



# CONSULTATION INTERNATIONALE QUARTIERS DE DEMAIN



FICHE DE PRÉSENTATION DE SITE



## **Coulommiers, quartier des Templiers**

Projet de rénovation et d'extension  
d'un pôle éducatif ouvert sur la ville  
en cœur du quartier



## Les acteurs impliqués dans le projet

La maîtrise d'ouvrage	Ville de Coulommiers
Les partenaires	Préfecture de Seine-et-Marne Services déconcentrés de l'État L'OPH de Coulommiers La CACPB L'Éducation nationale et l'EN
Autres parties prenantes identifiées	Les représentants du monde scolaire : directeurs d'écoles, enseignants, animateurs du centre de loisirs, etc. Les associations de parents d'élèves Les acteurs sportifs (associations sportives) et culturels (en lien avec la Commanderie des Templiers et la Micro-Folie) Grand hôpital de l'Est Francilien – site René Arbeltier Les habitants et commerçants du quartier

# 1. Le quartier au sein du territoire

## Localisation

Le quartier des Templiers, quartier prioritaire de la politique de la ville depuis 2014, est situé au **nord de la ville de Coulommiers**, entre le centre-ville historique et le hameau du Theil. Localisé en hauteur, **ce site panoramique** bénéficie d'une ouverture directe sur la campagne proche. Il bénéficie entre autres des vues sur le grand paysage de la **vallée du Grand Morin**.



Plan de localisation du quartier

## Histoire

L'implantation de la **commanderie des Templiers** entre 1172 et 1173 marque les débuts de l'occupation du site. Situés en hauteur, à l'écart de la ville historique et sur des axes de commerces, ses bâtiments constituent à la fois un monastère, une ferme et une maison forte pour l'accueil des pèlerins. Durant tout le XIII<sup>ème</sup> siècle, son domaine s'accroît de dons de terres, prés, vignobles et bois. Après la dissolution de l'Ordre des Templiers ordonnée par Philippe le Bel en 1307, la commanderie est affectée à l'ordre de Saint Jean, qui en fait **un hôpital**. A la Révolution, le domaine est vendu à Pierre Josse, un agriculteur. Elle est alors appelée **la ferme de l'hôpital**.

Vendue plusieurs fois et subdivisée au cours des XIX<sup>e</sup> et XX<sup>e</sup> siècles, la ferme est rachetée par la municipalité **en 1964**. À proximité immédiate de ce site s'est construit un quartier visant à produire du logement (1204 logements) et à accueillir des équipements publics d'envergure (équipements scolaires, complexe sportif, hôpital, centrale de géothermie). Le quartier des Templiers se situe sur la Ville haute, en opposition à la Ville basse qui

correspond au centre-ville. **Emile Aillaud** réalise ainsi plusieurs établissements scolaires : deux lycées avec leurs ateliers, deux écoles, un gymnase et une installation de restauration. En 1978, **l'hôpital de la ville** délocalise une partie de ses activités sur le site. Le site de la commanderie est classé monument historique en 1994.



Photographie aérienne historique du quartier

## Chiffres clés du quartier

### Démographie

- Nombre d'habitants : 2887 habitants
- Densité : 141 habitants à l'hectare – 57 logements à l'hectare
- Part des mineurs (0-14 ans) : 27,4 %
- Part des -25 ans : 40,1 % de la population
- Part de 60 ans ou plus : 17,6 %
- Indice de jeunesse : 2
- Part de familles monoparentales : 38,3 % contre 23,6 % à l'échelle de Coulommiers et 15,6 % au niveau de l'agglomération
- 19,5 % de ménages de 4 ou 5 personnes

