Les quartiers anciens répondent aux principes du développement durable, par la densité et la nature constructive du bâti, la présence des activités et des services, la mobilité à faible impact environnemental. Ils perdurent dans le temps et possèdent des valeurs sociales, culturelles et économiques.

Ce guide, destiné aux collectivités, associations locales et habitants, propose une diversité des initiatives et des actions exemplaires de territoires porteurs d'un projet politique faisant du centre ancien un quartier durable.

SITES & CITES REMARQUABLES FRANCE

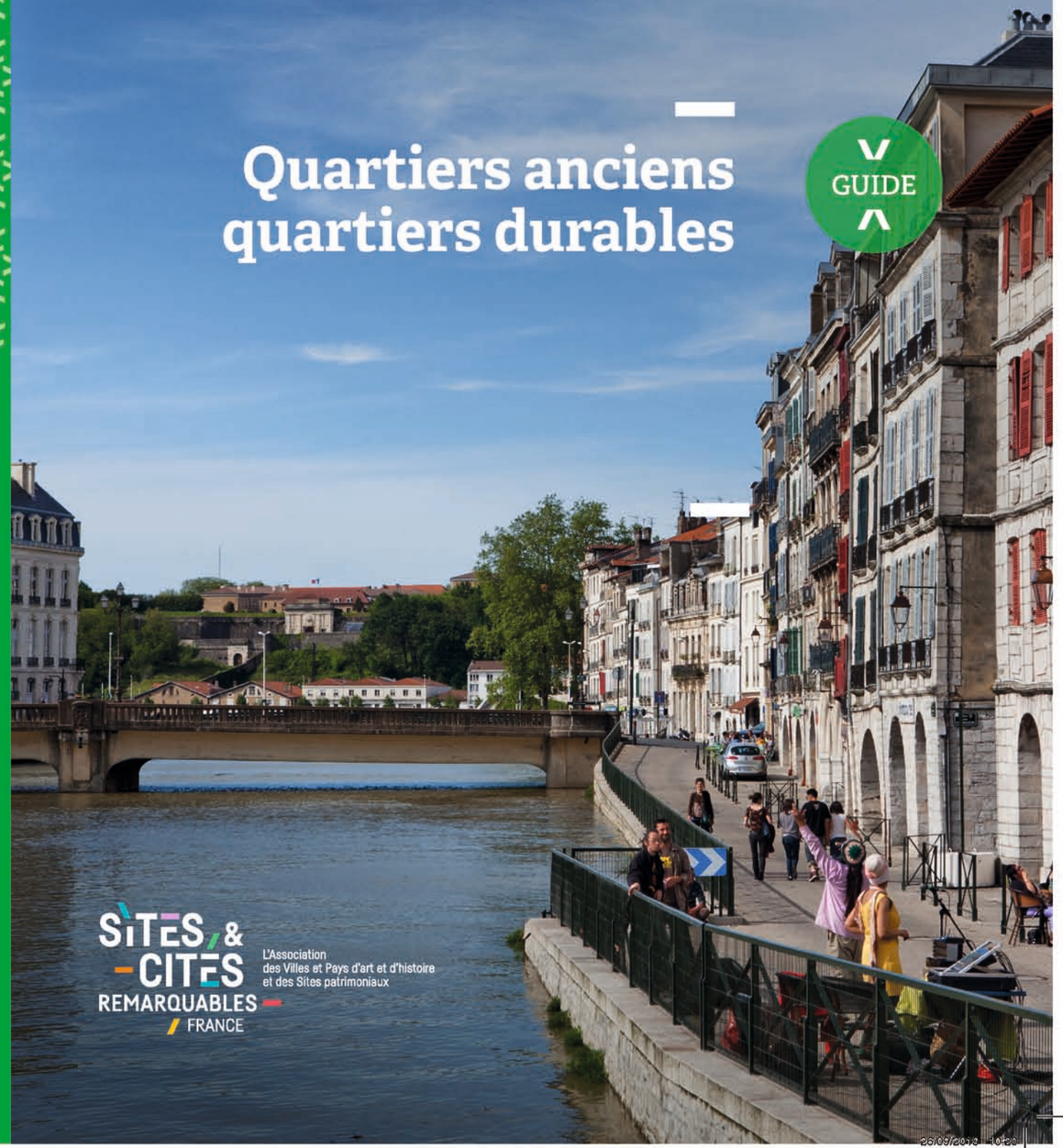
L'Association des Villes et Pays d'art et d'histoire et des Sites patrimoniaux

Ce guide est imprimé sur du papier fabriqué à partir de 100 % de fibres recyclées.

GUIDE | Quartiers anciens quartiers durables

Quartiers anciens quartiers durables

GUIDE



SITES & CITES REMARQUABLES FRANCE

L'Association des Villes et Pays d'art et d'histoire et des Sites patrimoniaux

Couverture-GuideQuartiers_VF.indd 1 26/09/2013 10:26

4 **Avant-propos**

7 **Les quartiers anciens, une forme urbaine créatrice de ville durable**
8 Enclencher une démarche d'urbanisme qualitatif
9 Porter un projet de ville pour l'avenir
10 Organiser une tranquillité partagée
12 Travailler sur l'habitabilité du quartier
14 Sensibiliser acteurs locaux et habitants au cadre de vie et à la réhabilitation du bâti ancien

16 **1. De la connaissance à l'action**
18 Cahors

22 **2. Le génie du lieu, passerelle vers l'avenir**
24 Saintes

28 **3. Raviver l'attractivité du quartier**
30 Bayonne
34 Brest

38 **4. Le quartier, lieu de flux et de reflux**
40 La Rochelle
44 Perpignan Méditerranée

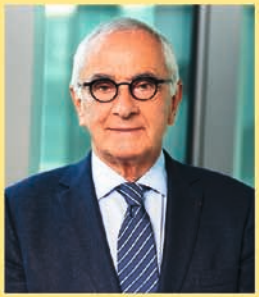
48 **5. Des espaces publics au service d'une meilleure qualité de vie**
50 Lyon
54 Besançon

58 **6. Une vision commune pour une requalification globale**
60 Poitiers
64 Vieux-Condé

71 **Conclusion**

72 **Annexes**
72 Les outils méthodologiques
73 L'approche économique et l'évaluation du projet
74 Les outils et principales aides financières
75 Quelques références européennes

76 Liste des sigles



Martin Malvy
président de l'ANVPAH & VSSP, président de la région Midi-Pyrénées, ancien ministre

Le développement durable est, encore trop souvent, considéré davantage comme une contrainte que comme un objectif. Or, sa prise en considération ouvre un autre regard et stimule, provoque la recherche d'une approche différente, celle d'une méthodologie, débouche sur une nouvelle vision de la ville. C'est cette idée forte qui doit s'insérer dans tous les projets de la ville pour le mieux-être de ceux qui y vivent, et pour l'intérêt collectif.

Nos quartiers anciens, érigés avant 1948 et en constante évolution depuis des siècles, doivent participer pleinement à ce processus engagé sur le long terme pour permettre aux générations futures de vivre sur la planète bleue. Denses, sources de développement et cœurs historiques de bassins de vie parfois importants, ces quartiers participent à l'attractivité d'un territoire. Ce potentiel doit être exploité pour faire de ces quartiers des lieux uniques, accessibles à tous, confortables, agréables, répondant aux besoins de tous, y compris des plus démunis.

Développer et faire évoluer une ville sur les traces de son passé, c'est à la fois respecter son histoire et transmettre sa culture. C'est faire œuvre de pédagogie et renouveler son économie, faire prendre conscience du patrimoine architectural, urbain, paysager, environnemental, et en conserver les spécificités. Le label Villes et Pays d'art et d'histoire ou tout autre outil de médiation permet, de manière complémentaire, de s'assurer de cette transmission.

L'ANVPAH & VSSP (Association Nationale des Villes et Pays d'art et d'histoire et des Villes à secteurs sauvegardés et protégés) s'est engagée depuis plusieurs années, en partenariat avec la Caisse des Dépôts et le ministère de l'Écologie, à construire et développer un pôle technique et d'échanges sur ces enjeux, que préside Michel Simon, maire-adjoint de Cahors. À ce titre, elle accompagne ses membres dans la réalisation d'audits énergétiques du bâti ancien et sur tout autre projet de développement durable. Elle s'attache à faire partager les pratiques innovantes lors de formations et séminaires, et au sein de publications.

C'est donc avec grand plaisir que nous diffusons ce guide de sensibilisation riche d'expériences réussies et de témoignages qui mettent l'accent sur la diversité des actions possibles et démontrent l'intérêt d'une nécessaire vision politique pour concevoir ces quartiers anciens durables. Toute collectivité est concernée, quels que soient sa taille et ses moyens.
Je vous en souhaite bonne lecture.

Jean-Pierre Jouyet
directeur général du groupe Caisse des Dépôts



Les quartiers anciens, racines de la ville durable

La Caisse des Dépôts accompagne les collectivités locales qui souhaitent contribuer au renouvellement de leur ville. Elle soutient depuis 2009 une trentaine de projets d'écoquartiers, la plupart situés dans d'anciennes friches. Elle travaille aussi avec l'Association Nationale des Villes et Pays d'art et d'histoire et des Villes à secteurs sauvegardés et protégés sur les quartiers anciens durables, depuis 2006. Ces territoires constituent les fondements de la ville durable. Ils portent en eux les germes d'une ville sobre, économe en énergie, abordable et solidaire. Ils ont en leur coeur un potentiel à valoriser, pour retrouver ou développer leur attractivité. Solides, ils s'adaptent aux évolutions nécessaires des modes de vie et d'habitation.

Cet ouvrage illustré de projets, qui place les quartiers anciens au coeur d'une ville dense, accessible en transports en commun et irriguée par des modes de déplacements doux, peut contribuer à insuffler un nouvel élan. Il valorise un patrimoine bâti, cadre d'une vie économique et sociale active. Il souligne les caractéristiques environnementales et énergétiques de ces quartiers, aujourd'hui renforcées par la maîtrise de techniques adaptées respectueuses des usages séculaires.

Les quartiers anciens sont les racines d'une agglomération, d'un bassin de vie. Leur régénération est un moyen d'engager une réflexion en amont, à une échelle globale, transversale, pour renforcer les liens sociaux, économiques et spatiaux dans la ville. Tous les acteurs du territoire ont un rôle à jouer afin de valoriser de concert les traces encore vivantes du passé pour les projeter vers un avenir urbain durable et partagé.

L'ambition de ce guide est qu'il soit utile aux élus, aux décideurs locaux et aux acteurs, dont le rôle est de définir et de mettre en oeuvre un projet commun de valorisation de leurs quartiers anciens.

Virginie Schwarz
directrice générale déléguée de l'ADEME



Durant les dernières décennies, les centres villes ont été progressivement délaissés au profit des périphéries. Ce phénomène s'est accéléré par le développement de l'usage de l'automobile, l'accroissement de la population et les changements profonds de modes de vie (besoin de mobilité, d'espace, de nature, d'intimité...). Mais cette forme de la ville étendue se confronte aujourd'hui aux enjeux que sont la lutte contre le changement climatique, la raréfaction des ressources notamment des énergies fossiles, la réduction des surfaces agricoles, la fragmentation du lien social ou encore l'érosion de la biodiversité.

