

# L'urbanisme à Rambouillet...

## une interview de Pierre-Yves Burgaud, ancien adjoint au maire.

Pour nous accompagner dans une réflexion sur l'Urbanisme de Rambouillet, nous avions choisi d'interroger le nouveau membre du Conseil Municipal en charge de cette délégation.

Mais les élections municipales ayant été interrompues, ne voulant pas interférer avec les débats en cours, c'est vers un ancien conseiller, Pierre-Yves Burgaud, Vice-Président de PARR, qui a quitté ses fonctions depuis déjà 12 ans que nous nous sommes tournés.

### **Pierre-Yves vous avez été, durant plusieurs années, conseiller municipal de Rambouillet, quelles étaient vos fonctions au Conseil ?**

Élu en 1995, j'ai fait deux mandats, l'un de 6 ans presque entièrement en parallèle avec mon activité professionnelle, l'autre de 7 ans (suite à la décision du gouvernement de reporter les élections municipales de 2007 d'un an pour raison d'embouteillage électoral) à temps plein cette fois. Dès le premier mandat, je me suis investi avec enthousiasme dans cette mission passionnante de conseiller municipal. Par goût, et bien que ce n'était pas mon métier, j'avais souhaité m'investir dans l'Urbanisme de notre cité.

### **Comment définiriez-vous l'urbanisme ?**

Il y a de nombreuses définitions du mot "Urbanisme". La plus simple est pour moi la suivante: c'est l'organisation et l'aménagement des espaces urbains en vue d'assurer le bien-être des hommes et leur permettre d'exercer leurs activités.

Le concept est cependant plus complexe car il fait appel à tout un ensemble de sciences humaines, l'architecture bien sûr, mais aussi la sociologie, la géographie, l'économie, la statistique et la planification, sans oublier la science politique.

### **Justement : peut-on dissocier l'urbanisme et la politique ?**

Entre politique et urbanisme il y a un point commun fort, la ville (*polis* en grec et *urbs* en latin). Le choix d'organisation de la ville résulte de la politique que l'on veut mettre en place et l'urbanisme en est la traduction. Ceci apparaît clairement dans les programmes électoraux des candidats aux élections municipales, les orientations proposées en terme d'urbanisme en constituent l'un des chapitres les plus importants et souvent l'un des plus déterminants pour convaincre les électeurs.

C'est aussi un des chapitres les plus délicats car les choix en ce domaine reposent sur la recherche d'équilibres assez difficiles à trouver:

- entre l'intérêt général et les intérêts particuliers car tous les habitants sont concernés directement ou indirectement par les orientations retenues,
- entre la protection de ce qui constitue l'art de vivre d'une cité et son développement indispensable si elle ne veut pas perdre son dynamisme,
- entre les aspirations légitimes de citoyens qui n'ont pas tous la même vision de la société, de l'économie ou encore de l'écologie.

### **C'étaient là les problématiques de Rambouillet ?**

Oui. Notre ville de Rambouillet y est tout particulièrement sensible; elle a une histoire et un patrimoine riche à protéger et à conserver; elle dispose d'un cadre de vie naturel remarquable, trait

d'union entre la région parisienne et les grandes plaines de Beauce, au cœur d'une forêt domaniale exceptionnelle; elle a gardé jusqu'ici une dimension humaine tant dans sa population que dans le style de ses habitations; elle est très bien placée dans le classement des villes moyennes françaises les plus attractives.

Tous ces atouts rendent évidemment d'autant plus exigeants ceux qui y habitent.

### **Mais le Conseil doit tenir compte de nombreuses contraintes ?**

Certes, une ville comme Rambouillet rencontre de nombreuses contraintes qui ne facilitent pas les choix urbanistiques que peuvent faire les élus.

