués par la forêt de l'hélicité qui doit devenir une forêt domestique)


8. CONSTRUIRE DES MAISONS INDIVIDUELLES A ETAGES... MAIS DES COLLECTIFS BAS
 

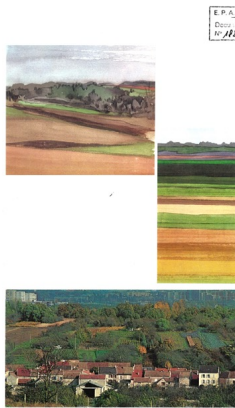
LES VOLUMES HAUTS POUR CES MAISONS INDIVIDUELLES PERMETTENT :

  - de réaliser un quartier varié
  - de répondre aux contraintes de densité
  - un passage harmonieux des volumes habités de l'habitat individuel au collectif

Bertrand Warnier joue la qualité et la diversité, dessine l'ambiance urbaine, dans un cadre étudié, réfléchi, débattu m2 par m2 avec l'équipe.

## UN URBANISME BOCAGER

COHERENCE UBAINE ET DIVERSITE



### LA CARTE DES COULEURS

Le présent document est l'aboutissement d'une étude de cohérence sur les venants de l'Hautil.

- le plan de cohérence des venants qui permettra à l'Etat constructeur de se faire par rapport aux lieux existants.
- les principes d'aménagement et d'architecture d'ensemble de la commune de Bourseaux, en tenant compte de la diversité des venants et de la diversité des lieux.

Cette palette et ces gammes ont été réalisées sous trois formes :

- la carte des couleurs.
- le plan des couleurs.
- les modèles par lot.

### ■ LA CARTE DES COULEURS :

Elle représente les orientations générales tendant sur :

- un développement urbain structuré de l'Hautil.
- la diversité des venants.
- la diversité des lieux.
- la diversité des couleurs.
- la diversité des formes.

Ainsi les formes constructives en fonction des lieux sont traitées avec une diversité et une variété qui évitent des constructions de volumes trop massifs.

La carte des couleurs est le résultat d'une recherche de cohérence entre les venants et les lieux existants. Elle est le fruit d'un travail de concertation et de concertation avec les habitants de la commune de Bourseaux.

- la diversité des lieux qui se traduit par la modulation de formes architecturales.
- l'architecture globale.
- l'architecture locale.
- l'architecture d'ensemble.
- l'architecture de détail.

Il s'agit de proposer une palette de couleurs qui soit en harmonie avec les couleurs existantes.

### ■ LE CALEPIN DES COULEURS :

Il propose, par composants, formes, couleurs, à la palette globale de l'ensemble de l'Hautil.

### ■ LES MODELES PAR LOT :

Il se présente sous la forme de diagrammes en couleurs relatives de couleurs locales. Chaque modèle est référencé à une forme de couleur.

### UTILISATION DES DOCUMENTS

Ces documents définissent l'aspect global de la ville.

Il présente des schémas de deux types :

- un schéma de cohérence globale sans présenter de détails.
- un schéma de cohérence globale sans présenter de détails.

Les documents définissent l'aspect global de la ville. Ils sont destinés à être utilisés par les habitants de la commune de Bourseaux.

## UN URBANISME BOCAGER

COHERENCE UBAINE ET DIVERSITE



Y compris les couleurs souhaitées qui reprennent celles de l'Hautil, ses terres et ses cultures et ses bois.