Aujourd'hui, la ville "durable" doit être synonyme de ville plus compacte ; la reconquête des centres villes anciens peut être un des outils de sa construction. Si la France veut tenir ses engagements ou atteindre des objectifs comme la réduction par 4 des émissions de gaz à effet de serre d'ici 2050, cela passera nécessairement par une intervention sur la ville existante.

Les territoires urbains se situent au carrefour de thématiques techniques sur les bâtiments, la mobilité, les réseaux, la consommation de ressources et de produits, et plus largement sur l'organisation du système urbain et de son fonctionnement. L'ADEME dispose des savoirs techniques et de la panoplie de modes d'actions nécessaires, de la recherche au déploiement et à l'animation d'actions sur le terrain, en passant par la conception de programmes opérationnels. Les centres anciens ou historiques bénéficient généralement d'atouts en terme de mixité de fonctions, de compacité, d'offre de mobilité, de commerces et de services. Mais dans la perspective de les rendre attractifs et durables, ils doivent faire l'objet d'une attention pour répondre à certaines exigences actuelles de confort (acoustique, présence du végétal, ensoleillement par exemple). Ils constituent de ce fait un terrain particulièrement intéressant pour l'action de l'agence.

Ainsi, l'ADEME a développé, dès les années 2000, l'Approche Environnementale de l'Urbanisme (AEU) et déploie en 2013 une seconde génération d'AEU, reposant sur les finalités du développement durable et consacrant la participation territoriale et l'évaluation. Cet outil d'aide à la décision et à l'action pour les acteurs et professionnels de l'aménagement peut être un levier important pour la régénération des centres villes.

LES QUARTIERS ANCIENS, UNE FORME URBAINE CRÉATRICE DE VILLE DURABLE

Les centres villes se vident, les périphéries se peuplent. Ce phénomène est-il inéluctable ? Pour quelles raisons les habitants quittent-ils les centres ? Augmentation du prix du foncier en centre-ville, désir de fuir la ville, pollution automobile, bruit, besoin d'espace : dans les quartiers anciens, les rues sont étroites et les logements sont souvent sombres, difficilement accessibles, et considérés comme mal conçus au regard des standards de confort actuels. Le désir social d'un habitat individuel avec jardin pousse les familles à s'installer en périphérie, dans une "nature" qui n'en est plus une tant ce phénomène a transfiguré les campagnes, renforçant ainsi la dépendance à l'automobile. La construction des infrastructures routières et ferroviaires, des réseaux, notamment énergétiques, l'aménagement de terrains toujours plus éloignés de la ville-centre favorisent la dispersion urbaine. Les terres artificialisées se sont accrues d'une surface de 5 départements entre 1950 et 2000 et continuent encore leur grignotage des espaces naturels et agricoles : entre 2006 et 2010, la surface d'environ un département a été artificialisée et 200 ha de terres agricoles sont urbanisés chaque jour en France. **Pourtant, limiter l'étalement urbain est un enjeu majeur depuis plusieurs décennies.**

Les quartiers anciens ont été construits, de manière empirique, depuis l'époque gallo-romaine jusqu'aux années 1950, par strates successives autour du cœur historique, suivant la croissance démographique des villes, leur développement économique, et leur fonction urbaine (religieuse puis politique, marchande et enfin industrielle). Depuis la révolution industrielle, et particulièrement depuis 1948, les villes ont été adaptées à l'automobile jusqu'à reléguer le piéton à des espaces minimes et non sécurisés.

Les quartiers anciens, considérés dans une période d'urbanisme hygiéniste comme insalubres et inadaptés à la vie moderne, ont alors été voués à la destruction pour construire des immeubles neufs et sains et des infrastructures routières imposantes. C'est ainsi que l'ancien quartier populaire Mériadeck à Bordeaux a été rasé pour y construire les immeubles actuels selon le principe d'urbanisme sur dalle. **La création des secteurs sauvegardés[1] en 1962 par André Malraux a permis à de nombreuses villes de conserver leurs quartiers anciens** en s'opposant à cet urbanisme destructeur.

Aujourd'hui encore, si certains élus locaux se mobilisent pour valoriser et requalifier ces quartiers anciens, ils sont encore peu nombreux à prendre conscience de leur véritable poten-

1. Le secteur sauvegardé, régi par un document d'urbanisme appelé Plan de sauvegarde et de mise en valeur (PSMV), a pour objectif la protection, la mise en valeur et l'évolution harmonieuse d'un ensemble urbain d'intérêt patrimonial. Il en existe 104 en France.

tiel d'évolution et d'adaptation aux ambiances, au climat, à l'environnement. **La densité du bâti est favorable à la performance énergétique des immeubles, la mixité fonctionnelle et la taille du quartier permettent des déplacements doux (marche, vélos…) et favorisent les échanges sociaux.**
Dans les villes où l'action publique est importante et ciblée, en termes de logements, de commerces et d'espaces publics, un retour des habitants en centre-ville s'observe, comme à Cahors ou Poitiers. Mais ce dernier, encore timide, ne permet pas de maintenir une réelle dynamique sociale et économique dans ces quartiers. Pourtant, selon Alexandre Melissinos, architecte-urbaniste spécialiste des espaces protégés, « même si les quartiers anciens ne représentent qu'1 à 2 % de la surface urbanisée des agglomérations, ils continuent à les incarner et à attirer leurs fonctions éminentes ». **Ils fédèrent des bassins de vie importants, hébergent leurs fonctions sociales et politiques, et portent leur histoire et leur identité.** Car un centre-ville contient le cœur, la mémoire et la moelle épinière d'une commune : la mairie, les écoles, les administrations, les équipements, les services, les commerces, les cafés-restaurants et les lieux de divertissement. C'est ici que les gens se retrouvent entre amis. C'est là que s'installent les bureaux les plus prisés. Les quartiers anciens sont souvent des pôles économiques qui aimantent les centres de décision des entreprises. Car toutes les périphéries se ressemblent, mais chaque centre est singulier, atypique, unique.

Enclencher une démarche d'urbanisme qualitatif

À l'heure du développement durable et du "mal logement", les quartiers anciens ont un rôle essentiel à jouer. Ils sont les garants du développement harmonieux et équilibré des communes. Ils permettent d'enclencher une démarche d'urbanisme qualitatif qui s'appuie sur la ville existante, sur l'histoire, le vécu, l'âme du quartier. Il s'agit d'impliquer les habitants pour construire avec eux l'histoire à venir en exaltant le génie du lieu. **Les quartiers anciens, qui ne se limitent pas aux ensembles urbains protégés, peuvent être des moteurs, des leviers, pour les projets urbains.** Ils sont l'objet de recherches et de réflexions qui peuvent nourrir l'ensemble du développement de la commune et de l'agglomération et permettre de lier habitat, conservation du patrimoine, développement durable, qualité de la création architecturale...
Ils répondent en partie aux principes du développement durable, par la densité et la nature constructive du bâti, la présence des activités et des services, la mobilité à faible impact environnemental. Ce potentiel ne demande qu'à être amélioré jour après jour pour être reconnu par tous.

L'implantation empirique et la construction du bâti se sont opérées selon des logiques soit marchandes (construction d'une ville le long d'un fleuve, proche des terres arables…), soit environnementales (protection des vents dominants, pluviométrie, topographie du site, ressources locales…). Ces quartiers ont traversé les siècles en évoluant selon les besoins de la population de chaque époque, en se densifiant, en surélevant les immeubles construits initialement. Ce potentiel d'évolutivité reste ancré dans ces quartiers, et leur requalification en vue d'une plus grande "habitabilité" ne pourra que stimuler la ville. Reconstruire la ville sur elle-même, la "recycler", c'est économiser l'espace agricole et naturel ; c'est irriguer ses fonctions vitales pour que les habitants reviennent s'y installer et la valoriser. **Requalifier un quartier ancien constitue un enjeu majeur.** C'est assurer la pérennité du patrimoine architectural et urbain, valoriser le volet culturel de ces ensembles atypiques, apporter ainsi des réponses structurelles aux problé-

matiques du développement durable, et faire en sorte que ces quartiers si “pittoresques” ne soient pas des “villes musées”, seulement arpentées par les touristes. Réhabiliter un quartier permet également de transmettre le patrimoine existant aux générations futures.

Pour Christian-Noël Queffelec, architecte au Conseil général de l'environnement et du développement durable (ministère de l'Écologie), « le concept de développement durable affiche des enjeux, une volonté, une prise de position morale. Il se veut un processus préservant le fonctionnement écologique de la planète, économisant ses ressources, garantissant l'efficacité économique sans perdre de vue les finalités sociales que sont la lutte contre la pauvreté, les inégalités, l'exclusion, en visant l'équité ».

Porter un projet de ville pour l'avenir

En la matière, l'élu a un rôle crucial dans l'élaboration et la définition du projet de ville. Certes, un mandat ne dure que six ans, mais un projet de ville est un projet de plus long terme. Inutile donc de se précipiter, **mieux vaut réfléchir posément aux différentes manières d'envisager l'avenir de la commune et de sa population. Privilégier la réflexion, conduire des études, définir la stratégie. Établir des priorités, hiérarchiser les actions** *(cf. annexe 1 / Les outils méthodologiques p. 72)*. Les choses ne se font pas en un jour. Et les élus n'ont pas la main sur toutes les problématiques qui engagent souvent la société toute entière, les habitants, les commerçants, les entreprises. Mener des politiques ambitieuses d'habitat, d'aménagement des espaces, des réseaux, des transports, de gestion urbaine, nécessite une gestion efficiente des finances publiques par ailleurs de plus en plus contraintes. Mais un projet intelligent, pertinent, solide, bien préparé et bien argumenté peut convaincre des partenaires. **Le coût intrinsèque de chacune des actions peut s'avérer important. Il doit être appréhendé en prenant en considération l'impact de ces investissements sur les coûts sociaux, de déplacement, de pollution, de fonctionnement urbain.** Ainsi, la réhabilitation du bâti ancien peut coûter plus cher à l'instant T, mais les travaux réalisés permettent de réutiliser des matériaux, de réduire la consommation d'énergie des habitants, les émissions de gaz à effet de serre et l'impact de la construction sur l'environnement (en évitant la construction d'infrastructures importantes et le grignotage des espaces agricoles, en limitant la dépendance à l'automobile). S'ils sont dépensés à bon escient, ces “surcoûts” sont un investissement pour l'avenir *(cf. annexe 2 / L'approche économique et l'évaluation du projet p. 73)*.

