

Le jeudi 11 mai 2023, le promoteur Pierre Etoile et le cabinet d'architecte Seyler et Lucan, nous ont présenté l'évolution du projet de l'îlot Dampierre, dans le cadre de la fin de la zac Blanchard.

Le projet a évolué, certes en bien. Il y a du travail, l'insertion urbaine est mieux travaillée, et la surface commerciale est agrandie de façon conséquente.

Mais si le nombre de logements diminue, 52 au lieu de 60, la densité de la parcelle est toujours trop forte.

Par ailleurs, dans ce cadre de densité due à la valorisation du foncier nécessaire pour clôturer la zac Blanchard, sans un déficit trop lourd, le bâtiment du café ne peut-être "restauré" (ce que demandent ardemment les citoyens [engagé.es](https://www.engagé.es) pour la modification de ce projet) ; il devrait être reconstruit quasi à "l'identique", avec quand même, et des matériaux et un profil de ses combles, et un nombre de lucarnes modifiés qui au final vont alourdir la "silhouette" ; ce n'est pas satisfaisant : la reconstruction à l'identique est au maximum un remontage pierre à pierre, avec des modifications d'usage qui doivent être les plus discrètes possibles.

Le cèdre qui est en bonne santé - c'est une bonne nouvelle - ne peut-être préservé (enfin "un peut-être" très très incertain) ; le bâtiment rural disparaît.

De plus, le projet disposera d'une surface de pleine terre de seulement 15 %, pour un reliquat de 30% d'espaces verts sur l'îlot.

Je sais que c'est bien au-delà de ce que propose le PLU (approuvé en 2016), sur la petite zone de l'hyper centre historique, avec son règlement très pauvre en surface d'EV, exceptionnel par rapport au reste de la ville ; mais la situation climatique a évolué si vite, et le besoin d'îlots de fraîcheur est tel qu'il ne paraît pas raisonnable, de venir encore ici, et maintenant densifier à ce point.

Le sCoT de la MGP préconise 30% de pleine terre dans tout nouvel aménagement urbain, dans les zones déjà très artificialisées, pour lutter contre la surchauffe des villes et la préservation de la biodiversité en milieu urbain : il ne s'agit que de compatibilité : aucune obligation légale, mais, il y a là, une préconisation pleine de sagesse pour l'avenir, à suivre, surtout dans une ville qui n'est pas en déficit de constructibilité au cours de ces dernières années !

La présentation ne travaille pas du tout l'habitabilité des logements lotis. Ce n'était pas le propos de la réunion qui portait sur l'aménagement et l'insertion urbaine. Cependant le nombre de logements important, regroupés sur une cour très fermée, dont les dimensions imposent des vis à vis de 17m environ, peut représenter une difficulté pour le confort des appartements.

Enfin, la ville avec ce projet verrait sa participation d'équilibre de la ZAC Blanchard augmenter de 1 100 k€ et 1 500 k€.

Donc, cela ne satisfait finalement personne !

Il reste l'évocation des 6 millions d'euros qui s'accumuleraient au fil de l'eau ? Patrick Duru a posé une question sur le détail de répartition des montants et dans quel cas exactement ? Pour venir préciser ce que signifie "le fil de l'eau".

Donc il faut agir !

Et c'est pour cette raison que je suis confortée dans ma conviction que pour sortir par le haut de cette situation difficile, il est important de trouver des solutions qui puissent soutenir institutionnellement un projet de préservation du patrimoine de cet îlot. Ouvrir des hypothèses de travail !

Cet ensemble, le café Dampierre et la maison rurale, avec ses bâtiments de faubourg, "populaires", villageois, à la frontière des activités rurales et artisanales - voir pré-industrielles avec les carrières - vient enrichir de sa diversité la qualité de notre centre-ville ancien, qui en contrepoint de cet îlot, possède un monument très important dans l'histoire de l'architecture française : l'église Saint Hermeland.

Non seulement, la forme du village ancien et des rues autour de l'église est encore très lisible, mais ces bâtiments de l'îlot Dampierre, à la frontière des usages ruraux existent encore. La subsistance de cette

configuration est si rare, en ce début de XXIème siècle, à cette distance de Paris, autour de nous ! Une vraie chance, un atout pour Bagneux.