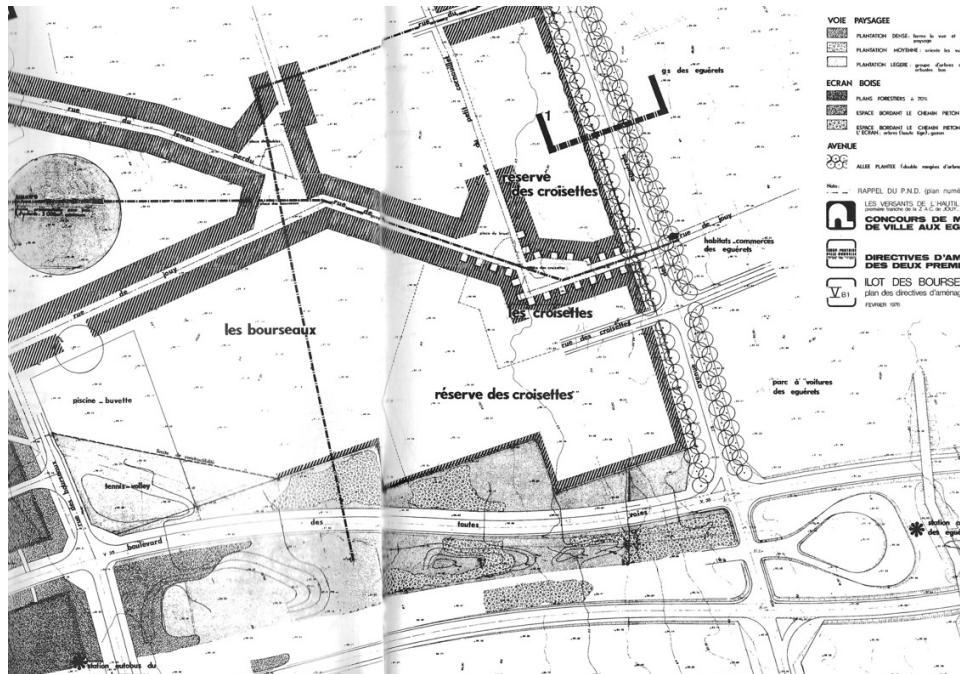
Des terrains y sont réservés pour être bâtis par la génération d'après, « la réserve des croissettes ». Le moment venu, ce seront un cabinet médical, un laboratoire, un vétérinaire, des restaurants, et un théâtre.

### Un concours qui fait date

2500 logements sont mis au pot. Warnier me demande de découper ces 2500 logements en îlots les plus petits possibles.

Il y faut un accès sur les avenues ou les rues que nous construisons pour qu'ils ne vivent pas des années dans des chantiers mais aussi l'eau, l'assainissement, l'électricité, le gaz etc. Ces réseaux arrivent de partout. L'égout d'en bas, l'eau d'en haut, l'électricité et le gaz chacun de leur côté. Casse-tête.

L'analyse conduit à 16 lots.



Seuls 2 lots sont mis au concours les Bourseaux et les Jouannes. Mais il y aura 14 autres gagnants qui se verront attribuer un de ces 14 lots, à condition qu'ils présentent un permis de construire conforme à ce qu'ils auront proposé au concours. La rédaction du règlement et des directives écrites et dessinées est le produit de l'intelligence collective construite, organisée, déployée.

Pour les promoteurs, c'est participer au concours, ou construire ailleurs.

Le concours des maisons de ville  
a fait bouger l'urbanisme en France.

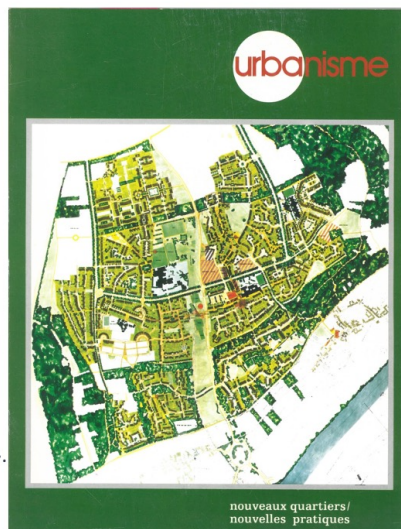
Avec celui du concours  
des immeubles de ville qui a structuré  
Cergy-Saint Christophe,

Ils ont fait la réputation du bien vivre  
À Cergy-Pontoise.

Les visiteurs étrangers disaient alors  
de Jouy le Moutier;  
c'est un quartier pour les riches...

Nous répondions « non, pour tout le monde ».

La beauté paye.



Il y aura 300 réponses au concours et 16 gagnants donc. A l'été 1976, nous exposerons les 300 propositions et ferons un pré-tri proposé au jury ; un été de canicule.

Ce concours fera date dans le milieu de l'urbanisme.

### ***La fabrique de la ville***



Ilot par ilot, l'architecte de l'équipe, Michel Aubry, dessine alors méthodiquement les plans masse comme s'il était architecte d'ilot, loge progressivement les 2500 maisons dans le cadre global ainsi dessiné et l'adaptera à la marge pour s'assurer que nos directives ont au moins une solution architecturale.

