

Contribution de l'ASA Théry

Une association syndicale autorisée (ASA) est un groupement de propriétaires fonciers. Elle a pour objet d'assurer la propriété et d'effectuer en commun les travaux d'entretien, d'amélioration, de gestion ou de mise en valeur des parties communes au lotissement. Elle gère aussi les problèmes environnementaux et veille au respect du cahier des charges.

Présentation

L'ASA Théry se trouve sur le plateau de Vaucresson, entre Versailles et Paris. C'est un territoire pris entre deux logiques contradictoires, celle de la préservation de la nature et celle de l'extension naturelle d'une ville qui recouvre tout sur son passage avec du béton.

Si à l'origine cette nature a pu être maîtrisée sur ce territoire grâce à des lotissements raisonnés le tout en répondant à des besoins d'agrément, désormais la conservation de ces espaces correspond à une urgence écologique due au réchauffement climatique car ils permettent de tempérer des zones des îlots de chaleur urbains.

Mais l'urbanisation à tout va et qui porte atteinte aux espaces verts peut aussi s'avérer extrêmement destructrice pour un patrimoine historique qui est un témoin immuable et digne d'être protégé. En effet, l'histoire de l'ASA Théry est aussi celle d'une industrialisation naissante du XIX^{ème} siècle en recherche du calme bucolique d'une campagne proche de la capitale. Les maisons créées l'ont souvent été par de riches industriels laissant libre cours à leur fantaisie et faisant appel au passé historiques ou à des territoires lointains, ce qui explique aussi la présence d'influences néo-gothiques, baroques, mauresques, etc...

Actuellement, il ne s'agit pas d'ailleurs pour nous de figer dans le temps ce quartier, mais de le laisser croître et se transformer harmonieusement. Notre statut juridique d'ASA et de site inscrit, le permet actuellement car nous avons pu conserver dans le PLU l'équivalent d'un COS et une taille minimale pour les terrains. La pérennisation du Parc Naturel Urbain créé en 2008 pourrait aussi aller dans le sens de la protection de ce territoire et de ceux qui l'avoisinent.

Un territoire historiquement agricole et forestier

La fondation de Vaucresson remonte à 1145 date à laquelle l'abbé Suger, décida de créer des exploitations agricoles sur les terres de l'abbaye royale de Saint-Denis. Ces vastes domaines couverts de forêts, étaient plus ou moins à l'abandon.

Depuis c'était devenu l'un des territoires qui devait servir de grenier à nourriture de la capitale, mais avec le développement des moyens de transport et l'urbanisation croissante de la proche banlieue parisienne, il était devenu plus rentable de développer les terres agricoles dans des régions plus lointaines et de vendre ces terrains à des citadins en recherche de verdure mais aussi d'un style de vie romantique en plein XIXème siècle. Le lotissement créé par Zacchari Théry en 1860 allait devenir une forme d'utopie sociale car ces maisons étaient régies par l'entre soi et surtout par un cahier des charges fixant les règles entre les riverains. Ces demeures qui étaient surtout des maisons de villégiature se trouvaient sur un territoire avec un projet d'organisation complexe, accepté par un certain nombre d'individus et comprenant notamment des règles d'urbanisme et de financement particulières.

Après la deuxième guerre mondiale, l'architecture moderne a peu à peu envahi les espaces et on n'a pas hésité à détruire des vieilles grandes bâtisses pour des raisons de confort, mais aussi de coût d'entretien. La particularité de l'ASA est néanmoins d'avoir réussi à maîtriser ce développement grâce à son cahier des charges protecteur. Il s'avère que de très beaux exemples du patrimoine architectural du XIXème et du début du XXème siècle ont pu être conservés mais aussi des arbres remarquables.

L'enjeu pour l'avenir est de laisser continuer à pénétrer doucement la modernité tout en préservant un équilibre avec l'ancien et de garantir aux générations futures la pérennité de l'écrin naturel présent dans ce secteur.

La protection du patrimoine

Longtemps concentrée sur des enjeux liés à la préservation du patrimoine classé, la conservation de bâtiments ou éléments architecturaux moins prestigieux, mais qui sont aussi des témoins de l'histoire est devenue une préoccupation réelle durant ces dernières décennies.

L'arsenal juridique mis à disposition des villes est, bien sûr, divers et comprend des outils de classement de sites, des sites inscrits, des sites patrimoniaux remarquables etc... Mais il serait aussi important de prendre la mesure de ces enjeux historiques dans le cadre du SCOT. L'histoire ne doit pas être tout simplement annihilée car c'est elle qui détermine l'identité d'un quartier et permet la transmission d'une sensibilité liée à un environnement architectural particulier. On n'a pas le même regard lorsque l'on vit dans un quartier ancien chargé de culture ou dans un quartier moderne, qui n'en est pas totalement dénué, mais dont l'approche est souvent plus utilitariste ou conditionnée par des impératifs économiques.