### Revenus et emploi

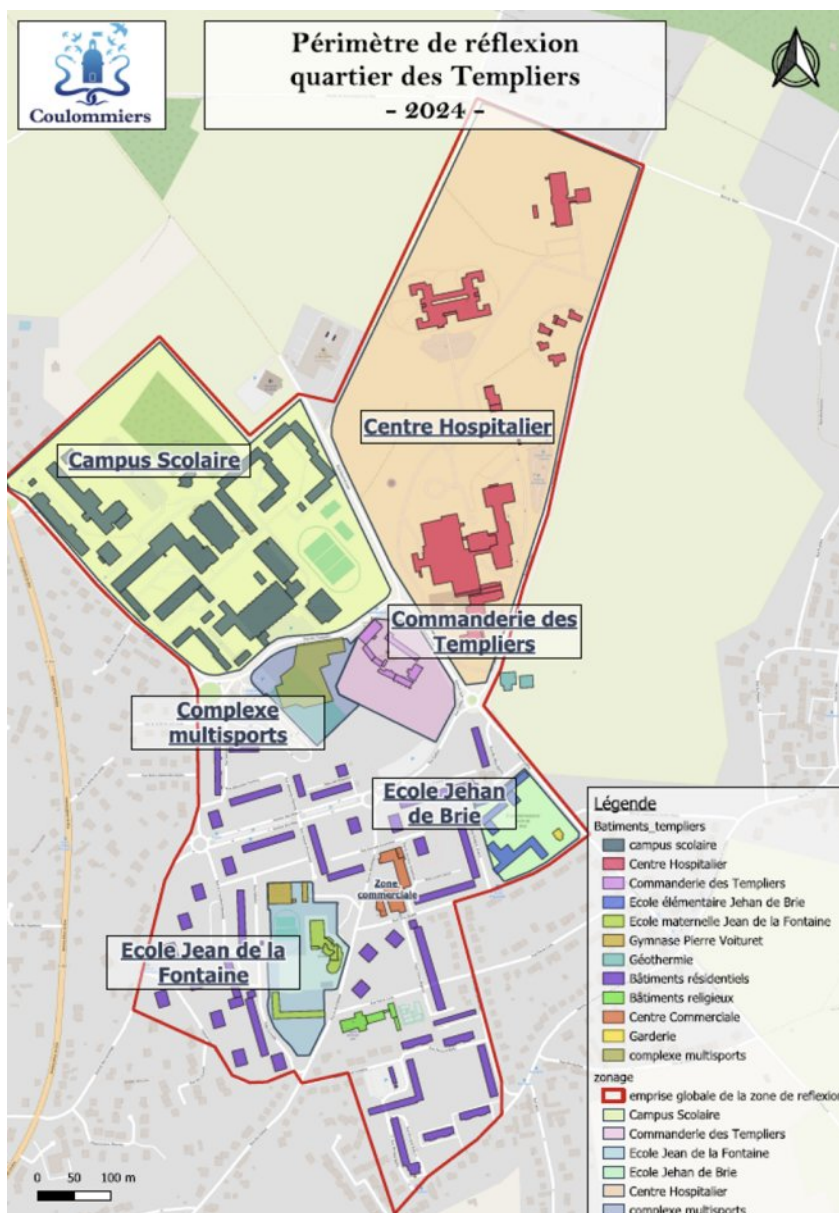
- 931 allocataires avec une croissance de 8,4 % entre 2016 et 2021
- 60,3 % de bas revenus en 2019 contre 27,5 % sur la commune et 15,1 % sur la CACPB
- Le taux de pauvreté a été établi à 43 % en 2020

- Taux de chômage global au sens du recensement : 23 %, ramené à 11 % pour les seuls demandeurs d'emploi
- Part des jeunes résidant non scolarisés et sans emploi en 2020 : 31 %
- Taux d'emploi pour les 15-64 ans : 50,2 %
- Les ouvriers (37,4 %) et employés (45,2 %) figurent parmi les CSP les plus représentées
- 77 établissements sont recensés au 31 décembre 2020 sur le quartier dont 83,1 % sans salariés

### Logement

- Nombre de logements : 1 204 logements
- Nombre d'habitants par logement : 2,5 habitants
- Taux de vacance : 1 %
- Part de ménages locataires : 99,5 %
- 44 % des ménages ont emménagé depuis 10 ans ou plus





Plan masse du quartier

## 2. Le projet urbain en cours

### Les orientations

La Ville de Coulommiers et l'Office Public de l'Habitat de Coulommiers ont lancé depuis plusieurs années une réflexion sur le renouvellement urbain du quartier des Templiers visant à en **repenser la morphologie**, avec l'objectif central de **favoriser la mixité sociale**. Avec **1 260 logements sociaux** qui représentent 60 % du parc social de la ville et un bâti présentant des signes de vétusté et de **faible qualité énergétique**, les enjeux de rénovation et de diversification de l'offre sont importants.