Une approche globale répondant aux exigences du développement durable permet de mobiliser des aides financières de l'État, des collectivités territoriales et des organismes publics. L'Union européenne, grâce aux futurs fonds 2014-2020, continuera d'apporter sa contribution aux actions en matière de développement durable, et particulièrement de transition énergétique et d'innovation *(cf. annexe 3 / Les outils et principales aides financières p. 74)*. À ce titre, l'action menée depuis 2007 par l'Association Nationale des Villes et Pays d'art et d'histoire et des Villes à secteurs sauvegardés et protégés (ANVPAH & VSSP) est dans le droit fil des orientations de l'Union européenne et du gouvernement français (optimiser les réseaux et équipements énergétiques, produire des logements économes en énergie, réduire la consommation d'énergies fossiles, stimuler le marché de l'emploi et l'économie locale). Elle s'attache à promouvoir les quartiers anciens comme des moteurs indispensables au développement durable d'un territoire.

C'est le rôle du maire que d'investir l'argent public de façon mesurée et exemplaire afin de stimuler l'investissement privé. Sans lui, rien ne se fera. Économie, commerce, artisanat, logement, services, qualité de vie, tout est lié. Le rôle du maire est d'impulser une dynamique, de faire des choix, de les faire comprendre et partager en associant étroitement habitants et acteurs économiques à la démarche. **Restaurer, redynamiser un quartier ancien, c'est insuffler de la vie dans la ville. C'est un projet urbain qui demande de la concertation, un vrai dialogue avec les habitants, c'est une construction collective.** Tout ceci peut faire naître un nouvel élan, relancer l'économie autour de projets multiples et durables. N'oublions pas que les petites entreprises sont le premier employeur de France. Et que le développement durable est un formidable levier d'innovation et de création d'emplois.

Avec la montée en puissance des lois liées au Grenelle de l'environnement et aux directives européennes, de nouvelles obligations réglementaires surgissent sans cesse visant à économiser l'énergie, à limiter les émissions de gaz à effet de serre, à diminuer la production de déchets, à protéger la qualité de l'eau, de l'air, des sols, la biodiversité et la santé des populations, à utiliser des matériaux sains, à améliorer la sécurité des logements, les transports et la mobilité, tout en favorisant l'accessibilité pour les personnes à mobilité réduite. Ce qui *a priori* complique considérablement la tâche. Mais si c'était justement l'occasion de tout remettre à plat pour travailler plus intelligemment, plus sobrement, plus généreusement ?
L'expérience prouve que la volonté politique peut faire des miracles et que, par la conviction, la persuasion, la pédagogie, la formation, le soutien et le travail, le développement durable n'est pas seulement une "tarte à la crème", mais un objectif atteignable pour une vie plus agréable, plus économe, plus soutenable. **À l'heure où les politiques prônent la réinvention d'un cadre de vie respectueux de l'humain et de son environnement, le meilleur moyen de faire vivre le patrimoine, c'est de l'habiter et de lui redonner des usages.**

Organiser une tranquillité partagée

Ces actions commencent souvent par la place de la voiture. Car ces quartiers dont nous parlons ont été construits à une époque où la voiture n'existait pas. Depuis un demi-siècle, les décideurs politiques ont affecté l'espace urbain aux flux routiers, supprimant l'espace dédié auparavant aux piétons. Ces concepts sont actuellement remis en cause. **Aujourd'hui, s'il est parfois difficile d'interdire l'automobile en ville, il est possible d'en limiter les impacts et nuisances,** en proposant des alternatives pour les déplacements, des transports en commun fiables et confortables, de l'auto-partage, du stationnement à la périphérie du centre, en encourageant l'utilisation du vélo, ou tout simplement en rendant la marche plus agréable. Nombre de communes ont pris ce problème à bras le corps en choisissant des solutions adaptées à leur morphologie urbaine, aux usages locaux, à leurs possibilités financières. Un nouveau plan de déplacements permet de repousser les voitures hors des rues étroites, de créer du stationnement souterrain ou extérieur, et d'aménager des espaces piétonniers où les habitants aiment à se promener et à se retrouver. Certaines villes s'inspirent de leur propre histoire, de l'époque où les gros chariots étaient relégués hors des remparts, seules les charrettes étant autorisées à franchir les murailles. Aujourd'hui, les camions de livraison sont cantonnés à l'extérieur de la ville. De petits véhicules électriques se chargent d'acheminer les marchandises pour le dernier kilomètre. Autant d'embouteillages et de bruit en moins.

Pour offrir des respirations, de la lumière, des perspectives aux habitants, les collectivités créent intra-muros des promenades, des espaces publics soignés, des jardins dans des cours minuscules, au détour de ruelles. **Plus aérée, plus verte, la ville est plus agréable, moins oppressante.** Le végétal "donne l'idée du calme", incite à la contemplation, apaise les tensions. Devant l'échec des aménagements ultra sécuritaires, les spécialistes de la sécurité urbaine prônent désormais le "bien-être urbain", qui passe par les espaces publics. Le PUCA (ministère de l'Écologie) a mené une vaste expérimentation entre 2007 et 2011 sur onze sites concernés par le sentiment d'insécurité. Pilotées par un sociologue, Bertrand Vallet, onze équipes pluridisciplinaires menées par un binôme urbaniste sociologue ont commencé le travail par une phase de diagnostic et de compréhension. Bertrand Vallet est formel : « Tous les problèmes liés au sentiment d'insécurité ont des réponses qui ne sont pas sécuritaires. **En envisageant la question sous l'angle de la "tranquillité", plutôt que de la "sécurité", on prend en compte les usages** : comment sont gérées les ordures, comment s'organisent les cheminements piétons, quels sont les conflits d'usage, qu'est-ce qui attire les regroupements parfois bruyants, comment fonctionnent les commerces ? » Pour apaiser l'espace public, un éclairage diffus mais ingénieux peut supprimer les zones d'ombres. Pour lutter contre le vacarme provoqué par la collecte matinale des ordures ménagères et les récriminations des habitants excédés par les forêts de conteneurs à déchets qui encombrent (et empestent) les rues étroites, des communes ont enterré les conteneurs à la sortie des lacis de ruelles. Que de qualité de vie gagnée...

FOCUS

Réhabiliter le bâti ancien en s'appuyant sur des outils et expériences éprouvés

En matière d'isolation, les propriétaires, tout comme les artisans, ont parfois des préjugés qui s'avèrent contre-productifs. Souvent, ils optent pour les fenêtres à double vitrage sans diagnostic préalable ; pourtant, les premiers postes de déperdition d'énergie sont généralement les fuites d'air (ventilation naturelle et cheminées), la toiture, les façades, et enfin seulement les vitrages. Croiser les compétences, s'appuyer sur des opérations nationales et/ou européennes *(cf. annexe 4 / Les références européennes p. 75)* permet d'élargir l'angle de vision et d'enrichir la réflexion. À titre d'exemple, à Bayonne, la réflexion sur la réhabilitation du bâti engagée depuis 2008 sur la base d'études précises s'appuie aujourd'hui sur le programme européen URBACT[2]. À une toute autre échelle, le concours d'architecture et d'urbanisme Europan propose à de jeunes architectes d'innover.
La Ville de Saintes n'a jamais regretté d'avoir proposé l'îlot Arc de Triomphe pour le concours Europan. Elle s'est même réengagée dans une nouvelle session du concours pour une autre portion de la ville. Il est également possible de s'inspirer des guides méthodologiques donnant des clés pratiques pour construire un projet urbain durable. Le guide *Réaliser une étude énergétique du bâti ancien* élaboré par l'ANVPAH & VSSP et le CETE de l'Est en est un parmi d'autres.

2. URBACT est un programme européen d'échanges pour un développement urbain durable. Il soutient la coopération entre villes européennes pour favoriser leur développement économique, social et environnemental. Urbact est co-financé par le Fonds européen de développement régional (Feder) et les États membres du programme.

Travailler sur l'habitabilité du quartier

Un quartier vivant est un quartier où l'activité économique est réelle. Les quartiers anciens recélaient, hier plus encore qu'aujourd'hui, des commerces de bouche, des marchés, des artisans, des professions libérales, des services publics et des équipements nécessaires à la vie quotidienne. Dès les années 1960, alors que les hypermarchés de périphérie se développent de manière considérable, le commerce indépendant en général, et celui de centre-ville en particulier, subissent une concurrence accrue. Le développement des activités tertiaires voit la multiplication des agences bancaires, d'assurance ou encore des magasins de téléphonie au cœur des villes.
Le tissu commercial et associatif, en fort développement dans un monde où la participation citoyenne est inscrite comme postulat à l'action publique, participe pleinement à la qualité de vie et à l'identité d'un quartier. C'est pourquoi une réflexion s'avère indispensable lorsqu'une ville souhaite revitaliser un quartier ancien. L'échelle à retenir, outre le bassin de vie et le territoire de chalandise, est celle de l'agglomération. **Le maintien d'un tissu commercial dynamique et stable en centre-ville suppose un travail fin d'équilibrage commercial entre les différents quartiers, dont le centre et la périphérie** ; les contraintes réglementaires en termes d'implantation de surfaces commerciales sont alors bien utiles. Travailler sur les connexions inter-quartiers doit permettre d'assurer à tous les habitants de l'agglomération un accès facilité aux commerces et aux services afin de répondre à leurs besoins. De même, le lien entre commerces, services à la population et espaces publics est important dans la vie d'un quartier. Les zones dédiées aux piétons, lieux de passage et/ou de rencontres et d'échanges, participent à la sociabilité de chacun. Ainsi, une place de marché, des espaces verts ou encore des lieux d'expression citoyenne ont toute leur place dans la restructuration d'un quartier qui se veut durable. Le regard d'experts est nécessaire pour construire cette politique d'urbanisme commercial adaptée et favorable aux quartiers centraux, dans le respect de l'exigence européenne de libre-concurrence.

Autre enjeu de taille : le logement. Comment expliquer que, si souvent, les façades des centres historiques sont constellées de panneaux "à vendre" ou "à louer" ? Que ces rues étroites, si pittoresques, recèlent des quantités de logements vacants, qui le sont parfois depuis si longtemps qu'ils se dégradent ? Pour l'architecte Alexandre Melissinos, «les prix du foncier baissent car la vie ordinaire des habitants ne peut pas faire bon ménage avec le graillon des restaurants, le son des guitares après minuit ou les poubelles des magasins dans les escaliers. La seule population qui peut s'accommoder d'un tel contexte est une population jeune, en transit dans le centre ancien, ou une population qui y est captive dans des conditions d'habitat très dégradées. » Ces nuisances réelles doivent être intégrées dans la réflexion sur les logements afin que le centre-ville devienne viable pour tous, y compris les familles.
Mais si le découpage abusif des immeubles en petites surfaces est utilisé en quartiers anciens par des investisseurs peu scrupuleux, les pouvoirs publics ont l'obligation d'élaborer une politique du logement cohérente à l'échelle de l'agglomération via le programme local de l'habitat (PLH). À ce titre, les quartiers anciens doivent faire l'objet d'une attention toute particulière pour répondre aux objectifs de production de logements du PLH, ce dernier assurant un équilibre entre besoins, moyens et offres, en matière de logement public et privé, social ou à loyer libre. **Le soutien des collectivités à des opérations de qualité tant du point de vue architectural et patrimonial que du point de vue de l'habitabilité des logements, permet**

d'amorcer un retour de populations diverses (familles, ménages aisés…) qui favorise ainsi la mixité sociale du quartier et plus largement de la ville, nécessaire à son dynamisme.