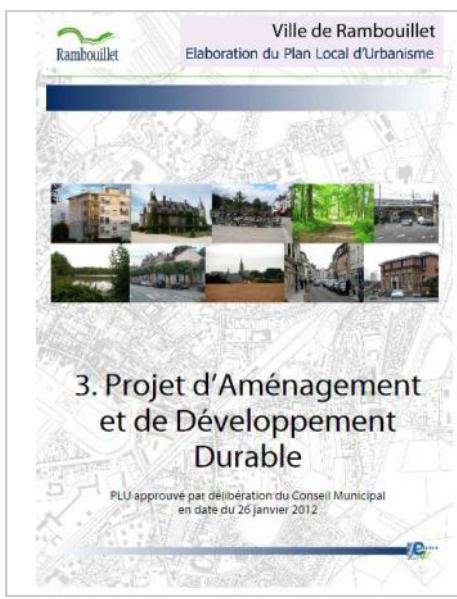
- En tout premier lieu se trouvent les textes qui encadrent l'action des municipalités, code de l'urbanisme, règlements innombrables accumulés au fur et à mesure des politiques décidées en France, plans nationaux et régionaux (voir [l'article de PARR](#) sur ce sujet).

La liberté de manœuvre du Maire s'en trouve souvent très réduite alors que les citoyens aimeraient qu'il prenne plus de mesures pour protéger leur environnement.

- Par ailleurs il y a des contraintes économiques de plus en plus lourdes depuis quelques années et qui laissent une faible marge de manœuvre aux élus.

Enfin il faut tenir compte de toutes les structures administratives qui trop souvent retardent voire paralysent l'action locale. Il ne faut pas remettre en cause toutes les règles qui ont été édictées au nom de la sécurité, de la santé, de la cohérence du territoire, de la protection sociale des plus défavorisés, mais trop souvent les mécanismes mis en œuvre sont excessivement lourds.

### **Comment la ville de Rambouillet était-elle organisée pour faire face à ses contraintes ?**



Les Maires successifs de Rambouillet ont toujours attaché une grande importance à ce sujet et suivi personnellement les dossiers importants qui le constituent. Au sein du Conseil Municipal la délégation a constamment été donnée à l'un des principaux adjoints assisté d'un autre élu délégué, afin de faire face aux nombreux dossiers et problèmes qu'il faut gérer au cours d'une mandature.

La ville s'est également dotée d'un service complet dédié à l'urbanisme, composé d'un ou d'une chef de service et d'une équipe d'instructeurs ou instructrices. Ces fonctionnaires sont tous des professionnels qui ont acquis au cours de leur formation les connaissances en terme de droit et de procédures leur permettant de répondre à toutes les questions qui sont posées au service. Cette équipe est complétée par un architecte diplômé qui apporte son expertise à l'examen des projets qui sont soumis à la Ville.

Les élus en charge de l'urbanisme sont par délégation du Maire décideurs mais sur la base des données et informations fournies par ces professionnels dont je peux attester personnellement de leur haut niveau de compétences, de leur attachement réel à la ville de Rambouillet et de leur qualité d'écoute.

### **Nous pensons tous connaître le rôle du service de l'urbanisme, mais de façon très concrète, comment fonctionne-t-il ?**

Effectivement, chacun des habitants de Rambouillet ne voit souvent qu'un tout petit aspect de l'activité de ce service, parce qu'il a déposé un permis de construire, parce qu'il a besoin d'une information sur ses droits et obligations, parce qu'il se renseigne sur les transformations

intervenant dans son voisinage, parce qu'il découvre dans la presse le lancement de tel ou tel projet...

Pour y avoir passé treize ans de vie municipale, je peux témoigner que fonctionnaires et élus du service urbanisme sont vraiment bien occupés tout au long de l'année.

Ses missions peuvent être divisées en quatre rubriques :

- Suivi et analyse des lois et règlements dans le domaine de l'urbanisme pour être en permanence à même de traiter les dossiers et apporter des conseils. Cette mission est importante car les élus n'ont que très rarement une formation d'architecte ou d'urbaniste.

- Préparation des grands projets de la ville: élaboration du PLU ([Plan Local d'Urbanisme](#)) modifié ou révisé pratiquement à chaque mandature en fonction des nouveaux besoins ou de nouvelles réglementations, participation en liaison avec l'Architecte des Bâtiments de France à la mise en œuvre du SPR (Secteur Patrimonial Remarquable), participation à l'élaboration des grands projets d'aménagements souhaités par la Municipalité comme par exemple la construction du Pôle Culturel, l'aménagement du Conservatoire, la construction ou l'amélioration des écoles et des crèches...