L'ambition est aussi de valoriser le potentiel du quartier et de renforcer son attractivité. La **reconnexion à l'espace public des équipements communaux et supra-communaux** (hôpital, campus scolaire régional, site de la Commanderie) permettrait de remettre cette offre en visibilité et de

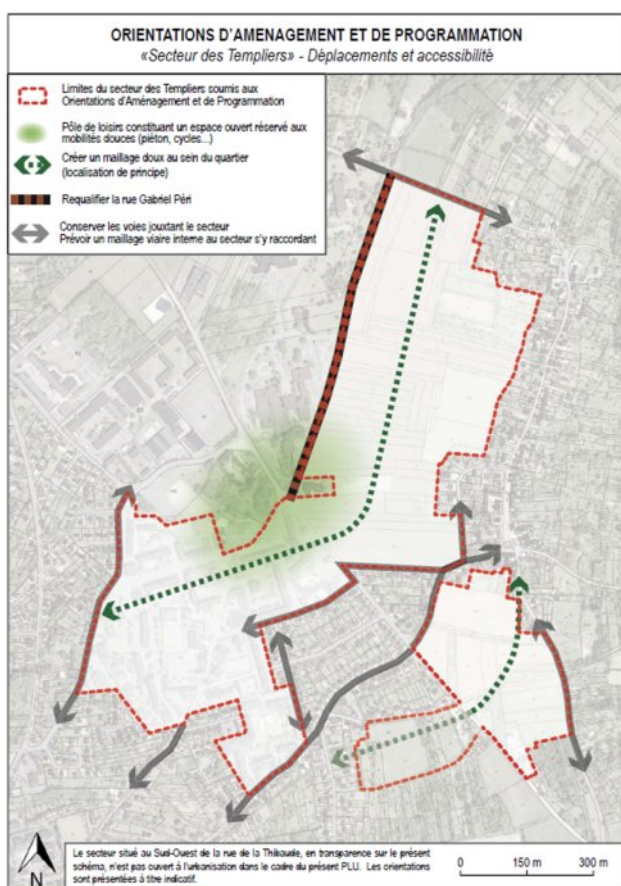
repenser les centralités au sein du quartier. **Redéfinir le centre commercial** en complémentarité avec le centre-ville devrait aussi aller dans ce sens.

Le **renforcement des qualités paysagères** du site et de son ouverture sur la nature environnante permettrait de réaffirmer son identité première, pour un vrai changement d'image et un apaisement du vivre-ensemble.

Par toutes ces actions, il s'agit de **rééquilibrer l'urbanisation** dans une perspective de **développement durable**. Ces orientations ont été reprises dans les **principes d'aménagement identifiés au sein de l'OAP** (Opération d'Aménagement Programmée) thématique au quartier des Templiers.



Photo aérienne du périmètre de réflexion



Plan masse du projet urbain en cours

## Le niveau d'avancement

En 2015, une première **étude de requalification globale** sur le quartier des Templiers a été réalisée. Cette étude a conduit à l'intégration du quartier des Templiers au sein de l'**ORT du programme « Action Coeur de Ville » en 2022** et à la création d'une **OAP** (Opération d'Aménagement Programmée) dans le PLU approuvé en 2020. Le bailleur avait lui aussi intégré des objectifs de réhabilitation, résidentialisation et mise en accessibilité d'une partie de son parc de logements dans son **Plan Stratégique de Patrimoine de 2017**.

En 2023, une **étude pour la requalification urbaine du quartier des Templiers** a été lancée par la Ville et l'OPH et conduite par une équipe menée par Praxys. Elle avait pour objet de guider l'action de court terme grâce à un **diagnostic sur l'état du bâti** et de définir une vision de moyen terme définissant une **ligne d'intervention commune entre ville et bailleur**. Un premier plan guide a ainsi été produit sur le quartier en corrélation avec l'OAP.

Par ailleurs, le **campus scolaire** de la Région Ile de France, accueillant près de **2 000 élèves** va être **renové entièrement**, et complété par un nouveau bâtiment d'accueil. La première phase de travaux vient de démarrer à l'été 2024. Une **Halle des Sports** va être construite par la Ville et l'Agglomération, en remplacement de l'actuel gymnase Pierre Voituret vieillissant. Il drainera des publics larges, les adhérents des associations sportives étant, pour 70 % d'entre eux, extérieurs à Coulommiers. Situé face au campus scolaire, l'équipement sera aussi utilisé par les lycéens.



### 3. Le projet soumis aux équipes

#### Le site de projet

La partie sud du quartier accueillant la quasi-totalité de l'offre résidentielle des Templiers, comporte **une polarité**, qui regroupe **l'école** Jean de la Fontaine, **un centre commercial** de proximité, le gymnase Pierre Voituret, ainsi que l'église. La collectivité cherchant à optimiser son patrimoine scolaire, elle a pour projet de regrouper les écoles Jean de la Fontaine et Jehan de Brie et d'y associer une offre petite enfance pour fonder **un nouveau pôle éducatif** sur ce secteur. Ce projet constitue l'occasion de repenser totalement cette centralité.