Les habitants se sont paupérisés, parfois marginalisés, les ménages aisés sont partis. Le phénomène s'est accentué du fait de la dégradation du bâti, de la vacance et de l'exploitation de la misère par des marchands de sommeil... **Il est primordial de maintenir les habitants en place en les accompagnant ;** les propriétaires occupants de bonne foi, souvent vieillissants, modestes, voire impécunieux, doivent être soutenus dans leur démarche et aidés financièrement. Aujourd'hui, des municipalités s'appuient sur les propriétaires privés pour racheter et réhabiliter les immeubles anciens. Elles leur apportent un soutien technique et juridique, voire financier. Quelques investisseurs audacieux ont pris le risque, d'autres les suivent.
Ils se constituent en AFUL ou SCI par exemple pour faire l'acquisition d'immeubles anciens et remettre sur le marché des logements adaptés à la vie d'aujourd'hui (accompagnés par des dispositifs financiers : défiscalisation, conventionnement Anah...) : des espaces repensés, lumineux et aérés, bénéficiant de belles hauteurs sous plafond, de détails architecturaux conservés et restaurés (parquet, moulures, cheminée, vestibule, fenêtres en bois...). Peu à peu, de nouvelles familles et des ménages aisés viennent s'installer en centre-ville. Cela concourt à la mixité sociale du quartier, qui vise aussi à faire venir des habitants plus aisés. La mobilisation des bailleurs sociaux peut également permettre d'introduire la mixité sociale nécessaire à la vie du quartier et à son dynamisme, ces derniers disposent en effet d'une palette de financements (PLAI-PLUS-PLS-PLI) favorisant la diversité de l'offre.
La France compte plus de 10 millions de logements construits avant 1948, soit un tiers du parc ; l'intervention en quartier ancien présente un triple enjeu au regard de l'état sanitaire, de la précarité physique du parc de logements, et de la précarité économique des habitants. Elle s'inscrit dans les objectifs nationaux de produire 500 000 logements neufs par an dans les prochaines années, dont 150 000 logements sociaux. Il s'agit de mettre en œuvre des programmes répondant aux besoins des habitants, aux objectifs de nouvelles normes et aux exigences d'un développement harmonieux. Car la société a changé : les familles monoparentales, la garde partagée, les familles recomposées sont apparues. La wifi, le haut-débit sont

FOCUS

Les biodéchets représentent un formidable potentiel de réduction des poubelles

Si le tri des déchets commence à entrer dans les mœurs en ce qui concerne le papier, les plastiques ou le verre, les poubelles des Français restent encore conséquentes : près de 400 kg de déchets en moyenne par an et par habitant. Et parmi eux, 40 à 60 % sont organiques (déchets alimentaires et de jardin). Seules quelques collectivités commencent à se préoccuper de ces biodéchets, alors que plusieurs villes espagnoles ou italiennes ont réussi le défi d'en collecter plus de 80 %. Mais la collecte n'est pas la seule solution, même en quartiers anciens aux espaces contraints. La Ville de Paris mène ainsi une expérimentation de compostage en pied d'immeuble, lancée en 2010. À ce jour, environ 2 000 habitants compostent déjà. Ainsi, à titre d'exemple, 70 foyers d'un immeuble du XII[e] arrondissement transforment 7 tonnes de déchets en compost par an.

désormais indispensables, tout comme le sont un local en pied d'immeuble pour ranger les poussettes et les vélos, un autre pour ranger les conteneurs nécessaires au tri et au compostage des déchets. Comment convaincre des familles de rejoindre les quartiers anciens si elles n'y trouvent que des logements inconfortables, voire insalubres, et inadaptés aux besoins d'une vie de famille ? **La protection du patrimoine doit aller de pair avec une lutte impitoyable contre l'habitat indigne !** De même, le grand débat sur la consommation d'énergie a fait surgir la notion de précarité énergétique. Selon l'Insee, un ménage est jugé en état de précarité s'il consacre plus de 10 % de ses ressources à ses dépenses d'énergie. 9 millions de Français sont concernés. Et nombre d'entre eux vivent dans les quartiers anciens.

Sensibiliser acteurs locaux et habitants au cadre de vie et à la réhabilitation du bâti ancien

Les études prouvent que le bâti ancien possède des qualités thermiques incontestables ; l'objectif défini pour les logements neufs ou récents par la norme BBC (bâtiment basse consommation) n'est pas hors de portée pour le bâti ancien, loin s'en faut, mais la performance énergétique chiffrée ne doit pas être un objectif en soi ; il faut tenir compte des spécificités techniques (échanges hydriques et thermiques avec l'extérieur, inertie parfois forte des parois…). En la matière, un travail d'acculturation doit être mené, notamment pour lutter contre les *a priori*. Par exemple, l'utilisation de matériaux naturels, d'isolants en laine de chanvre, de bois ou de mouton, est plébiscitée mais souvent mal maîtrisée. Les fenêtres à double-vitrage sont – soutenues par un lobbying des constructeurs – souvent décrites comme "la" solution.
Cette question des fenêtres a été étudiée par les techniciens de la Ville de Bayonne qui, sur la base d'une expérimentation poussée, ont constaté que les doubles fenêtres sont bien mieux adaptées au tissu urbain local : apposer une seconde fenêtre à l'intérieur du linteau permet de conserver la croisée traditionnelle (ce qui présente un net avantage patrimonial) et de mieux conserver fraîcheur et chaleur à l'intérieur du logement. Encore faut-il le faire savoir...
C'est ici qu'intervient un levier essentiel : la formation des artisans et des entreprises. Dans certaines villes, l'inauguration d'un bâtiment patrimonial restauré est l'occasion d'une présentation publique. Les riverains et les artisans locaux sont invités à découvrir l'objet de la restauration, et comment celle-ci a été menée, avec quels matériaux, pourquoi, pour quel montant. Cette rencontre permet aux participants de discuter, d'échanger, de partager des expériences. Elle permet aussi aux élus d'expliquer que les propriétaires peuvent bénéficier d'aides financières.

Il s'agit aussi de sensibiliser les acteurs de la réhabilitation à la prise en compte du cycle de vie d'un bâtiment, son énergie grise, son environnement, son histoire qui lui "colle à la peau", strate par strate ; d'analyser les déperditions énergétiques, la ventilation, de travailler sur la notion de confort physiologique et le comportement des habitants. Et surtout, **sortir des recettes toutes faites qui dénaturent le patrimoine. Se montrer créatif dans la mise en œuvre d'une réhabilitation, c'est avant tout connaître en profondeur l'objet de la réhabilitation.** Et pour le connaître, il faut l'observer, l'analyser pour le décrypter. En la matière, mieux vaut ne pas chercher à appliquer des réponses déjà mises en œuvre dans des contextes locaux forcément variables, et s'assurer de la réversibilité des travaux en veillant à ne pas porter atteinte à la structure et à l'intérêt patrimonial du bâti.

Convaincre les habitants du bien fondé d'un projet, c'est leur présenter les avantages qu'il peut leur apporter. Et pour convaincre, il faut montrer l'exemple. Sur les bâtiments publics par exemple, en améliorant l'isolation, en recourrant éventuellement aux énergies renouvelables, en faisant le choix du bon sens et de la maîtrise des fonds publics. Mieux vaut parfois renoncer à la réhabilitation exorbitante d'un bâtiment menaçant ruine pour construire un bâtiment neuf. Tout l'art consiste alors à conjuguer architecture contemporaine avec intérêt général et mise en valeur patrimoniale pour réaliser ce qui manque à la commune : crèche, logements adaptés aux personnes âgées, ateliers d'artistes ou d'artisans, boutiques de spécialités locales, de produits vendus en circuit court... Ainsi, en plein centre de Poitiers, la médiathèque et le théâtre auditorium offrent des lignes épurées, résolument contemporaines, qui soulignent la beauté des vieilles pierres environnantes tout en créant de l'animation, du bouillonnement intellectuel, des rencontres, du lien social. L'idée est d'engager une négociation subtile entre passé et futur qui ne consiste pas à reproduire l'existant (la *mimesis*) mais à le poursuivre par d'autres moyens, de notre temps. Là encore, l'essentiel est de bien savoir pourquoi et comment on fait les choses, et de faire partager sa démarche. C'est ainsi que le citoyen peut prendre le relais de l'action publique.

Un changement des comportements s'impose. Cela prendra du temps. Il faudra beaucoup de réflexion, mais aussi d'information et de communication. Faire comprendre aux habitants pourquoi la municipalité fait l'inventaire du patrimoine, pourquoi la réhabilitation de leur logement / immeuble va leur coûter plus cher qu'ils ne l'auraient souhaité, demande des arguments bien affûtés. Les villes qui valorisent leur histoire et leur patrimoine à travers des expositions, des spectacles, des publications, voient leurs habitants plus sensibles à leur cadre de vie. **Le label Ville et Pays d'art et d'histoire contribue lui aussi à ce changement de comportement à travers les actions de médiation culturelle et patrimoniale** qui connaissent un succès certain et croissant auprès du public. L'Association Nationale des Villes et Pays d'art et d'histoire et des Villes à secteurs sauvegardés et protégés organise régulièrement des sessions de formation sur ces thématiques.

Jean Rouger, maire de Saintes et vice-président de l'ANVPAH & VSSP en est persuadé : « La restauration du bâti ancien demande certaines qualités intellectuelles : d'abord, d'être un excellent technicien dans le registre dans lequel on travaille, ou demander à ceux qui savent. À Saintes, nous avons réussi à faire travailler ensemble des architectes, des historiens d'art, des techniciens, et à faire partager leur réflexion avec la population. Ensuite, il faut décider de l'usage qu'on veut avoir d'un bâtiment : soit on fait une restauration à l'identique, soit on détourne son usage pour en faire autre chose qui ne devra pas effacer sa mémoire. C'est une question d'humanisme : **il faut être très respectueux du parcours du monument, ne pas faire disparaître la capacité d'imaginer une suite. Cela demande du talent, de l'inventivité, de la patience, de l'humilité et une capacité à échanger ; on ne peut pas être seul sur de tels projets,** il faut d'autres regards, d'autres intelligences. Le patrimoine, c'est une véritable action à caractère scientifique et technique, c'est une activité qui n'est pas seulement culturelle. »



« Lorsqu'un seul homme rêve, ce n'est qu'un rêve. Mais si beaucoup rêvent ensemble, c'est le début d'une nouvelle réalité. »

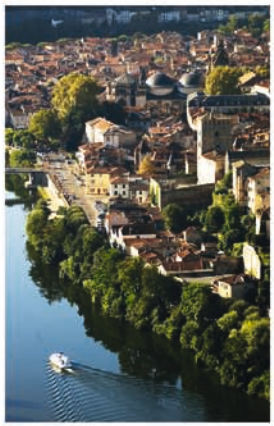
FRIEDENSREICH HUNDERTWASSER

1. DE LA CONNAISSANCE À L'ACTION

La requalification d'un quartier ancien est un projet de ville qui engage les acteurs du territoire, dont les habitants, pour un temps long.