- Accueil des Rambolitains qui souhaitent des informations sur tout sujet touchant à l'aménagement des terrains ou la construction des habitations.

- Instruction des demandes de permis de construire et demandes de travaux avant signature pour accord par les élus ayant cette délégation. Cette dernière mission nécessite un long travail d'examen des documents remis par les demandeurs en fonction des règles en vigueur dans la ville. Il faut savoir par exemple qu'un dossier de permis de construire comporte souvent plus d'une vingtaine de documents, établis en de nombreux exemplaires pour diffusion à toute la chaîne administrative territoriale, chaque page justifiant une vérification et une signature ( l'élu délégué se retrouve souvent à donner une centaine de signatures pour un seule demande). Cette activité se complète bien sûr par un archivage de chaque dossier qui doit être à disposition dès signature, de tous ceux qui souhaitent le consulter.

**Et notamment de PARR qui tient à les étudier, et à informer ses adhérents du suivi des dossiers les plus importants !**

**Vous avez connu une évolution des textes réglementaires, a-t-elle modifié votre mission ?**

J'ai dit que l'examen des demandes de permis de construire au regard des textes légaux, des règlements adoptés par la ville (POS puis PLU) et de leur bonne intégration dans la ville et son environnement, correspondait à une part importante de notre activité.

Avant la loi SRU, nous pouvions procéder à un examen détaillé des dossiers et donner un avis non seulement sur la légalité du projet mais aussi sur sa qualité et sa pertinence dans la ville. La loi SRU, votée en 2000, dans son souci poussé de simplification des procédures, a fait que les services de la Ville ont essentiellement à vérifier la régularité du projet par rapport aux textes en vigueur et n'ont que peu d'influence sur la nature du projet lui-même. Il est vrai que dans ce domaine qui touche souvent à l'esthétique il n'y a pas vraiment de vérité.

**Vous ne deviez pas toujours réussir à trouver facilement un consensus ?**

Oh, les débats au sein de la commission d'urbanisme étaient effectivement animés car les élus qui y participaient, majorité comme opposition, avaient chacun leur propre idée de ce qui était beau ou laid, conforme ou non à l'idée qu'ils se faisaient de l'esprit rambolitain, ceci indépendamment d'ailleurs de leur appartenance politique.

Certains souhaitaient reproduire les modèles traditionnels de notre ville afin de lui conserver son caractère; d'autres étaient ouverts à des évolutions tenant compte de goûts architecturaux nouveaux, voire quelquefois à des ruptures complètes avec la tradition que l'on appelle habituellement

le style “Île de France”.

J’étais plutôt favorable à faire bouger les lignes et introduire de nouveaux décors pour que Rambouillet ne soit pas un cité musée mais une ville qui vit au rythme de son époque, surtout lorsqu’il s’agissait de constructions d’importance qui pouvaient marquer l’environnement et donner un air plus contemporain à la cité.

### **Sans compter les professionnels qui venaient défendre leurs dossiers ?**

Certaines rencontres avec les promoteurs et les architectes ont été effectivement particulièrement animées. Le débat portait le plus souvent sur l’équilibre économique du projet; les promoteurs privilégient la rentabilité et ont donc tendance à construire grand et large alors que l’esprit de la ville et son harmonie reposent sur des volumes plus modestes. L’équipe du service urbanisme, assistée sur les dossiers sensibles par l’Architecte des Bâtiments de France, a toujours tenu bon. Les demandes de permis de construire et les demandes d’autorisation de travaux représentaient une grande partie du travail mais il est évident que les grands projets apportaient encore plus d’intérêt à nos missions.

