

AUNEUIL(FR)

INTER

TÈNEMENT

Version française

« Le monde de la réalité à ses limites, le monde de l'imagination est sans frontières »
JJ. Rousseau

La ville d'Auneuil se développe en périphérie de la ville de Beauvais. Elle s'implante dans un paysage géographique défini avec des différences de relief, de végétation et de cultures typiques du pays de Bray. La ville dispose d'un environnement idéal pour attirer des habitants en quête d'un cadre de vie proche de la nature. Pourtant l'organisation territoriale d'Auneuil rappelle celle des villes périurbaines de la banlieue parisienne. Un survol du territoire permet de constater le développement par plaques des activités économiques et de l'habitat de ces dernières décennies. Cette urbanisation axée sur les véhicules motorisés pose problème sur plusieurs points :

- La place du piéton est inexistante, les aires de stationnement et les voies carrossables se substituent aux espaces publics.
- Les nouvelles constructions s'orientent vers des voies de distributions en impasse propre aux lotissements pavillonnaire et ne créent pas de continuité avec le territoire.
- Les nouvelles constructions se développent sur les parcelles agricoles ou naturelles et accentuent l'étalement urbain

Cette urbanisation contraste avec l'urbanisation progressive qui s'est faite historiquement le long des rues du centre ville où des formes d'urbanisation vernaculaires subsistent. Des typologies d'habitations bourgeoises, des petites et moyennes exploitations agricoles construites principalement en briques sont les témoins d'un ancien ancrage territorial.

Mais comment inverser la tendance et organiser un développement urbain cohérent?

Cette réflexion passe par l'analyse du découpage parcellaire existant afin d'identifier ses points faibles et les transformer en points forts. Tout territoire se divise en espaces appartenant à différents propriétaires. Ces espaces sont matérialisés par des limites qui sont physiques ou administratives. Ce découpage est le support de l'exploitation des espaces par l'Homme. Il reflète les évolutions passées du territoire mais permet également de se projeter dans le futur développement de la ville.

Notre méthodologie consiste à identifier les usages de chacune de ces parcelles. La mosaïque obtenue révèle le morcellement du territoire par typologie. Il met en avant les tensions entre les espaces (ouverts et bâtis) et les possibles évolutions. Afin de proposer un développement alternatif durable, notre réflexion doit s'affranchir de ces limites et en établir de nouvelles.

Cette mosaïque nous permet d'identifier des unités foncières constituées de plusieurs parcelles susceptibles d'évoluer. De notre point de vue, cette évolution doit passer par le dialogue et la concertation avec leurs propriétaires, il ne s'agit pas d'expropriation. Les organismes publics doivent planifier des projets à l'échelle de la ville, tout en donnant l'opportunité aux propriétaires fonciers de participer au développement de celle-ci. Les propriétaires sont acteurs et demeurent propriétaires de leur parcelle. Ce développement peut passer par des AFU (association foncière urbaine) ou autre entité juridique par exemple.

Nous présenterons ici 3 stratégies de développement sur 3 types d'unités foncières

identifiées à Auneuil. A plus long terme, la méthodologie proposée pourrait devenir un outil de planification urbaine et s'enrichir par l'analyse d'autres typologies de villes.

1/ Réactiver le patrimoine bâti et paysager

(Point 5 de la planche 3)

L'ancienne usine de céramique Boulenger constitue un ensemble bâti remarquable. Il symbolise le passé industriel de la ville. Le site dispose d'importantes surfaces à exploiter et bénéficie d'une situation idéale pour y implanter un programme attractif. Nous proposons un programme mixte entre économie et loisirs bénéfique tant pour le cadre de vie des habitants que pour l'économie de la ville.

Les sols argileux de la région, ont permis son développement industriel via la fabrication de tuiles, briques, céramique et autres matériaux issus de la transformation de cette terre. Aujourd'hui, la désindustrialisation du pays rend obsolète le retour de ce type d'activité bien que le territoire y soit toujours favorable et la bâtiment de l'usine, fermée en 1983, toujours existant. Cependant, le retour à des activités économiques locales est devenu un enjeu important dans la société d'aujourd'hui.