Il est essentiel de bien connaître ce site, de réfléchir à la place et au rôle que ce quartier joue et devra jouer à l'avenir. Pour ce faire, un diagnostic approfondi doit être réalisé sur la base d'une commande claire et précise. Ce diagnostic, impulsé et conduit par les élus et les techniciens de la ville, doit être partagé avec tous les acteurs locaux pour qu'ils portent ensemble le projet. Il s'agit ensuite de définir et de hiérarchiser les objectifs, les axes et les moyens d'intervention, à court, moyen et long terme.

CAHORS



EN BREF

CAHORS
21 111 habitants

GRAND CAHORS
42 000 habitants

SECTEUR SAUVEGARDÉ
créé en 1972, PSMV approuvé en 1988, révisé en 2008

VILLE D'ART ET D'HISTOIRE
depuis 2005

AGENDA 21
communal

« Cahors veut devenir une ville laboratoire »

> Michel Simon, adjoint au maire en charge du développement durable, de l'urbanisme, de l'habitat et du développement urbain

Comment la Ville de Cahors s'y prend-elle pour concilier patrimoine, modernité et développement ?

Cahors s'est développée au creux d'un méandre du Lot entouré de coteaux ; ces contraintes physiques imposent la reconstruction de la ville sur la ville, tant dans la reconquête du secteur sauvegardé que dans la dynamisation de l'entrée sud et la recomposition du quartier du XIXe siècle. En adéquation avec le Grenelle de l'environnement, nous considérons que ces contraintes peuvent être des facteurs d'attractivité ; la sauvegarde du patrimoine doit aller de pair avec une réflexion sur l'habitabilité, notamment dans les quartiers anciens.
Jusque-là, à Cahors, les acteurs publics avaient essentiellement mené des actions de réhabilitation du bâti. Aujourd'hui, nous voulons travailler sur le confort d'habiter.

Comment procédez-vous ?

La politique initiée par la municipalité a pour objectif premier de redynamiser la ville, mais il est primordial d'en assurer un rayonnement territorial. Nous nous associons donc aux politiques menées par la communauté d'agglomération du Grand Cahors, le département du Lot et la région Midi-Pyrénées. Par ailleurs, nous apportons notre contribution à l'ambition nationale de la transition énergétique en jouant le rôle de ville laboratoire. L'engagement politique de la Ville est l'élément fédérateur indispensable pour enclencher un processus vertueux de réappropriation de la ville par ses habitants, et de travail partenarial avec les services de l'État, notamment l'architecte des bâtiments de France, ainsi qu'avec les acteurs du territoire.

Quels conseils donnez-vous aux élus ?

La stratégie à mener pour valoriser les quartiers anciens doit s'inscrire dans une approche globale et cohérente du projet urbain de la collectivité. Une volonté politique affirmée donne de la force et du contenu aux sollicitations de financements publics, surtout lorsqu'elles répondent aux objectifs des fonds européens 2014-2020 qui considèrent les problématiques énergétiques et environnementales comme majeures. Les élus ne goûtent que très peu aux études sans perspectives opérationnelles : il est fondamental qu'elles soient intégrées dans une démarche globale, structurée et volontariste. Les financements publics s'associeront d'autant plus facilement à cette démarche dans la mesure où ils favorisent des politiques soutenues et pérennes.







1. Le Square Olivier-de-Magny, espace public de qualité, permet de mettre en valeur le patrimoine bâti de Cahors
2. Le Trait d'union, un cheminement paysager qui relie le centre historique au Pont Valentré
3. À l'image de la place des Républicains Espagnols, Cahors possède un centre ancien dynamique et réapproprié par ses habitants

UN OUTIL

> Une révision du plan de sauvegarde et de mise en valeur (PSMV) bien préparée

MAÎTRE D'OUVRAGE
Ville de Cahors

PARTENAIRES
Union Européenne, État, Plan Massif Central, région Midi-Pyrénées

COÛT
étude globale : 480 000 € HT
études complémentaires sur patrimoine-développement durable : 106 400 € HT (dont 74 % d'aides publiques)

DURÉE DU PROJET
réflexion initiée fin 2008,
24 mois d'études préalables

LES PLUS
- réflexion globale et plan d'action à court, moyen et long terme ;
- obtention de financements publics supplémentaires grâce à la complémentarité des études.

LE MOINS
- expliquer qu'il faut donner du temps au temps s'avère parfois difficile.

La qualité d'habiter, point d'orgue de la politique urbaine

Cahors a saisi l'opportunité de la révision du PSMV pour en faire le socle de la reconquête du centre ancien. Pour l'équipe municipale, la requalification patrimoniale du bâti et des espaces publics n'a de sens que dans la perspective d'une amélioration des conditions de vie des habitants. C'est pourquoi la rénovation thermique est le point d'orgue de sa politique du logement. Il s'agit d'offrir un habitat attractif intégré à son environnement historique et bien ancré dans les modes d'habiter du XXIe siècle.

Cahors est une ville très touristique (150 000 visiteurs à l'office de tourisme en 2012, près de 500 000 visiteurs au pont Valentré), mais son dynamisme n'a rien de saisonnier grâce à son hôpital (850 emplois), ses administrations et ses entreprises. Pourtant, ici comme ailleurs, le centre-ville s'est désertifié. Cette tendance commence cependant à s'inverser : + 14 % d'habitants entre 1999 et 2009.
Mais dans les ruelles médiévales du secteur sauvegardé, 500 logements restent vacants : vétustes, ils manquent souvent de lumière et les habitants souffrent de la promiscuité et du bruit. ***L'équipe municipale, élue en 2008, a lancé une politique ambitieuse de restauration du centre ancien, couplée à un programme local de l'habitat, afin de faire vivre ce secteur comme les autres quartiers de la ville et d'exploiter ses potentiels.*** Il s'agit d'une mission portée au quotidien par la direction du patrimoine à travers la connaissance du bâti (inventaire, archéologie) et la médiation.



L'aménagement de jardins secrets, à l'instar du jardin mauresque, permet d'offrir un espace de détente et de respiration au sein de la ville médiévale

Cette politique volontariste s'articule en trois axes : le premier, la ***réflexion préalable,*** consiste à définir les actions à mettre en œuvre, à engager le projet dans une politique partenariale et à mobiliser l'ensemble des acteurs. La révision du PSMV étant de maîtrise d'ouvrage communale, la Ville a choisi de focaliser son action sur l'amélioration des performances énergétiques du bâti dans le respect du patrimoine. Elle a missionné un bureau d'études spécialisé, co-traitant de l'architecte-urbaniste Alexandre Melissinos. Celui-ci est un spécialiste émérite des espaces protégés, qui a précédemment travaillé à Bayonne, Bordeaux, Chinon, ou encore Figeac, qu'il a contribué à transformer.
Parallèlement à cette approche strictement thermique, ***le cahier des charges de la révision comportait un volet urbain stratégique consacré à l'organisation de la vie du quartier : hiérarchisation des espaces publics, déplacements, stationnement et place de la voiture dans la ville, vie publique.***
Ces études ont permis d'approfondir les connaissances énergétiques du bâti ancien, mais aussi d'analyser les modes d'habiter et le marché immobilier, grâce à une autre étude co-financée à 70 % par le Programme interrégional du plan Massif central. Tout ceci prépare la phase opérationnelle qui se traduira par une "OPAH - Quartiers anciens durables".





PORTRAIT...

Vivre en centre-ville dans une maison historique
Monsieur Fricheteau, architecte, a acheté l'ancienne Chambre des métiers du Lot. Le bâti moyenâgeux laissait augurer des trésors dissimulés. Il a fait démolir une aile construite dans les années soixante-dix et restauré le somptueux escalier aux marches de pierre usées par le temps.
L'homme ne regrette rien malgré l'ampleur du chantier, surtout pas de vivre en plein centre de Cahors, près des commerces et des services médicaux. C'est un véritable choix de qualité de vie.
L'exemple de ce projet est révélateur de la politique d'accompagnement mise en place par la Ville. Le nouveau dispositif d'aide aux façades a permis ainsi de mobiliser une aide publique à hauteur de 50 % HT du montant des travaux de ravalement et restauration de la façade principale.

Pour montrer l'exemple, la Ville mène une requalification des espaces publics et des façades emblématiques. ***Avec le soutien de la région Midi-Pyrénées, elle a ainsi aménagé de nombreux espaces publics et de délicats jardins secrets en lieu et place de cours vétustes, au détour de ruelles, au creux des arches d'une église, afin d'offrir une respiration à la ville dense.*** La Ville cherche aussi à sensibiliser les habitants au patrimoine bâti en inaugurant publiquement des restaurations. Et parce que le développement économique est vital pour l'attractivité du centre-ville, un animateur du commerce de centre-ville accompagne les porteurs de projet.

Le deuxième axe de la politique de Cahors, c'est ***l'expérimentation.*** Une complémentarité a été engagée entre la Ville et l'université autour de deux pôles : le patrimoine et l'efficacité énergétique. Dans le cadre d'un partenariat avec l'École nationale supérieure d'architecture de Toulouse et la Capeb du Lot, des cursus de formation continue et de séminaires sur ces thèmes sont proposés aux artisans, agents territoriaux, professionnels... ***Cahors a l'ambition de devenir une ville laboratoire, en accueillant des chercheurs qui travailleront sur la rénovation patrimoniale tout en faisant fructifier le patrimoine caché de la ville médiévale.***

Et, parce que la reconquête du secteur sauvegardé ne se limite pas à des actions techniques, le troisième axe s'attache à la ***dimension sociale.*** En la matière, la Ville développe trois actions : la tranquillité publique pour assurer l'équilibre de la vie de quartier ; le soutien aux associations pour la réappropriation du quartier et de son patrimoine par ses habitants ; un rééquilibrage de la mixité sociale du quartier en attirant des familles et des ménages de classe moyenne.



« La véritable tradition dans les grandes choses n'est point de refaire ce que les autres ont fait, mais de retrouver l'esprit qui a fait ces choses et qui ferait toute autre chose en d'autres temps. »

Paul Valery

2. LE GÉNIE DU LIEU, PASSERELLE VERS L'AVENIR

Le quartier ancien se compose d'éléments matériels et immatériels qui constituent un ensemble urbain singulier et unique : la morphologie urbaine, l'architecture, la matière et la couleur du bâti, mais aussi les sensations engendrées par la lumière et cette ambiance indéfinissable qui émane des usages, des rites et du rythme de vie, de l'histoire, de l'âme du quartier.

En s'appuyant sur les traces de l'histoire, il est possible de projeter le quartier dans l'avenir tout en le modernisant et en favorisant son adaptation aux modes de vie d'aujourd'hui et de demain. Mais comment mettre en exergue ce génie du lieu ?