### **Vous avez sans doute quelques exemples , parmi ces projets qui vous ont particulièrement intéressés ?**

Parmi ceux qui parleront aux adhérents de PARR, fins connaisseurs de Rambouillet, je peux citer :

#### **- la nouvelle école maternelle de Groussay:**

Cette école se voulait résolument contemporaine avec les aménagements les plus adaptés aux jeunes enfants, salles de classe très ouvertes, aires de jeux offrant différents espaces pour chaque activité, jardin miniature pour éduquer les enfants à la nature, le tout dans une architecture très épurée utilisant beaucoup le verre et le bois. Nous avons fait participer les enseignants à la conception de l’appel d’offres, procédure indispensable pour tout marché passé par une collectivité publique, puis à l’élaboration du projet définitif avec les architectes et les entreprises. Ce fut sur le coup une vraie réussite appréciée par les enseignants comme par les enfants et qui plus est sans dépassement de budget mais j’ai appris depuis que cette école avait connu quelques déboires vraisemblablement liés à l’utilisation de techniques de construction pas totalement maîtrisées; c’est l’inconvénient des architectes très audacieux dans le design mais découvrant sur le terrain les problèmes posés par de nouveaux matériaux..



#### **- la crèche de la rue Dreyfus**

Nous souhaitions également réaliser un nouvel ensemble élégant et fonctionnel. L’architecte retenu au terme du concours avait imaginé une construction tout en bois pour la partie crèche proprement dite, la maçonnerie étant réservée aux bâtiments annexes. Nous avons beaucoup hésité car nous avions deux craintes; le vieillissement du bois qui pouvait devenir laid dans le temps, la climatisation de l’ensemble aussi bien en hiver qu’en plein été. Nous avons eu de bonnes réponses à toutes ces questions et le projet a été réalisé avec succès.

Une seule anecdote administrative au sujet de cette crèche mérite d’être racontée: l’obligation de prévoir des vestiaires et des sanitaires aux normes “handicapés” pour le personnel alors qu’il nous paraissait peu vraisemblable d’embaucher des assistantes en fauteuil roulant pour s’occuper de bébés. Mais nous avons respecté la règle.

## - le Conservatoire de Musique et danse

Le Conservatoire présentait une problématique différente; il s'agissait d'aménager un ancien hôtel particulier légué à la ville à condition d'en faire un lieu culturel; l'idée d'en faire un conservatoire de musique et de danse datait d'avant ma prise de fonction mais j'ai hérité du projet et de toutes ses difficultés: garder le style du bâtiment tout en le rendant compatible avec l'accès du public, retravailler l'intérieur d'une grande bâisse datant du début du XIXème et ne répondant pas ni dans ses anciens plans ni dans la réalité aux règles habituelles de construction, réagir aux demandes des amoureux du patrimoine qui ne voulaient pas que l'on touche à l'entrée ni à l'escalier principal, et enfin faire face à toutes les (mauvaises) surprises rencontrées en cours de réalisation.

Les constructions de cette époque n'obéissaient pas à nos méthodes habituelles et nous avons découvert ainsi en cours de travaux que les murs porteurs n'étaient conformes ni aux rares schémas dont nous disposions ni aux principes de construction actuels. C'est sur ce seul dossier que j'ai du

affronter le Conseil Municipal en demandant deux fois des rallonges budgétaires pour des imprévus, malgré le travail en amont de tout un cabinet d'experts.

Un véritable cauchemar qui s'est poursuivi plus tard quand différents désordres sont apparus dans les salles de musique ou dans la superbe salle de danse créée sous les combles. Par dessus le marché ce Conservatoire est dans une zone inondable, ce qui n'était pas prévu mais a été constaté en 2017 lorsque le quartier de Groussay a été recouvert par presque 2m d'eau.



## - Le réaménagement du Bel-AIR

Le groupe financier qui possédait la galerie de Carrefour souhaitait depuis un certain temps l agrandir et offrir de nouvelles adresses. De mon côté, au titre du développement économique dont j'avais également la charge, j'avais compris que Rambouillet manquait d'un certain nombre d'enseignes; un audit réalisé avec la Chambre de Commerce avait permis de savoir que la ville devait accueillir avant tout de nouveaux magasins dédiés aux vêtements, à la culture et aux arts ménagers. Nous avons discuté de tout cela avec les investisseurs pour que l'extension souhaitée aille dans le sens de nos besoins. En parallèle nous avons travaillé sur l'architecture du nouveau centre pour éviter d'avoir en entrée de ville un ensemble inesthétique et sans âme.