«Rien ne se perd rien ne se créer tout se transforme»

A.Lavoisier

A conserver / Les + :

Des bâtiments existants construits en matériaux durables (briques, tuiles, bois)
Des entreprises locales (scierie, tuileries, briqueterie,...)
Des exploitations agricoles

A transformer / Les - :

Construction contemporaines en matériaux moins durables
Perte d'activités des entreprises et agriculteurs locaux liés à la délocalisation des activités économiques
De vastes espaces libres non utilisés
Des espaces résiduels dans la ville en particulier chez les petits propriétaires

Les objectifs :

Densifier la ville avec des logements et équipements
Dynamiser la ville avec un programme innovant
Réintroduire une activité locale pour rayonner à l'échelle du territoire
Réintroduire une activité locale pour redynamiser les entreprises locales

La transformation et le projet : Création de « La recyclerie d'Auneuil »

La recyclerie d'Auneuil, une ressourcerie et recyclerie de matériaux
Ce projet permet de répondre à différentes problématiques de la ville et sur différentes temporalités.

Le lieu pourra être dédié à une activité plus locale dans un premier temps. La démolition des bâtiments en ville ou sur le site de Boulenger sera l'occasion de récupérer les premiers matériaux pouvant être recyclés et mis en œuvre dans les projets de bâtiments neufs pour le site de l'usine puis pour l'ensemble de la ville
Les habitants pourront pleinement bénéficier du lieu en y déposant leur matériaux de démolition à plus petite ampleur et en se procurant des matériaux de construction issus

AUNEUIL(FR)

INTER

TÈNEMENT

du recyclage via le magasin de vente direct.

Dans un second temps, à plus grande échelle, la recyclerie ouvrira ses portes aux entreprises locales. Aujourd'hui, le traitement des déchets de la construction est très réglementé et devient un vrai sujet pour les entreprises. L'objectif est de permettre aux entreprises locales de bénéficier de ce lieu pour y déposer des déchets de matériaux de construction pouvant être recyclés. La mise en place d'avantages économiques ou le rachat de matériaux recyclés à prix réduits pourra permettre de sensibiliser les entreprises à un traitement local des déchets et développer l'activité de la recyclerie. Les agriculteurs locaux pourront aussi prendre part à ce recyclage avec la création de matériaux d'isolation ou autre à base de déchets de type laine ou végétaux. En contrepartie, les agriculteurs peuvent par exemple bénéficier du magasin de vente direct pour mettre à la vente leurs produits de la ferme.

Afin de permettre aux habitants de la ville et du territoire de redécouvrir ce patrimoine, des activités de loisirs seront développées dans les espaces attenants à la recyclerie. Les espaces disponibles permettent d'installer un vaste complexe sportif en promontoire sur le paysage environnant pouvant bénéficier aux villes voisines. Un espace de bureaux en lien avec l'usine est prévu pour accueillir un espace communication sur le projet de recyclerie, un laboratoire de recherche sur le recyclage de matériaux de construction et des espaces de coworking. A proximité de ces bureaux, un espace de restauration pouvant développer des partenariats avec les agriculteurs locaux et le magasin de vente directe.

2/ Investir les coeurs d'îlots

(Point 3 et 4 de la planche 3)

L'analyse du territoire a permis d'identifier des espaces en cœur de larges îlots non traversants qui bénéficient d'un potentiel de densification important. C'est l'opportunité de travailler dans des espaces libres existants et de mixer les programmes pour limiter la création d'espaces à usage unique. La réorganisation de l'îlot permet aussi la multiplication des espaces verts qui peuvent bénéficier à tout type de programme et ne sont plus des espaces résiduels. Afin de permettre le développement d'îlots mixtes en limitant le morcellement de terrains. On favorise le recours à des montages juridiques tel que des associations foncières urbaines (AFU) qui facilitent le regroupement entre petits propriétaires et municipalité. Cela permet à la municipalité de maîtriser le foncier tout en réalisant des projets en concertation avec les habitants et propriétaires de terrains.

Le travail des îlots de grande échelle va de pair avec un maillage des voiries de la ville notamment sur l'axe Est Ouest peu développé aujourd'hui. C'est aussi l'occasion de créer une trame verte sur la ville et de favoriser les liaisons douces connectant les différents quartiers de la ville. Le paysage agricole est mis en valeur et donné à voir aux habitants via un réseau de cheminements piétons traversant la ville.