SAINTES



EN BREF

SAINTES
28 122 habitants

COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION
44 036 habitants

SECTEUR SAUVEGARDÉ
créé en 1990,
PSMV approuvé en 2002

ZPPAUP
créée en 2002,
révisée en 2006

VILLE D'ART ET D'HISTOIRE
depuis 1989

« La connaissance de l'histoire est matière à la reconstruction de la ville »

> Jean Rouger, maire de Saintes

L'opération Arc de Triomphe a fait couler beaucoup d'encre. Qu'est-ce qui fait école dans ce projet ?

C'était un quartier abandonné, squatté, considéré comme une friche. À l'évidence, la solution était la destruction. Ce qui suscite aujourd'hui l'intérêt, c'est que c'est redevenu un quartier urbain, habité. On a résolu le risque d'inondation ; l'aspect extérieur du quartier a retrouvé ses caractéristiques, les traces de son passé. Certains éléments ont ressurgi. Les pierres utilisées autrefois par les Romains et qui ont traversé les vicissitudes de l'histoire ont été réemployées pour un autre usage.

Vous insistez sur la dimension culturelle du développement durable. Comment la Ville partage-t-elle cette conviction avec ses habitants ?

C'est une longue histoire qui a commencé dans les années 1980. Saintes est une petite ville de province qui doit sa richesse à l'agriculture et à son histoire. Forte de cette singularité, elle cherche à la faire partager dans la vie de tous les jours, y compris auprès de ceux qui ne connaissent pas ou ne s'intéressent pas à l'histoire mais qui sont pourtant sensibles à la couleur de la pierre sous le soleil, à la beauté des tuiles rondes, à celle des platanes. La connaissance du patrimoine, c'est une ressource et une richesse. C'est un devoir, pour nous les élus, de faire partager cela. En signant une convention Villes et Pays d'art et d'histoire avec le ministère de la Culture et de la Communication, nous nous sommes engagés dans la mission de sensibiliser la population à la présence quotidienne de l'histoire, au fait qu'elle est matière à la reconstruction de la ville. Grâce à la qualité des personnes qui se sont engagées dans cette mission, nous avons mené un travail de fond avec les professionnels mais aussi avec la population à travers des spectacles, des rencontres, des débats... Car souvent, les habitants ne comprennent pas d'emblée cet investissement sur le patrimoine ; il ne se voit pas tout de suite, il faut du temps et les échanges pédagogiques patients coûtent de l'argent...

Les études préalables à la création du secteur sauvegardé, de la ZPPAUP, ont été matière à des échanges culturels très concrets, à des actions dans la vie de tous les jours, grâce à la mise en oeuvre du contrat Villes et Pays d'art et d'histoire et de son animateur de l'architecture et du patrimoine.







1. Réhabilitation de l'îlot Arc de Triomphe : avant...
2. ... après
3. Venelle végétalisée desservant l'îlot Arc de Triomphe

UN OUTIL
> La restructuration de l'îlot Arc de Triomphe

MAÎTRE D'OUVRAGE
Société d'économie mixte immobilière de la Saintonge (SEMIS)

PARTENAIRES
État, DRAC, conseil général, Ville de Saintes

COÛT
6 978 942 € HT

DURÉE DU PROJET
8 ans d'études (dont concours Europan), 36 mois de travaux

LES PLUS
- création de parcours urbains reliés au centre-ville ;
- densification d'un îlot existant en proposant un cadre de vie de qualité ;
- préservation des traces de l'histoire et réappropriation du patrimoine par les habitants ;
- reconnaissance internationale du projet.

LE MOINS
- acquisition foncière difficile des parcelles.

De la persistance du génie du lieu

La réhabilitation de l'îlot Arc de Triomphe a fait l'objet de nombreuses publications nationales et internationales. Cette opération urbaine et architecturale visait à restaurer un habitat ancien très dégradé et à construire des logements neufs au cœur de l'auguste cité de pierre blanche fondée il y a deux mille ans par les Romains. Ce projet est aujourd'hui cité en exemple par les professionnels pour ses qualités urbaines, sa délicate insertion dans un parcellaire séculaire et pour son architecture résolument contemporaine subtilement inspirée du bâti traditionnel local. ***Sa singularité tient à l'attachement de ses concepteurs à respecter l'histoire du lieu tout en le projetant dans l'avenir.*** Ils ont cherché à redonner une trajectoire au bâti en s'inspirant des formes et des usages traditionnels et en les réinterprétant à l'aune des modes de vie de notre époque.

C'est un îlot un peu secret, d'un calme étonnant en centre-ville, où les fenêtres des logements s'ouvrent sur des jardins intérieurs. On y pénètre par des venelles qui cheminent du nord au sud. Des sentiers bordés de murs en pierre de Charente où pousse un microcosme végétal à l'allure un peu sauvage ; ces promenades plantées sinueuses desservent cinq maisons individuelles de plain-pied et 64 logements neufs ou restaurés, toujours bâtis dans l'esprit des lieux. Les maisons oblongues ont la forme des longères traditionnelles, tapies sur le sol comme pour résister au temps. Les immeubles, hauts de deux ou trois étages, sont disposés et intriqués de manière à offrir le maximum de lumière, de vues et d'espace aux habitants.



Sensibiliser la population à l'importance du patrimoine : un axe fort de la politique urbaine

Dans l'Antiquité, la ville s'agrège de part et d'autre de la grande route qui relie Lyon à l'Atlantique. Deux millénaires plus tard, l'axe est devenu la rue de l'Arc de Triomphe et si le bâti de l'époque n'existe plus, le parcellaire s'étire toujours en lanières, proche de la Charente qui coule en contrebas. Très densément peuplé au cours des siècles, ce quartier décline pourtant au seuil des années 1960. De départ en paupérisation, de fermeture des commerces en abandons successifs des logements, il s'enfonce lentement dans l'insalubrité. La grande crue de 1982, puis celle de 1994, font fuir les derniers habitants. Les toitures s'effondrent, les façades se fissurent, les planchers dégringolent. Il faut agir.

Au début des années 1990, Saintes souffre de deux maux : le développement rampant de sa périphérie et la décrépitude de son vaste faubourg. La municipalité envisage alors de "soigner un mal par l'autre" : ***revitaliser le quartier insalubre pour y attirer ceux qui sont tentés par l'exil suburbain.*** Pour ce faire, elle saisit l'occasion offerte par le concours d'architecture Europan visant à promouvoir de jeunes talents et à favoriser l'innovation urbaine. L'aménagement de l'îlot Arc de Triomphe est étudié par 120 jeunes architectes de neuf nationalités. Lauréat du concours pour la Ville de Saintes, le grou-





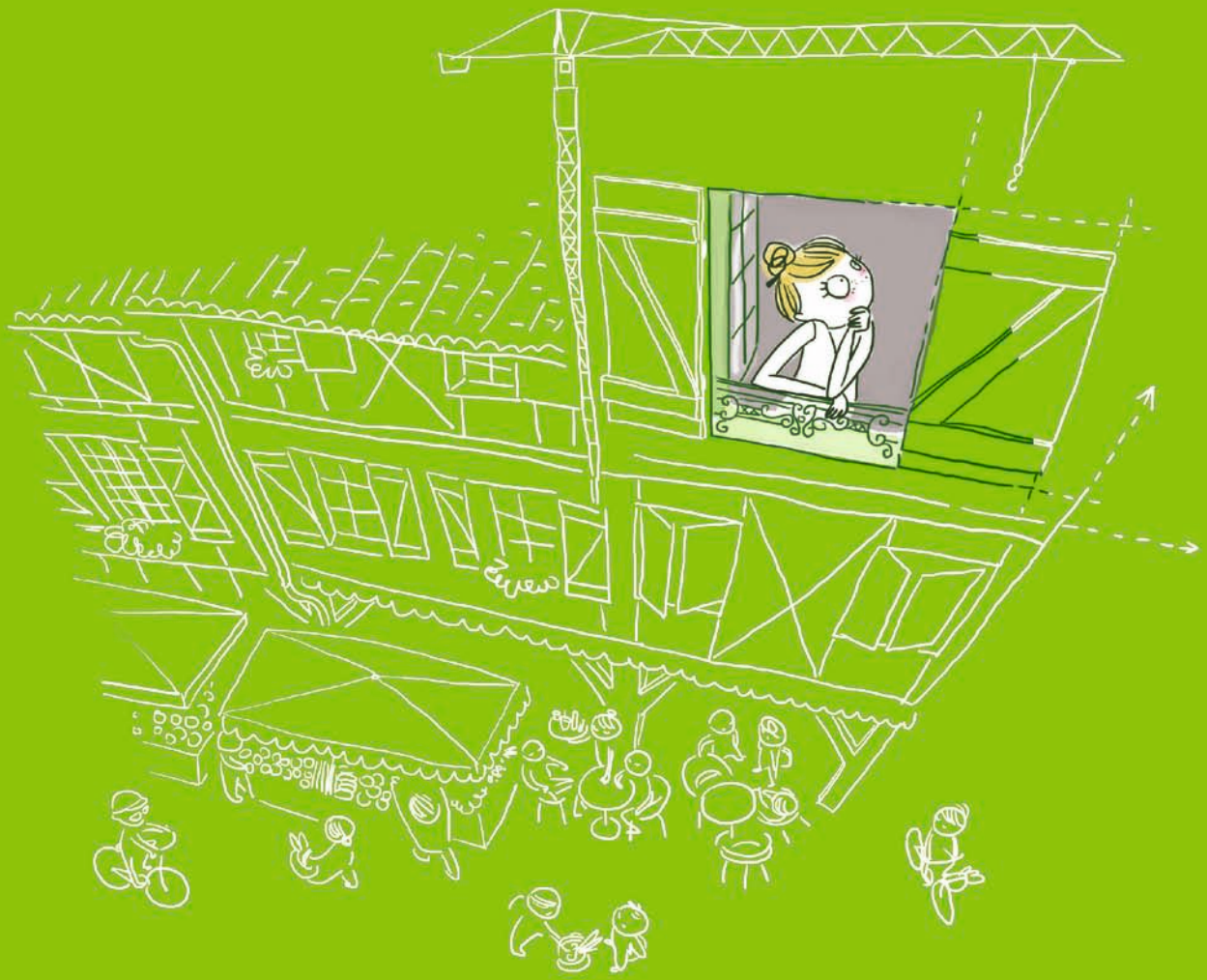
PORTRAIT...