Christian de Portzamparc a très clairement expliqué l'impasse dans laquelle se trouve le fait métropolitain contemporain. Il remémore que la métropole ne correspond plus à la ville classique inscrite dans l'imaginaire commun car le lien entre l'îlot et la rue est rompu et que partout les lieux sont aujourd'hui bloqués.

Dans ce contexte, l'enjeu touristique est aussi prépondérant pour l'une des régions les plus visitées au monde. De plus en plus, les visiteurs veulent sortir des circuits classiques pour découvrir des trésors cachés.

La protection de l'environnement naturel

Le constat est simple face à une augmentation constante de la pollution en île de France il est nécessaire de créer de nouvelles zones « poumon vert » mais c'est certainement encore mieux de préserver celles qui existent.

Une volonté historique de préserver l'environnement

- Le baron Hausmann

Lors de la restructuration de Paris par le baron Hausmann entre 1852 et 1870, a voulu s'inspirer de la ville de Londres. Il a créé des espaces verts afin de rendre la vie des parisiens agréable mais aussi vivable. Ainsi, le Bois de Boulogne (à l'Ouest) et le Bois de Vincennes (à l'Est) sont concédés à la Ville de Paris, réaménagés et embellis, et de nouveaux parcs sont créés et aménagés sur le modèle des parcs londoniens : entre autres le Parc des Buttes-Chaumont (1864) au Nord et le Parc Montsouris (1868) au Sud. Ces quatre principaux espaces verts forment en quelque sorte "l'appareil respiratoire" de la capitale. Le Parc Monceau, situé au Nord-Ouest de Paris, est également restauré.

Actuellement et ce depuis la fin des années 70, on assiste à un déplacement du centre-ville historique de Paris vers des quartiers d'affaires comme la Défense et les grandes entreprises transfèrent leur siège en banlieue. S'il s'agit là d'un processus normal de développement d'une ville qui ne cesse de croître, nous pensons néanmoins, qu'il est nécessaire de conserver à la base de tout projet de développement ultérieur la philosophie initiale du baron Hausmann qui a insisté sur la nécessité de créer ou de conserver des grandes étendues d'espace verts. Cet esprit est omniprésent dans la trame qui sous-tend le développement urbain de la capitale, donc il paraît cohérent de le garder dans le cadre du projet du grand Paris.

- Maurice Faure

En 1911, ministre d'Instruction publique et des Beaux-arts a adressé une circulaire aux préfets pour « attirer leur attention sur la nécessité d'assurer d'une façon plus efficace la protection des sites et monuments naturels de France »

Désormais la protection de l'environnement est devenue une nécessité

- Les impératifs juridiques

Les engagements internationaux pris par la France trouvent notamment leur répercussion dans le projet de loi portant Engagement National pour l'Environnement (dit Grenelle II) qui exige du SCOT, dans son article 9, que celui-ci :

« arrête des objectifs chiffrés d'une consommation économe de l'espace qui peuvent être ventilés par secteur géographique » ;

Cet article concerne à la fois les activités et l'habitat. La loi Grenelle I donne comme premier objectif au droit de l'urbanisme de lutter contre la régression des surfaces agricoles et naturelles.

- Les impératifs environnementaux

Paris se situe dans une cuvette traversée par la Seine et est entourée de buttes et de plateaux. L'ASA Théry se situe sur l'un d'eux à l'ouest de la capitale et c'est même le point le plus haut des Hauts de Seine avec 182 mètres. S'il paraît de plus en plus évident que le fond de cette cuvette est bouché du point de vue de la pollution atmosphérique ce serait encore pire si toutes les hauteurs environnantes et boisées disparaissaient. Les îlots de chaleur urbains seraient encore plus accentués.

Le courant des vents, selon les jours, peut aussi porter toute la pollution des Champs Élysées et du centre de Paris vers la banlieue ouest.

Le débat opposant un modèle de ville compacte et multifonctionnelle propice à la sobriété énergétique (moins de déplacement et chauffage) à un modèle de ville étalée, supposée plus énergivore, notamment du fait de la part excessive de l'automobile dans la mobilité est certes simplificateur. Si la forme compacte semble plus économe énergétiquement, l'augmentation de densité des espaces urbains peut aussi en accroître la vulnérabilité à certains épisodes climatiques et concentrer les enjeux. Une étude de l'INVS a ainsi souligné que les villes denses étaient plus vulnérables à certains épisodes climatiques.

