



Limiter l'artificialisation des sols DES EXEMPLES FRANCILIENS À SUIVRE

SAINT-ILLIERS-LA-VILLE (78) - CŒUR DE BOURG

**VERS UNE PRISE EN COMPTE
DE LA QUALITÉ URBAINE**



LA VILLE

Type de tissu > Rural
Nombre d'habitants > 378 en 2020
Densité > 58hab/km²

Le cœur de bourg en bref

Contexte	Réhabilitation, dent creuse
Surface	8 300 m ² (0,83ha)
Nombre d'habitants	55
Nombre de logements	20 logements sociaux du T2 au T4
Densités	6 000 hab/km ² et 24 logements/ha
Calendrier	2007 : début des réflexions sur le réaménagement de l'école 2012 : début des réflexions globales décembre 2018 : inauguration
Procédure	Portage foncier par l'EPFIF

Les densités indiquées sont calculées à partir des surfaces des périmètres fournis par les porteurs de projet et ne révèlent pas une densité à l'îlot.

20
logements sociaux
construits

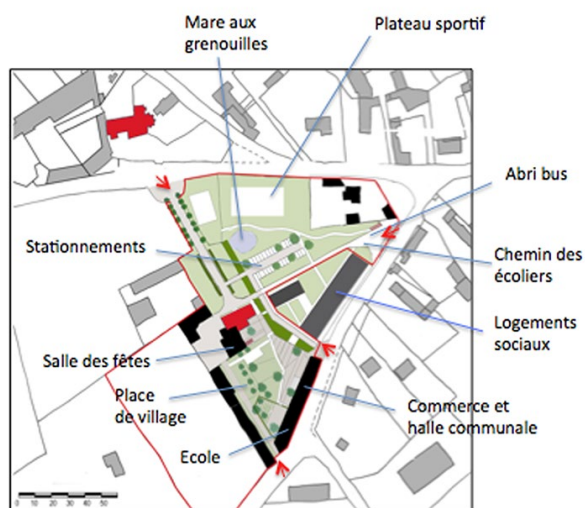
QUESTIONS ILLUSTRÉES :

Le traitement des espaces publics permet-il la cohabitation de plusieurs usages et favorise-t-il le lien social ? Permet-il des formes de respiration au regard de la densité de l'opération ?

Renvoi grille synthétique ligne n° 30

UN CŒUR DE BOURG RENOUVELÉ À TRAVERS LA PRÉSERVATION DU PATRIMOINE

Suite à une opportunité foncière à proximité de la mairie, la commune de Saint-Illiers-la-Ville a initié un projet de revitalisation de son centre bourg avec l'accompagnement du CAUE. **Une ancienne ferme a pu être réaménagée pour créer une véritable centralité.**



Plan masse – Source : CAUE78

Le site présente aujourd'hui une densité de 24 logements à l'hectare, bien au-delà des standards du centre-ville à 6,5 logements à l'hectare. Les gabarits des bâtiments sont également plus importants que ceux habituellement rencontrés dans ce village. Une bonne conception des espaces publics était donc nécessaire à l'acceptabilité du projet. **La qualité architecturale du bâti, le traitement des espaces publics et la présence de commerces et équipements rendent cette densité désirable.** La consultation des habitants a été facilitée par la petite taille de la commune, qui a mis en place divers dispositifs : boîte à idées, arpentage du site, maquette, information dans le journal local, événements locaux.

Outre ces chiffres de densité, ce projet a permis de redessiner les espaces publics du bourg à une plus large échelle. La mairie et l'école préexistantes se situaient au bout d'une impasse et présentaient peu de connexions avec le reste du village. Le réaménagement du site avec un restaurant, un commerce et le déplacement de l'école dans une longère réhabilitée, **désenclave** ces équipements et fait le lien avec le tissu urbain existant. De plus, le choix a été fait de ne pas résidentialiser les bâtiments de logements, autour desquels des clôtures auraient scindé l'espace public physiquement et visuellement.



Vue générale de l'espace public avec la mairie à gauche et la longère réhabilitée à droite.
Source : Cerema

Les circulations automobiles sont limitées sur l'emprise du projet, pour faire la **part belle aux modes actifs**. Ces derniers deviennent attractifs grâce à la densité et la mixité fonctionnelle mises en place. Des accès piétons ont été tracés pour rejoindre la mairie depuis la rue de Bréval. **Le chemin des écoliers a été créé**, sur demande des habitants qui souhaitaient un cheminement sécurisé reliant l'arrêt de bus à l'école.



Le chemin des écoliers, qui longe les nouveaux logements. Source : Cerema

Le site devient alors une place centrale du village.

La proximité avec l'école et la mairie préexistantes favorise l'investissement des lieux par les habitants, dans un espace public support de lien social, où ont lieu des événements communaux.

Intérêt pour le ZAN

La concentration des services et équipements au niveau du cœur de village permet de conserver l'attractivité de celui-ci. Elle favorise les déplacements en modes actifs et ouvre la voie à une possible densification du bourg.

Pour que cette densification soit réalisable, il est **nécessaire de proposer des espaces publics de qualité, adaptés au contexte local**. De plus, la présence d'espaces verts en pleine terre préserve les sols et les services écosystémiques associés.

RÉPLICABILITÉ ET LIMITES

L'aide apportée par différents organismes (Conseil d'Architecture d'Urbanisme et de l'Environnement – CAUE78, Établissement Public Foncier d'Île-de-France - EPFIF) a permis de mener une **réflexion complète sur le projet**, dans un village disposant de peu d'ingénierie mais très volontaire. L'EPFIF a notamment pu assurer le portage foncier des terrains de la ferme, dont l'opportunité d'achat

s'est présentée au bon moment. Ces compétences diverses sont nécessaires pour **passer d'une vision parcellaire de l'urbanisme à un projet transversal**, qui peut ainsi impacter positivement de nombreux aspects de la vie locale.

De nombreux détails du projet sont à retrouver dans les ressources du CAUE accessibles en ligne.

AUTRE SUJET ILLUSTRÉ

Des bâtiments conservés et réhabilités

Axe du ZAN abordé : L'analyse des gisements existants est-elle suffisante ?

Question illustrée : L'option de renouvellement a-t-elle été privilégiée ? Des éléments ont-ils pu être conservés totalement ou en partie ?

Les bâtiments de la ferme initialement présente sur le terrain ont pu être conservés pour partie, grâce à l'action conjointe de la ville et du CAUE.

Une longère, au début menacée de destruction, a fait l'objet d'une réhabilitation, notamment pour accueillir l'école. Le bâtiment de l'ancienne école est aujourd'hui loué par un commerce.

Sources

Sites des architectes : Pierre Lépinay Architecture et Lemérou Architecture

Observatoire du CAUE

<https://www.caue-observatoire.fr/ouvrage/revitalisation-centre-bourg/>

p66 : https://www.institutparisregion.fr/fileadmin/NewEtudes/000pack2/Etude_2620/Bourg_village_complet.pdf

https://resaue.caue-idf.fr/documents/CAUE_78/Documents/2017-03-21_GdRdv_RetourSur.pdf