Cultiver les aménités urbaines

Monsieur et Madame Richardeau habitent ici depuis 2004, ils étaient les premiers habitants de l'îlot. Pour mieux vivre leur retraite, ils ont quitté leur maison individuelle à la campagne pour s'installer en centre-ville près des commerces et des services.
Et ils ne regrettent rien. « On habitait près de la route nationale où circulent 12 000 véhicules par jour ; ici, en plein centre-ville, c'est très calme, on est réveillé par les tourterelles. Au début, ça nous a fait tout drôle... »
Et c'est tout le paradoxe de ce programme : « On est en pleine ville mais on a une maison de plain-pied et un jardin », témoigne ce couple qui soigne ses clématites à l'abri des murs de pierre et qui n'utilise plus sa voiture qu'occasionnellement.

pement Babled, Nouvet, Reynaud travaillera près de dix ans sur ce projet particulièrement ardu.
Entre 1991 et 2000, Saintes et son maître d'ouvrage la SEMIS acquièrent 49 immeubles sur 43 parcelles, au gré des opportunités foncières et de négociations avec les propriétaires. La municipalité ne veut pas exproprier, ce qui complique l'opération sur le court terme, mais permettra au final de gagner la confiance et l'estime des habitants. ***L'objectif de la Ville est de restaurer le bâti de qualité et de réaliser de nouvelles constructions à l'emplacement d'immeubles vétustes (hangars, chais, maisons). Elle souhaite aussi favoriser la mixité sociale*** en proposant des logements en accession à la propriété et d'autres locatifs. Mais cet aménagement est soumis à des règles d'urbanisme drastiques puisque l'îlot Arc de Triomphe s'étend sur le secteur sauvegardé, la ZPPAUP. Il est en outre soumis au plan de prévention des risques naturels, ce qui oblige les aménageurs à rehausser les surfaces constructibles pour les protéger des crues de la Charente.

La lecture du lieu incite les architectes à proposer de ***résorber l'insalubrité en conservant la morphologie caractéristique du site ;*** ils imaginent une campagne de réhabilitation de la "croûte" bâtie de l'îlot et déposent en son cœur une nouvelle strate d'habitations qui dialogue avec la structure des murs et des jardins. Cette réalisation a constitué un véritable tremplin pour cette jeune équipe d'architectes qui a forgé à Saintes un regard, une écoute, un savoir-faire, des convictions et une patience exemplaires. Elle a aussi valu le prix de la SEM d'OR au maître d'ouvrage en 2002. Quant à la Ville de Saintes, elle lui a offert un éclairage contemporain qui illumine à merveille son patrimoine.



« Toutes les villes ont un coeur, et ce qu'on appelle le coeur d'une ville, c'est l'endroit où son sang afflue, où sa vie se manifeste intensément, où sa fièvre se déclare, sorte de carrefour où toutes ses artères paraissent aboutir. »

Sacha Guitry

3. RAVIVER L'ATTRACTIVITÉ DU QUARTIER

L'animation d'un quartier tient au dynamisme que lui insufflent activités, services de proximité (commerces et artisanat, associations, équipements culturels, services publics...), et diversité de la population (étudiants, jeunes couples et familles, personnes âgées...).
Conforter la mixité fonctionnelle du quartier, offrir un habitat adapté aux modes de vie actuels et aux besoins de chacun (formes, surfaces, ressources financières...) favorisent ainsi l'attractivité d'un quartier. Réhabiliter des immeubles anciens pour créer des logements sains, calmes et confortables, économes, bénéficiant d'espaces privatifs et communs, proches de tous services, constitue la clé pour attirer de nouveaux habitants parfois plutôt enclins à s'installer en périphérie.

BAYONNE



EN BREF

BAYONNE
45 636 habitants

AGGLOMÉRATION CÔTE BASQUE – ADOUR
121 750 habitants

SECTEUR SAUVEGARDÉ
créé en 1975,
PSMV approuvé en 2007

VILLE D'ART ET D'HISTOIRE
depuis 2011

AGENDA 21
communal

« Nous sommes heureux de constater que des familles choisissent de s'installer en centre-ville »

François Gouffrant, maire-adjoint à l'urbanisme

Quelle place occupe le centre ancien dans la politique générale d'urbanisme de la Ville de Bayonne ?

Une place très importante ! Au-delà de son intérêt patrimonial, il présente une mixité des fonctions, avec des commerces en rez-de-chaussée et des logements en étages. Jusqu'en 1995, il était un peu abandonné mais nous avons une vraie volonté d'y ramener de la vie. La politique de réhabilitation a modifié la nature des logements : nous sommes heureux de constater que des familles choisissent de s'y installer, que des personnes plus âgées souhaitent se rapprocher du centre. La piétonisation des rues, l'aménagement des espaces publics ont aussi favorisé le commerce devenu plus qualitatif ; la création de l'office du commerce a ancré cette politique. Pour résoudre les problèmes d'accessibilité, nous avons mis en place des navettes électriques gratuites que les gens s'approprient.

La Ville de Bayonne s'est lancée dans une démarche de recherche et d'études autour de la réhabilitation soutenable : BATAN (ministère de l'Ecologie), Links (Europe), groupe de travail avec l'ANVPAH & VSSP (national). Pouvez-vous détailler cette démarche ?

L'idée est de chercher des bonnes idées partout, d'échanger, d'expérimenter, de former et de se former. Links est un véritable bouillon où puiser des techniques, des façons de faire, des perceptions différentes. Nous souhaitons étudier comment vivent les bâtiments, réfléchir à leurs différents comportements pour les restaurer en les rendant performants, tant en termes patrimonial qu'environnemental. Avec la réhabilitation du 22 rue Bourgneuf, nous sommes parvenus à un bâtiment "BBC ancien" tout en conservant ses qualités. Ces études et réhabilitations nous aident à comprendre et progresser, elles aident aussi les acteurs de la restauration à se former. Si en ce domaine on a avancé à petits pas, aujourd'hui on a enclenché un processus, une dynamique pérenne.







1. Réhabilitation du 22 rue Bourgneuf respectant la singularité du patrimoine
2. Escalier desservant les logements sous deux clés
3. Un bâti très dense composé d'étroites lanières

UN OUTIL

> Une restauration vertueuse d'un immeuble en secteur sauvegardé

MAÎTRE D'OUVRAGE

Copropriétaires organisés en AFUL

PARTENAIRES

Anah, agglomération Côte Basque Adour, Ville de Bayonne

COÛT

+ 300 €/m² pour les travaux spécifiques

DURÉE DU PROJET

24 mois

LES PLUS

- restauration BBC ancien (consommation moyenne inférieure à 72 kWhep/m²/an) ;
- maintien des éléments patrimoniaux ;
- usage de matériaux sains et écologiques ;
- promotion de la mixité sociale et fonctionnelle ;
- formation d'artisans par l'expérimentation, acculturation des élus et techniciens.

LES MOINS

- maîtrise des coûts difficile pour cette première expérimentation ;
- difficile mise en œuvre technique des matériaux innovants.

Bayonne mise sur l'échange de savoirs

Enserrée dans des remparts jusqu'au XX[e] siècle, Bayonne s'est considérablement densifiée entre le XVIII[e] et le XIX[e] siècle. Au fil du temps, les immeubles ont été surélevés, du bâti s'est inséré à l'intérieur des îlots, les cours intérieures ont rétréci comme peau de chagrin. Les Bayonnais les plus âgés ont vécu dans des "logements sous deux clés", dont une partie était située côté rue et l'autre au-delà de l'escalier. Les habitants traversaient les parties communes pour aller de l'une à l'autre.
Le bâti de Bayonne est cependant d'une très grande qualité patrimoniale : les immeubles sont beaux, bien construits, et leurs escaliers sont de véritables œuvres d'art qui s'envolent littéralement dans l'espace. Mais les temps ont changé. Les Bayonnais ne sont plus prêts à se retrouver en pyjama nez à nez avec leurs voisins en passant du salon à la chambre et encore moins à vivre dans des pièces aveugles. Car dans ce parcellaire composé d'étroites lanières, les extensions ont créé des enfilades de deux, parfois même trois pièces totalement privées d'air et de lumière du jour... Les découpages abusifs (et non autorisés !) pour abandonner les "sous deux clés", ont produit pour partie des logements insalubres, potentiellement dangereux en cas d'incendie car inaccessibles par les pompiers. C'est une des raisons pour laquelle la municipalité s'est engagée depuis 1990 dans une politique vigoureuse de restauration de son bâti ancien.

Le secteur sauvegardé de Bayonne couvre 82 hectares. Créé en 1975, il a été repris en 1990 par Alexandre Mélissinos, architecte-urbaniste, et approuvé en 2007. Ce document d'urbanisme est basé sur un postulat – il faut une grande qualité de restauration – et un paradoxe apparent : à Bayonne, le curetage et la démolition constituent une des conditions essentielles de la préservation du patrimoine. La municipalité encourage les propriétaires à démolir les parties arrières de leurs immeubles... Ce qui, on s'en doute, est plus facile à dire qu'à faire : allez expliquer qu'il faut supprimer des appartements loués ! « La pratique a pourtant démontré que c'était une évidence », témoigne Jacky Cruchon, directeur de l'urbanisme de Bayonne. Pour convaincre les propriétaires de réhabiliter leurs logements, la Ville joue sur plusieurs leviers, le premier étant ***la mise en oeuvre du règlement***, le second étant d'adoucir cette dernière par des ***avantages financiers et fiscaux***, le troisième étant de justifier le tout par des ***arguments pédagogiques et culturels***, afin que les habitants s'approprient le patrimoine et deviennent acteurs de sa valorisation.
Aujourd'hui, un grand nombre de logements a été restauré dont près de 500 autour d'opérations de curetage. Le travail mené depuis 1995 a porté ses fruits même si beaucoup attendent encore des travaux... La vacance dans le centre ancien est passée de 25 % il y a 15 ans, à 19 % aujourd'hui. Et ce n'est qu'un début.



Un centre ancien attractif présentant une forte mixité fonctionnelle





PORTRAIT...

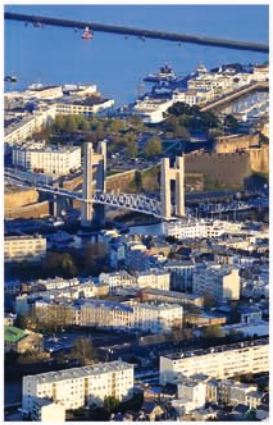
LINKS ou la recherche de solutions partagées

Quelles que soient leurs tailles, les centres anciens présentent tous les qualités de la ville durable. Cependant, pour Martine Bisauta, adjointe au maire, déléguée au développement durable et à la participation citoyenne, l'enjeu est avant tout d'assurer une qualité d'usage compatible avec les attentes d'aujourd'hui : un habitat sain, confortable, économe en énergie, offrant les avantages de la modernité. Ouvrir la ville ancienne à la modernité est une nécessité qui soumet les villes historiques à un jeu d'équilibres subtils. Pour répondre au mieux à cet exercice complexe, la Ville de Bayonne a pris l'initiative du projet LINKS qui a permis un travail en réseau de 3 ans entre 10 villes européennes. Toutes cherchent aujourd'hui à favoriser l'émergence d'une parole citoyenne et à conférer aux habitants un statut "d'experts d'usage".