*Vue aérienne du site de projet*



*Photo aérienne du périmètre opérationnel envisagé*





*Centre commercial des Templiers*



*École Jean de la Fontaine*



*École Jean de la Fontaine 2*



*École Jehan de Brie*

## Les premières pistes programmatiques

Le projet de pôle éducatif comprend des groupes scolaires de 35 classes (13 maternelles et 22 élémentaires pour environ 650 élèves), un centre de loisirs (ALSH) pour une capacité d'accueil de 120 enfants, une infrastructure de restauration scolaire et une crèche de 13 berceaux. Le site visé pour ce projet correspond à l'emprise foncière de 17 925 m<sup>2</sup> aujourd'hui occupée par l'école Jean de la Fontaine et le gymnase Pierre Voituret.

À proximité immédiate de l'école se trouve **le centre commercial du quartier**, dont **l'offre, la typologie et la morphologie doivent être intégralement interrogées** dans le cadre du projet. Tout en répondant au besoin de proximité des habitants des Templiers, il importe d'élargir la réflexion, en pensant offre de services et complémentarité avec le centre-ville.

En prolongement, **le maillage et le dessin des espaces publics** doit évoluer pour reconnecter cette centralité au campus scolaire, à la halle des sports et à la Commanderie avec sa Micro-folie. Ce travail d'ensemble permettra de **revaloriser la centralité du quartier** en lui donnant une nouvelle image.

## L'ambition du projet

Cette opération ambitionne **d'ouvrir l'école sur le quartier et sur la ville**, pour en faire un élément d'animation du cœur du quartier, **au même titre que la polarité commerciale**.

La réhabilitation et l'extension de l'école maternelle Jean de la Fontaine pour créer le pôle éducatif a pour objet de rendre plus performant ce patrimoine sur le plan énergétique. La conception architecturale de cet équipement devra ainsi **coupler performance environnementale et soin apporté au traitement des usages**, pour répondre aux enjeux de **l'École de Demain**. En particulier, le projet devra être conçu avec l'objectif d'un faible impact carbone et intégrer des matériaux locaux et biosourcés. Sa programmation devra faire **le lien avec les équipements structurants du quartier**, et en particulier la halle des sports ainsi que la Commanderie et sa Micro-folie. L'ambition est ainsi celle de la création d'un « **bâtiment manifeste** » sur ce sujet de l'École.

Le traitement des **espaces publics** comme des **cours de récréation** du pôle éducatif associera réintroduction de la **biodiversité**, désimperméabilisation des sols et introduction de nouveaux usages, dans un lien repensé à la campagne environnante.

La collectivité souhaite aussi **associer étroitement les usagers au projet**, et en particulier la communauté éducative, afin que la démarche d'appropriation en soit simplifiée.

---

### Les enjeux spécifiques du site

1. La présence d'une **source géothermale** qui permet d'alimenter les équipements par cette énergie renouvelable
2. La position géographique en **surplomb de la vallée du Grand Morin** en lien avec la campagne environnante
3. La valorisation de la **richesse patrimoniale et culturelle** du quartier (Commanderie des Templiers et Micro-Folie)
4. L'impératif de conduire l'opération de rénovation de Jean de la Fontaine avec une **continuité de fonctionnement** de l'établissement.

---

### Approche budgétaire du projet

Première approche pour la création du **pôle éducatif** (y compris démolition du gymnase) :  
**17 millions d'€ travaux HT**

---



---

## Les questions posées aux concepteurs à travers le dialogue

---

- Comment **réinterpréter la figure de l'École** pour intégrer les enjeux actuels d'usage et en faire un équipement sécurisé mais ouvert sur la ville ?
- Comment faire de la rénovation de l'école Jean de la Fontaine un démonstrateur pour le territoire sur le plan du **bilan carbone** (réemploi, efficacité énergétique, production d'énergie, matériaux bio sourcés, etc.) ?
- Comment **réinterroger la programmation de la centralité de quartier** en reliant l'offre commerciale et de services avec la présence des équipements pour en faire un lieu de vie attractif, inclusif et sécurisé ?
- Comment **maximiser le lien au grand paysage et développer la biodiversité** à travers un travail de réaménagement des espaces publics et des cœurs d'îlot ?