Je dois reconnaître que nous avons eu affaire à des partenaires positifs qui ont satisfait la plupart de nos attentes, sauf l'espace lié à la culture faute d'avoir trouvé une enseigne prête à investir à Rambouillet, considérée à l'époque comme n'offrant pas une chalandise suffisante. Nous avons

obtenu également un vrai travail d'architecture car l'un des projets qui nous a été soumis s'inscrivait parfaitement dans l'environnement en reprenant en façade un décor de troncs d'arbres inspiré de la forêt de Rambouillet.



Les extensions ultérieures ont heureusement suivi le même cahier des charges y compris au Brayphin.

## - La rénovation du Relays du Château

L'aventure de la "reconstruction" de l'hôtel du Relays du Château mérite aussi d'être racontée. Il était une fois un hôtel historique en plein cœur de Rambouillet, ouvert sur la place de la Mairie, juste à côté du château. Il avait accueilli des générations de visiteurs depuis la première guerre mondiale, Rambouillet étant une destination de week-end idéale pour les Parisiens. Il avait vu

passer des clients illustres comme Hemingway ou les accompagnateurs des grands de ce monde lors des conférences internationales comme le G5, ancêtre du G20, sous Giscard d'Estaing. Son grand hall de réception, son escalier monumental et sa grande salle à manger au style noble et suranné, où se réunissait le Rotary, en faisaient un joyau du patrimoine rambolitain (lire [l'article de J.Blecon](#) pour PARR). Malheureusement, après de nombreuses péripéties, ses derniers gestionnaires n'ont pas réussi à maintenir sa rentabilité et ont fini par jeter l'éponge.



Ce magnifique bâtiment est resté abandonné pendant près de 20 ans; sa façade n'a pas trop souffert de cette longue léthargie mais l'intérieur méritait des travaux importants si bien que personne ne venait à son secours. Bien sûr de nombreux promoteurs étaient intéressés par l'emplacement mais au prix de la destruction pure et simple de l'hôtel. Gérard Larcher et toute la municipalité tenaient à ne pas perdre cet élément du patrimoine, situé en plein cœur de la cité et complément naturel du château et de l'hôtel de ville. Nous avons dès lors monté un plan de sauvetage.

La ville a acheté l'hôtel, cherché un partenaire professionnel de l'hôtellerie, et conçu un plan de financement pour ce projet assez coûteux; il a fallu en même temps justifier auprès de la Cour des Comptes d'une telle dépense car il n'est pas dans les règles qu'une collectivité dépense l'argent public dans des opérations relevant du secteur privé. Nos deux arguments les plus solides, acceptés par la Cour des Comptes, étaient la protection du bâtiment historique et la nécessité de disposer à Rambouillet d'un hôtel haut de gamme pour contribuer au développement économique local.

L'hôtelier fut un particulier adossé au groupe Accor qui lui assurait la marque réputée "Mercure". Les conditions furent celles d'une vente à terme, moyennant un loyer avant sa résolution définitive, ce afin de permettre au gestionnaire une montée en puissance avant de trouver un bilan équilibré. Par ailleurs le coût de la construction fut en partie absorbé par la réalisation d'un ensemble immobilier important remplaçant les maisons anciennes proches de cet hôtel. La ville ayant acquis peu à peu toutes ces vieilles maisons nous avons pu revendre l'ensemble du terrain à un important promoteur qui avait la charge de requalifier le quartier, sous le nom du "Quadrilatère" et de reconstruire l'hôtel pour nous.



Reconstruire est le bon mot car nous avions devant nous un sacré challenge : conserver les façades côté Mairie et côté Château tout en rendant l'intérieur compatible avec les normes d'un hôtel 4 étoiles. Ainsi le bâtiment n'étant pas assez large pour bien disposer les chambres et les couloirs de circulation, il était nécessaire de tout casser derrière les façades. Mais ces façades présentaient aussi quelques inconvénients pour l'aménagement et surtout n'étaient pas assez solides pour rester debout sans un travail d'étayage colossal. Il fut donc décidé de tout détruire et de reconstruire à l'identique mais en appliquant des techniques de construction assurant la pérennité de l'immeuble. Ce fut un tollé dans la ville, notamment de la part des associations de défense du patrimoine, dont PARR évidemment. Impensable de détruire ce bâtiment historique ni même sa salle de réception et son grand escalier ! Notre réponse fut de faire appel à un architecte spécialisé qui fit des dessins reproduisant chaque détail de ces fameuses façades, numérotant les pierres de taille et chaque modénature (style reconstruction de Philae en Egypte) et qui fit renaître un hôtel flambant neuf, certes, mais que seul un œil exercé pouvait distinguer de l'ancienne construction (il y eut pourtant quelques modifications de détail que seul un initié peut découvrir). Aujourd'hui tout le monde se félicite de cette renaissance et de l'ouverture de l'hôtel Mercure, bien fréquenté par les touristes et les séminaires, contribuant ainsi à la réputation d'accueil de la ville.