De plus, la disparition des espaces boisés péri-urbains serait catastrophique. Selon Damien Cuny, chercheur à l'université de Lille 2:

« en transpirant et par l'ombrage qu'il apporte, l'arbre humidifie et rafraîchit l'atmosphère, ce qui est essentiel pour faire face aux canicules de plus en plus fréquentes. Car qui dit température élevée dit mauvaise circulation de l'air et augmentation des émissions de certains polluants. L'arbre agit ainsi indirectement sur la pollution en diminuant notamment l'usage des climatiseurs l'été et les émissions polluantes qui y sont associées ».

De même, dans un bois, ce sont surtout les arbres qui sont en lisière qui vont absorber la pollution, tandis que ceux qui sont au centre y seront moins confrontés. « Il est plus intéressant d'avoir des petites zones boisées un peu partout plutôt qu'un grand ensemble d'arbres »,

Même avec ses bois une ville comme Paris a donc tout intérêt à préserver et multiplier les espaces verts. L'ASA Théry se situe, elle, dans la percée végétale la plus importante de l'Ouest parisien qui va de la ceinture jusqu'au bois de Boulogne. Elle se trouve au centre d'un enclos forestier composé du Parc de St Cloud, du bois de fausse repose, de la forêt de la Malmaison et de la forêt de Louveciennes, ce qui permet d'assurer une continuité écologique entre ces espaces. De plus des études semblent montrer que les arbres sont plus efficaces pour dépolluer que les murs végétalisés, leur préservation est donc un enjeu majeur et le Parc Naturel Urbain est un outil essentiel dans ce contexte.

Conclusion

Si la nécessité d'une expansion urbaine est certaine celle-ci devrait être faite en cohérence avec le tissu urbain existant, ses caractéristiques, mais aussi prendre en compte l'identité du quartier qui se voit ainsi devenir une zone frange entre le bâti et le non bâti.

Comme le souligne Frédéric Bonnet dans son rapport de janvier 2016 intitulé « Aménager les territoires ruraux et périurbains » remis à Sylvia Pinel:

Il faut préserver les territoires péri-urbains malgré une pression foncière importante :

« Profiter du savant mélange de « campagne » et d'urbanité suppose que les deux « mondes » soient effectivement en contact, et se valorisent mutuellement. Cela met l'accent sur les franges, les lisières, les bords entre champs et espaces construits, entre village et prairies, entre bâti et forêt, etc.. Ces lisières sont particulièrement fragiles, ceci pour plusieurs raisons (...) Elles sont soumises à plus de pression foncière, car en continuité directe avec le bâti existant.

Il faut respecter l'identité des territoires péri-urbains

« Le « périurbain » n'est pas une création ex-nihilo, mais s'appuie sur des paysages, des ressources naturelles et agricoles, des bourgs et une histoire, du patrimoine, des « récits » urbains, etc. La mise en évidence « partagée » (par les acteurs, par les habitants) des ressources et des atouts de chaque site devrait être la base de toute décision »

Le modèle du lotissement n'est pas obsolète

« Nous avons considéré que même si la priorité est donnée au renouvellement urbain et à la densification des parcelles disponibles, le lotissement, même de petite taille, demeure un outil utile. Une part de l'urbanisation à venir se fera sous cette forme, à laquelle la diversité des contextes garde toute son potentiel. Plutôt que « pour ou contre le lotissement ? », interrogeons-nous sur « quels lotissements ? ».

La ville écologique est le modèle du futur

De nombreux architectes et urbanistes prônent désormais des modèles urbains dans lesquels les espaces verts représentent plus de 50 % de la surface. Voir notamment le projet de Foster and Partners pour la ville d'Amaravati en Inde avec 6 millions d'habitants.

Tous ces éléments de réflexion permettent de comprendre que ce type de territoire péri-urbain, comme c'est le cas pour l'ASA Théry, nécessite une attention particulière et l'État doit aussi être là pour assurer un équilibre naturel entre une pression foncière constante et le respect d'un patrimoine écologique, historique existant. Pour ces raisons nous voudrions que dans le cadre de ce SCOT le caractère particulier et végétal de l'ASA soit reconnu et que le Parc Naturel Urbain soit pérennisé



Sylvie Bailly, présidente de l'ASA Théry
www.divisionthery.org

24 avenue Théry,
92420 Vaucresson
onix.bailly@gmail.com

UNE CONCERTATION ORGANISÉE PAR :



Métropole
du **Grand Paris**

15-19 av. Pierre Mendès-France
75013 PARIS
T. 01 82 28 78 00