---

## Les missions qui seraient confiées au lauréat du dialogue

---

- En tranche ferme : Mission de base de maîtrise d'œuvre complète pour la **création du pôle éducatif** (APS, APD, PRO-DCE, AMT, DET, AOR) et missions complémentaires (DIA, EXE, OPC, SSI, **prototypage**)
- En tranche optionnelle : Mission de réflexion / programmation sur les polarités commerciales et l'offre commerciale dans le quartier
- En tranche optionnelle : Mission d'**urbaniste en chef** pour élaborer et suivre le plan guide à l'échelle du périmètre de réflexion

Pour une durée de marché de **5 années**.

---

## Les livrables attendus en cours de dialogue :

---

### Tour 1 : Diagnostic

Analyse urbaine et paysagère du périmètre de réflexion

Analyse architecturale, patrimoniale et structurelle de l'école Jean de la Fontaine et de ses possibilités d'évolution au regard des études existantes et de la réglementation

Présentation et analyse de projets de références de pôles éducatifs innovants

Analyse opportunités / contraintes des pistes programmatiques formulées sur le pôle éducatif au regard des caractéristiques intrinsèques du patrimoine de Jean de la Fontaine et de la volonté de recréer un équipement scolaire innovant

Premières pistes programmatiques sur les fonctionnalités à développer dans le cœur de quartier en lien avec le pôle éducatif

Analyse des objets urbains structurants (Commanderie des Templiers, campus scolaire, hôpital) et du projet urbain de la municipalité sur la restructuration du secteur du Château d'Eau (site école Jehan de Brie et pôle commercial)

Développement et approfondissement des enjeux pré-ciblés par la maîtrise d'ouvrage, et éventuelles propositions de nouveaux enjeux

Liste de questions et sujets à arbitrer par la maîtrise d'ouvrage à ce stade, ou à réfléchir pour un arbitrage ultérieur, en vue d'affiner le programme définitif du pôle éducatif

Liste des diagnostics complémentaires à lancer sur l'emprise de Jean de la Fontaine et ses abords

---

### Tour 2 : Pistes de solutions

Proposition d'invariants et d'alternatives d'aménagement de la centralité de quartier

Propositions de programmation pour la centralité de quartier, en lien avec les objets urbains structurants (Commanderie des Templiers, campus scolaire, hôpital) et le projet urbain de la municipalité sur la restructuration du secteur du Château d'Eau (site école Jehan de Brie et pôle commercial)

Présentation et analyse de projets de références pour le changement d'usage d'équipements scolaires

Évaluation des invariants et alternatives d'intervention sur le pôle éducatif au regard des partis pris de programmation formulés par la MOA et propositions d'arbitrages

Propositions en matière d'ambition environnementale à développer dans le cadre du projet du pôle éducatif

Ambition possible en matière d'emploi de matériaux biosourcés pour le projet de pôle éducatif

Première approche des coûts d'investissement pour le projet de pôle éducatif

Première approche des montages possibles pour la réalisation du projet de cœur de quartier

Liste de questions et sujets à arbitrer par la maîtrise d'ouvrage à ce stade

---

### Tour 3 : Offre finale

Esquisse + sur le pôle éducatif et ses abords comprenant les éléments de rendu définis au RC en tenant compte du recadrage de la MOA intervenu au cours du dialogue

Parmi les contenus à présenter, le détail des choix de rénovation de l'enveloppe ainsi que la définition des grands choix techniques est à intégrer. Le phasage de réalisation de travaux pour maintenir l'équipement en service est à formaliser. Le traitement de l'accessibilité PMR et de la réglementation ERP devra faire l'objet d'une schématisation accompagnée d'une notice.

---





La consultation internationale *Quartiers de demain*, lancée à l'initiative du Président de la République, a pour ambition de mobiliser l'innovation et l'excellence architecturale, urbaine et paysagère afin d'accélérer la transformation de dix quartiers et de capitaliser à l'échelle nationale en faveur de la politique de la ville. Elle permettra la réalisation de projets en capacité d'entraîner un effet levier sur l'ensemble du quartier voire au-delà, en offrant une réponse aux attentes des habitants et une contribution exemplaire à la transition écologique.

## CONSULTATION INTERNATIONALE QUARTIERS DE DEMAIN

Fruit d'un dialogue interministériel, le programme *Quartiers de demain* est porté par le ministère de la Culture et le ministère du Logement et de la Rénovation urbaine. Il est conduit par le groupement d'intérêt public Europe des projets architecturaux et urbains, en partenariat avec l'Agence nationale de la cohésion des territoires, l'Agence nationale pour la rénovation urbaine, la Cité de l'architecture et du patrimoine, la Banque des territoires et le Conseil national de l'ordre des architectes.



### GOUVERNEMENT

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

### Partenaires