## - Le Pôle Culturel

Le plus gros chantier fut celui du Pôle de Spectacle. Depuis plusieurs années Gérard Larcher avec Bernard Couesnon, l'un de mes amis et prédécesseurs, réfléchissaient à la création d'un lieu de spectacles qui soit aussi un ensemble ouvert à toutes les formes d'activités culturelles; Rambouillet disposait déjà d'une superbe Médiathèque mais n'avait pas vraiment d'espace pour accueillir de grands événements, sauf le Nickelodéon un peu vieillissant et de trop petite taille.

Le débat a pris beaucoup de temps car il fallait à la fois définir le cahier des charges précis répondant bien aux attentes des Rambolitains et trouver le financement nécessaire. Je suis arrivé au moment où le projet se cristallisait; j'ai participé à la réflexion sur le financement, étudiant même la possibilité de monter un PPP (partenariat public-privé), associant les ressources privées et publiques, la ville devenant locataire d'un investisseur. Finalement, nous avons retenu un financement public direct qui grâce à quelques subventions se révélait moins coûteux.

L'ensemble du service Urbanisme, aidé par le Secrétariat Général, a été totalement impliqué dans le projet car il touchait non seulement la construction d'un nouvel édifice mais aussi la refonte de la place Thome, lieu structurant du centre ville.

Pour un tel projet, il fallait lancer un concours d'architectes. L'appel d'offres a été très fructueux et de grandes signatures ont répondu. Nous avions dix dossiers à présenter au jury du concours; ce jury comportant outre la commission d'appels d'offre, Gérard Larcher totalement engagé dans le projet, différents experts et bien entendu Monsieur Chauffert-Yvert alors Architecte des Bâtiments de France.



*projet initial*

Nous y avons passé une journée complète, en recevant les candidats un par un; ce fut un moment passionnant car nous étions au cœur même de l'urbanisme, de l'architecture et de l'art. Au terme des délibérations, nous avons retenu le projet de Manuelle Gautrand, l'une des "stars" montantes de la profession. Hélas, quand nous sommes passés du projet au programme de réalisation il est apparu que le budget prévisionnel avait largement été sous-estimé et que le coût final ne pouvait pas être raisonnablement pris en charge par la ville.

C'était le désenchantement après le rêve; il est vrai que Manuelle Gautrand avait multiplié les gestes artistiques qui nécessitaient des prouesses techniques fort coûteuses, dont une façade faite de paillettes réfléchissant les couleurs des arbres de la place Thome sur laquelle s'ouvrait l'édifice. Il ne faut ni s'étonner ni s'indigner de cela car c'est la conséquence directe des contraintes des marchés publics. Les entreprises tendent à minimiser les coûts pour emporter les marchés et proposent ensuite des modifications pour respecter le contrat. La municipalité de Rambouillet a eu la sagesse de décider de tout reprendre non pas en maintenant l'ambitieux projet initial mais en ramenant nos préférences à l'investissement qui pouvait être raisonnablement fait. Ceci s'est passé après mon départ de la Mairie. Le Pôle de spectacle n'a peut-être pas la flamboyance du premier projet mais c'est une œuvre remarquable dont la ville peut être fière aujourd'hui.

**Merci pour ces souvenirs, Pierre-Yves.**



*projet finalement réalisé*

Il y aurait sans doute encore beaucoup à dire sur l'urbanisme de la ville mais cela fera sans doute l'objet d'un prochain article, avec Pierre-Yves Burgaud, ou avec l'un des élus qui lui ont succédé.

PARR