3/ Faire évoluer le foncier avec les habitants

(Point 1 et 2 de la planche 3)

Le morcellement du territoire va de pair avec la multiplication des propriétaires de parcelles. D'après l'analyse du territoire, la surface des espaces libres des lotissements de maisons individuelles du XXème siècle représente 10% des espaces libres de la ville. (A titre comparatif, les voiries représentent 12%) Une grande partie du foncier disponible à la densification appartient à de petits propriétaires. Nous proposons la mise en place de principes de densification à l'échelle du particulier pour engager un «demorcellement»



AUNEUIL(FR)

INTER

TÈNEMENT

des terrains et révéler le foncier disponible chez ces petits propriétaires. Les propriétaires de terrain souhaitant réaliser des dépendances ou créer des logements à louer sur une partie de leur terrain peuvent mener à bien leur projet en étant conseillés et encadrés par la municipalité.

La municipalité se charge de donner un cadre à ses évolutions et peut par exemple proposer la mise en commun de plusieurs projet attenants formant une petite zone d'aménagement. Elle se charge aussi de communiquer avec les propriétaires sur les outils juridiques à disposition tel que les AFU qui permettent de développer des projets communs sans prévoir de division ou regroupement parcellaire en copropriété. La commune y trouve un intérêt car ce type d'opérations permet de développer la création de petites typologies de logements qui sont manquantes sur le territoire, tout en évitant la construction d'ensemble à grosse échelle et l'étalement urbain. Afin de sensibiliser la population a ces démarches, des avantages économiques peuvent aussi être proposés par la municipalité, fiscalité ou subventions par exemple.



AUNEUIL(FR)

INTER

TÈNEMENT

English version

AUNEUIL(FR)

INTER

TÈNEMENT

« Reality world is limited, imaginary world has no boundaries »

JJ. Rousseau

The city of Auneuil is developing on the outskirts of the city of Beauvais. It is located in a defined geographical landscape with earth relief, vegetation and cultures typical of the Bray region. The city has an ideal environment to attract residents looking for a living environment close to nature. Yet the territorial organization of Auneuil is reminiscent of the peri-urban towns of the Parisian suburbs. A look at the territory reveals the patchwork development : alternation of economic activities areas and housing areas in recent decades. This urbanization focused on motorized vehicles creates problem on several points:

- There is no pedestrian places, parking areas and roads replace public spaces.
- New constructions are built along cul-de sac roads specific to suburban housing and do not create continuities with the territory.
- New constructions are developed on agricultural or natural lands and accentuate urban sprawl

This urbanization contrasts with the progressive urbanization that has historically taken place along the streets of the city center where vernacular forms of urbanization remain. Typologies of master houses, small and medium-sized farms built mainly in brick, bear witness to a former territorial anchorage.

But how to reverse the trend and organize a coherent urban development?

This reflexion involves the analysis of the existing parcel division in order to identify its weak points and make them its strong points. Any territory is divided into spaces belonging to different owners. These spaces are materialized by limits which are physical or administrative. This division is the support for the exploitation of spaces by humans. It reflects the past evolutions of the territory but also makes it possible to project oneself in the future development of the city.

Our methodology consists in identifying the uses of each of these plots. The resulting mosaic reveals the division of the territory by typology. It highlights the tensions between spaces (open and built) and possible developments. In order to offer sustainable alternative development, our reflexion must overcome these limits and establish new ones.

This mosaic allows us to identify land units made up of several plots that are likely to evolve. From our point of view, this development must go through dialogue and consultation with their owners. This is not about expropriation, public bodies need to plan city-wide projects, while giving landowners the opportunity to participate in city development. The owners are actors and remain owners of their plot. This development can take place, for example, through the constitution of AFU (Associations Foncière Urbaine) or other legal entity.

We will present here 3 development strategies on 3 types of land units identified in Auneuil. In the longer term, the proposed methodology could become an urban planning tool and be enriched by the analysis of other typologies of cities.

AUNEUIL(FR)

INTER

TÈNEMENT

1 / Reactivate the built and landscaped heritage

(Point 5 of the presentation)

The former Boulenger ceramics factory is a remarkable building complex. It symbolizes the industrial past of the city. The site has large areas to exploit and enjoys an ideal location for establishing an attractive program.

We offer a mixed program between economy and leisure that is beneficial both for the living environment of the inhabitants and for the economy of the city.

The clay soils of the region have allowed its industrial development through the manufacture of tiles, bricks, ceramics and other materials resulting from the transformation of this land. Today, the deindustrialization of the country makes the return of this type of activity obsolete, although the territory is still favorable and the factory building, closed in 1983, still exists. However, the return to local economic activities has become an important issue in today's society.