L'ingénieur tiens la technique, la bourse et les inévitables frasques de l'aménagement des espaces publics, -dessus-dessous- et de la construction. Le projeteur, Rudolph Hornberg, crée les directives architecturales des écoles, en assurera plus tard la maîtrise d'ouvrage déléguée ; le dessinateur, Alain Béchard, est de tous les travaux des uns et des autres.

La fabrique de la ville est lancée. Ensembles, nous tenons l'ambiance urbaine.

## **Privé-public**



Ilot après ilot, nous passons la main aux entreprises, aux promoteurs, à leurs architectes et leurs bureaux d'études dans le cadre que nous construisons et faisons construire, y compris certains espaces dans les ilots qui doivent devenir publics. Sans les lâcher. Permis de construire, tenue des chantiers, dossier d'exécution des ouvrages, délivrance de la conformité des travaux au permis de construire.

Le service travaux de l'EPA assure la maîtrise d'ouvrage déléguée par le SAN pour la construction des écoles, soigneusement localisées dans le bocage urbain.

Année après année, nous naviguons entre deux dates qui ne sont pas négociables : la fin des plantations d'arbres le 31 mars et la rentrée scolaire en septembre.

## **Coutures urbaines**



Au-dessus de cette marqueterie, nous devons veiller à la couture des quelques 15 km de périmètres des îlots juxtaposés, traversés par plusieurs km de chemins piétons, de voies, orchestrés de places et d'espaces verts destinés à être remis dans le domaine public : consistance technique, géométrie, niveaux, éclairage public, caniveaux, la couture est serrée.

La plus compliquée des coutures sera celle de l'école des Eguerets, de la maison de quartier et des immeubles, pour en faire une place à partir d'un champ cultivé.

Partout, le dessinateur est le gardien des pentes et des niveaux pour la circulation des fauteuils roulants.

## **L'équilibre financier**

Il faut aussi veiller à ce que chaque franc à dépenser soit gagé par 1,2 francs de recette. Il y a toujours des imprévus. Des imprévus mais aussi des variations au fil des années : le montant de la charge foncière demandée aux promoteurs varie avec le programme de logements et les travaux d'espaces publics demandés, avec les prix dans le BTP, dépendants des prix du pétrole. Les tranches de travaux primaires varient avec le budget de l'Etat.

## **L'arrivée des habitants nouveaux**

Le premier habitant nouveau emménage le 23 décembre 1979. Veille de Noël, juste à temps pour ne pas se retrouver dehors après la vente de son logement précédent. J'y gagne une bouteille de Chablis bue avec l'ingénieur en chef qui avait parié que je n'arriverai pas à faire brancher tous les tuyaux nécessaires avant Noël (eau, électricité etc) et permettre un accès à sa nouvelle maison.



Les études de marché nous avaient promis la vente de 15 à 20 logements par an. Nous en vendrons ou remplirons de locataires 400 logements / an.



La stratégie est bien toute de mise en œuvre.

L'ambiance urbaine est à ce prix, le résultat d'un travail d'équipe à plein temps, soudée.

## *Une ville où il fait bon vivre, en paix*



30 ans après, les nouveaux jocassiens prendront leur retraite dans leur maison achetée, l'appartement loué dans les années 80 ou dans leur province d'origine. Les arbres ont poussé.

Seul critère connu de qualité de vie urbaine, de commodité d'accès aux études et à l'emploi, Jouy le Moutier est un lieu où l'on reste. Dans le village comme sur le plateau, avec 20 fois plus de bacheliers par an qu'en 1960.

En France, la moyenne de détention d'un logement tourne autour de 13 ans pour un propriétaire et la moitié pour un locataire.

Il serait bon de ne pas revenir aujourd'hui à la moyenne nationale.  
Le moyen est connu. L'urbanisme bocager n'est pas un vain mot.

Les visiteurs étrangers venus comprendre ce que cela voulait dire demanderont : c'est une ville pour les riches ? Non, pour tous.

*La ville est bien comme la coquille de l'escargot, la concrétion de l'animal qu'elle abrite.*

Jean-Michel Vincent