Et si nous avions les moyens d'arrêter la ZAC ? Et si nous cherchions à faire classer notre centre ville comme "Site Patrimonial Remarquable" ? Si, dans ce cadre, la ville soutenait la recherche de mécénats ? Qui se rapprocheraient de notre aménageur et nous permettraient de clôturer cette ZAC en limitant son déficit, tout en ouvrant la possibilité d'un projet totalement différent et novateur : la possibilité pour une ville populaire, de revendiquer, malgré son manque de moyens, de protéger son patrimoine populaire.

Et que plutôt que de devoir se contorsionner, sans grand succès pour tenter de "sauver" ce que l'on peut, on tentait de rechercher un projet dont l'issue aurait le mérite de limiter le déficit de la ville, tout en mettant celle-ci en position de n'être plus en confrontation avec un groupe de citoyen.nes engagé fortement dans la défense de ce patrimoine, mais à la recherche d'une solution positive et ouverte, en concertation avec eux ?

Je suis convaincue que l'ABF, pourrait être de bon conseil et soutenir cette hypothèse de projet (elle l'a laissé entendre lors de la réunion de travail à laquelle j'ai participé entre les services, le CAUE92 et elle-même, le vendredi 16 décembre 2022) ; tout comme ce projet pourrait prendre également place dans une collaboration entre Châtillon et Bagneux dans le cadre d'une OAP du PLUI.

Je crois comprendre que l'ABF n'a eu l'occasion de retravailler ce projet avec les services de l'urbanisme et les équipes de la promotion et du cabinet d'architecte que lors d'une seule réunion : le 17 mars 2023. Et que le contexte de cette réunion ne permettait que d'envisager la seule la constructibilité de la parcelle et non d'envisager d'autres hypothèses.

Aujourd'hui la Fondation du Patrimoine, par exemple, grand collecteur de fonds pour la préservation du patrimoine, s'intéresse aussi à ce type de patrimoine dit vernaculaire, en lien avec un territoire.

ici une citation issue de leur site internet, rubrique, Notre Cause :

" Partout où l'on restaure le patrimoine, on rouvre des cafés, des commerces, on fait revivre des centres-bourgs. Les projets de restauration créent des emplois non délocalisables dans le bâtiment et le tourisme, participent à la formation et à la transmission des savoir-faire de nos artisans."

Aujourd'hui la préservation du patrimoine est aussi liée à la transition écologique, sociale et solidaire. Ce sont les activités socio-culturelles et populaires - tel que le préconise le groupe de citoyen.nes [mobilisé.es](#) autour du Café Dampierre - liées à l'ESS, une ESS solide du circuit local et court qui se développe, mais liées aussi au Patrimoine - quand on a la chance qu'il soit présent - qui peuvent venir soutenir le commerce dans un " centre ville en transition" . Un "centre ville en transition", aussi entre la vie et la mort commerciale, il faut bien le reconnaître ! Et ce ne sont pas 52 logements qui vont sauver l'affaire... Mais, et c'est important, un centre-ville historique modèle d'une ville du quart d'heure - modèle abandonné depuis des années - qui va revenir en force dans les années à venir, du fait du défi climatique que notre société va devoir affronter.

Il faut tenir encore un peu, bouger, innover, montrer une détermination à préserver, à valoriser le cadre de vie et aussi à animer !

L'association Rempart - entre autres - organise des chantiers d'insertion de restauration du patrimoine. Dans cette époque de transition écologique et sociale que nous impose le défi climatique, ce sont les architectes eux-mêmes, qui nous encouragent prosaïquement à conserver en les restaurant les bâtiments en pierre, et de tout faire (pas de caricature de mon propos : cela s'évalue bien sûr au cas par cas..) pour conserver les bâtiments existants plutôt que de démolir.

Sur ce sujet consulter les déclarations de Christine Leconte, présidente de l'Ordre national des architectes depuis 2021.

<https://www.radiofrance.fr/franceinter/podcasts/l-invite-du-13-14/l-invite-du-13h00-du-mardi-30-aout-2022-6069110>
(à partir de la 8eme mn)

Pascale Méker

Maire-Adjointe à la transition écologique et Développement durable et Patrimoine historique.