«Nothing is lost nothing is created everything is transformed»

A. Lavoisier

To keep / The +:

Existing buildings constructed of sustainable materials (bricks, tiles, wood)

Local businesses (sawmill, tile works, brickyard, etc.)

Farms

To transform / The -:

Contemporary construction in less durable materials

Loss of activities of local businesses and farmers linked to relocation of economic activities

Large unused spaces

Residual spaces in the city, especially among small owners

Goals :

Densify the city with housing and equipment

Energize the city with an innovative program

Reintroduce a local activity to shine across the territory

Reintroduce a local activity to revitalize local businesses

The transformation and the project: Creation of «La recyclerie d'Auneuil»

The Auneuil recycling center, a resource and materials recycling center

This project makes it possible to respond to different problems of the city and over different temporalities.

The place could be dedicated to a more local activity at first. The demolition of buildings in the city or on the Boulenger site will be an opportunity to recover the first materials that can be recycled and used in new building projects for the plant site and then for the whole city

The inhabitants will be able to fully benefit from the place by depositing their demolition materials on a smaller scale and by purchasing construction materials from recycling via the direct sales store.

Secondly, on a larger scale, the recycling center will open its doors to local businesses.

AUNEUIL(FR)

INTER

TÈNEMENT

Today, the treatment of construction waste is highly regulated and is becoming a real topic for companies. The objective is to allow local businesses to benefit from this place to deposit construction material waste that can be recycled. The establishment of economic advantages or the repurchase of recycled materials at reduced prices could make it possible to sensitize companies to a local treatment of waste and to develop the activity of the recycling center. Local farmers will also be able to take part in this recycling with the creation of insulation or other materials based on wool or vegetable waste. In return, farmers can, for example, benefit from the direct sales store to sell their farm products.

In order to allow the inhabitants of the city and the territory to rediscover this heritage, leisure activities will be developed in the spaces adjoining the recycling center. The spaces available make it possible to set up a vast sports complex on a promontory of the surrounding landscape that can benefit neighboring towns. An office space in connection with the factory is planned to accommodate a communication space on the recycling project, a research laboratory on the recycling of construction materials and coworking spaces. Near these offices, a restaurant area that can develop partnerships with local farmers and the direct sales store.

2 / Invest the hearts of islets

(Point 3 and 4 of the presentation)

The analysis of the territory made it possible to identify spaces at the heart of large blocks which benefit from a significant densification potential. This is the opportunity to work in existing open spaces and to mix programs to limit the creation of single-use spaces. The reorganization of the block also allows the multiplication of green spaces which can benefit any type of program and are no longer residual spaces. In order to allow the development of mixed blocks by limiting the fragmentation of land. We encourage the use of legal arrangements such as urban land associations (AFU in french) which facilitate the regrouping between small owners and municipality. This allows the municipality to control the land while carrying out projects in consultation with the inhabitants and land owners.

The planning of the city block goes with the creation of a network of city's roads, particularly on the East West axis, which is little developed today. It is also an opportunity to create a green network over the city and to promote pathways connecting the different districts of the city. The agricultural landscape is highlighted and given to the inhabitants to see via a network of pedestrian paths crossing the city.

3 / Develop land tenure with the inhabitants

(Point 1 and 2 of the presentation)

The fragmentation of the territory goes with the multiplication of the owners of plots. According to the analysis of the territory, the surface of the free spaces of the detached house housing of the twentieth century represents 10% of the free spaces of the city. (By way of comparison, roads represent 12%) A large part of the land available for densification belongs to small owners. We propose the implementation of principles of densification at the individual level to initiate a «defragmentation» of lands and reveal the land available with these small owners. Landowners wishing to build outbuildings or create housing for rent on part of their land can carry out their project by being advised and supervised by the municipality.

The municipality is responsible for providing a framework for its developments and can,



AUNEUIL(FR)

INTER

TÈNEMENT

for example, propose the unification of several adjoining projects forming a small development zone. It is also responsible for communicating with the owners on the legal tools available such as the AFUs which allow the development of joint projects without foreseeing any division or regrouping of plots in co-ownership. The municipality can develop the creation of small typologies of housing which are lacking in the territory, while avoiding large-scale construction and urban sprawl. In order to make the population aware of these approaches, economic advantages can also be offered by the municipality, taxation or subsidies for example.



AUNEUIL(FR)

INTER

TÈNEMENT



AUNEUIL(FR)

INTER

TÈNEMENT