Les études réalisées ont montré que les immeubles correctement restaurés affichent des performances thermiques propres à réjouir le plus ardent écologiste. S'ils sont chauffés au gaz, ils ont souvent une étiquette énergétique C voire B selon leur position dans l'îlot. Les élus et services ont donc fait évoluer la réflexion : « On est parti d'une vision strictement énergétique, pour évoluer vers une approche environnementale et demander d'aller au-delà des performances habituelles. » Priorité est donnée aux matériaux dits "sains", à moindre impact écologique "du berceau à la tombe". Les bois exotiques sont proscrits au profit des essences européennes. Des éco-subventions favorisent l'éco-restauration, mesures facilitées par le fait que le parc du secteur sauvegardé est majoritairement locatif ; les aides de l'Anah et de l'agglomération peuvent alors s'ajouter à celles de la Ville pour produire des logements à loyers contractualisés.

En 1996, la Boutique du patrimoine et de l'habitat s'est installée au rez-de-chaussée d'un immeuble de logement social réhabilité. Elle a été créée pour sensibiliser, accompagner les propriétaires dans leur démarche et travaux de réhabilitation et permettre le dialogue avec les professionnels, explique Eric Lapègue, conseiller en réhabilitation et restauration. « Au départ, nous étions perçus comme des contrôleurs. Maintenant, les propriétaires nous demandent conseil. Avant, j'étais l'empêcheur de restaurer en rond, maintenant les gens m'appellent. Je fais du liant, je suis en contact direct avec l'architecte des bâtiments de France. »
Pour Jacky Cruchon, qui œuvre depuis 30 ans sur la restauration du secteur sauvegardé, ce travail d'une vie prouve au moins une chose : ***« Il n'y a pas de recette toute faite, il faut mener des études approfondies sur chaque site, chaque immeuble, avant d'agir. »***

BREST
ET SA COMMUNAUTÉ URBAINE



EN BREF

BREST
141 315 habitants

BREST MÉTROPOLE OCÉANE
207 683 habitants

ZPPAUP
créée en 2001

AGENDA 21
communautaire

« La desserte commerciale doit être équitable »

> Frédérique Bonnard le Floch, vice-présidente de Brest Métropole Océane (BMO)
en charge du commerce et de l'urbanisme commercial, conseillère municipale de Brest

Brest a développé ces dernières années des principes innovants en matière d'urbanisme commercial. Quels sont-ils ?
Nous considérons que la desserte commerciale doit être équitable pour tous et que le commerce est un puissant facteur d'organisation de la ville. C'est dans cet esprit que nous menons une politique d'urbanisme commercial durable à l'échelle de l'agglomération, en nous appuyant sur des outils opérationnels et des documents réglementaires, en développant une gouvernance qui associe l'ensemble des acteurs à la démarche. Nous tâchons de donner force et corps au concept de "ville de la proximité", qui répond aux aspirations des citoyens comme aux exigences du développement durable.

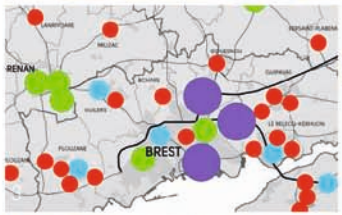
Comment agissez-vous concrètement ?
Le principe est de mettre en place une stratégie de localisation du commerce sur le territoire dans un contexte de gestion de l'aménagement de l'espace, régi par le PLU intercommunal et, plus largement, par le SCoT. Nous avons élaboré des documents de planification qui limitent, contraignent et nous offrent une prise sur le commerce, afin d'organiser l'implantation de catégories spécifiques de commerces (culture, équipements de la personne et de la maison…) et de hiérarchiser des pôles commerciaux selon leur taille.

Vous privilégiez l'idée "d'urbanisme commercial" à celle "d'équipement commercial". Pourquoi cette nuance ?
Nous considérons que le commerce apporte de l'attractivité résidentielle. Tous les projets urbains sont pensés avec un volet commercial. Nous accompagnons les porteurs de projets pour que leurs projets s'articulent aux nôtres et consolident la diversité des fonctions urbaines, en offrant le meilleur service aux habitants. J'anime actuellement la réflexion concernant la qualité de vie et l'environnement, dans le cadre de la révision du PLU intercommunal "facteur 4", qui consiste à articuler les outils de programmation de la collectivité (PLU, PLH, PDU et Plan climat) pour diviser les émissions de gaz à effet de serre par 4 en 40 ans. En effet, après avoir assuré l'attractivité commerciale de notre territoire, je souhaite relocaliser le commerce au travers des circuits de vente de proximité, favoriser les commerces innovants impliquant les consommateurs-citoyens et assurer le dynamisme des commerces de centralité par leur mise en réseau.









1. Le marché de Lambezellec permet la vente en circuit-court
2. La rue de Siam : un axe vivant accueillant de nombreuses boutiques
3. Un maillage équilibré des zones commerciales sur le territoire de BMO
4. Les halles Saint-Martin, reflet de la politique commerciale et du renouvellement urbain du quartier
5. Le réaménagement de la rue de Siam permet d'offrir aux habitants des lieux d'échanges et de convivialité





UN OUTIL
> Le portage immobilier, un outil bien utile

MAÎTRE D'OUVRAGE
Société d'économie mixte de portage immobilier (SEMPI)

PARTENAIRES
Chambre de commerce et d'industrie, Brest Métropole Océane, Ville de Brest

COÛT (BUDGÉTISÉ)
2 500 000 € (actions de portage immobilier en logements et locaux d'activités, sur un quartier)

DURÉE DU PROJET
7 ans

LES PLUS
- soutien à la réhabilitation d'immeubles en se portant acquéreur et en déclenchant les travaux ;
- acquisition de "locaux tiroirs" pour maintenir l'activité commerciale lors des travaux.

LE MOINS
- difficulté d'agir sur les commerces alimentaires non déménageables (restaurants...).

Une politique d'urbanisme commercial sécurisé dans le PLU

Pour BMO, le commerce est un service essentiel à la population qui doit répondre à une exigence d'équité. Chaque habitant doit pouvoir accéder près de chez lui aux services commerciaux essentiels ; seuls les achats "rares" ou "exceptionnels" peuvent s'opérer à plus grande distance et exiger l'utilisation d'une voiture. Cet objectif suppose un maillage équilibré de l'offre commerciale au regard de la population résidente du bassin de vie et de la fréquentation touristique. Cette politique d'urbanisme commercial est menée à l'échelle de l'agglomération afin d'harmoniser et d'équilibrer l'offre périphérie / centralité. Des analyses, des études et des statistiques d'une part, répertorient l'ensemble des pôles commerciaux du pays de Brest en fonction de leur nature et de leur importance ; d'autre part, elles évaluent les temps de parcours des habitants pour acquérir les produits courants, rares ou exceptionnels.
Bruno Cordat, directeur de l'aménagement urbain à BMO, s'en explique : « Nous sommes dans un bassin de vie de 400 000 habitants, dont l'appareil commercial attire jusqu'à 1 million d'habitants. Nous tentons aujourd'hui d'épaissir le centre à travers un grand projet urbain, Les Capucins, dont l'objectif est de mettre le centre-ville à l'échelle de la métropole, en conservant un axe vivant et dynamique (rue Jean-Jaurès / rue de Siam) et en articulant les quartiers et les communes de la périphérie. Le tramway y concourt en reliant les trois hypermarchés de la périphérie au centre. »

Sur le terrain, l'application de ces principes est assez lisible : les quartiers périphériques de Brest disposent tous d'une centralité commerciale, souvent articulée autour d'un *city market*,



Saint-Renan : un pôle commercial structurant à l'échelle du Pays de Brest

"locomotive" à laquelle s'accrochent des "wagons" de petits commerces tels que boulangerie, pressing, coiffeur, pharmacie... ***Le PLU interdit toute ouverture de commerce isolé, afin que chaque nouvelle enseigne renforce la présence de celles qui sont déjà là. Tout le monde y trouve son compte.***
Le centre-ville de Brest concentre les fonctions commerciales métropolitaines sur l'artère principale irriguée depuis juin 2012 par le tramway ; cette longue rue piétonne est spécialisée dans l'équipement de la personne et la culture. L'espace public entièrement réaménagé incite à la promenade et au shopping. Les banques, agences immobilières et autres commerces "immatériels" ont été invités à s'installer dans les rues latérales afin de conserver son caractère "boutiques" à l'artère principale. Les deux galeries commerciales existantes complètent l'offre des magasins installés sur rue.

Au nord de l'agglomération, le pôle commercial du Froutven est consacré à l'équipement de la maison. Desservi par le tramway, il s'appuie sur des grandes enseignes telles qu'Ikea, Jardiland, Boulanger. Le projet urbain a été mené en concertation avec la direction d'Ikea, Altaréa-Cogedim (le gestionnaire de cet espace commercial) et la commune de Guipavas. « C'est une politique de développement. On n'empêche pas les





PORTRAIT...

Cœur de Jaurès, une stratégie de centre-ville

Les deux galeries commerciales du centre de Brest, dirigées par André Le Bars, ont souffert pendant le chantier de construction du tramway. « On s'est dit qu'il fallait laisser passer les travaux puis revoir notre stratégie », explique André Le Bars. Les deux galeries, qui fonctionnaient jusque-là de façon autonome, jouent désormais la complémentarité avec un nouveau concept : Cœur de Jaurès. « Auparavant, nous menions des opérations commerciales sans concertation. Nous avons mis nos budgets de communication en commun créant ainsi un vrai pôle commercial. » Aujourd'hui, la façade de l'Espace Jaurès a été réhabilitée, le slogan "Plus de 80 boutiques, 1 100 places de parking" est affiché un peu partout dans la ville, l'appellation Cœur de Jaurès est entrée dans les esprits.

commerces de s'installer, on les guide et on les accompagne », appuie Dominique Barbu, chargée de mission urbanisme commercial à BMO.

L'expérience brestoise en matière d'urbanisme commercial est probablement la plus avancée de France. « Nous sommes la première ville à l'avoir traduit dans le POS en 1995 », poursuit Dominique Barbu. ***« Ici, nous menons une politique commerciale globale, à l'échelle du Pays de Brest. Il ne s'agit pas de réguler la concurrence, mais de décider que tel type de commerce a sa place ici plutôt que là.*** L'enjeu, c'est de limiter les déplacements, le Grenelle nous le permet. La règle est la même pour tout le monde, nous nous appuyons sur le SCoT et le PLU qui fixent les règles en matière commerciale. »

L'autre ambition de BMO est de combiner la politique commerciale au renouvellement urbain. Le quartier central de Saint-Martin a fait l'objet d'une OPAH-RU. À cette occasion, un guide des enseignes et des vitrines commerciales a été diffusé pour encourager les commerçants à valoriser leur local tout en optimisant le caractère patrimonial de l'immeuble. Ce document va être généralisé à l'ensemble de la ZPPAUP, notamment au quartier de Recouvrance, prochain objectif de renouvellement urbain. « La clé est dans la gouvernance », insiste Bruno Cordat. « Il faut stimuler les intérêts communs, puis mettre en place les outils pour agir. Si cela se passe mal, on fait appel à un tiers, une agence d'urbanisme par exemple ou la CCI. Il faut de la patience et de la persévérance, accepter le compromis sans lâcher ses objectifs. Tout l'art et la difficulté consistent ensuite à faire partager aux acteurs économiques ces objectifs stratégiques afin de les tenir. Et pour cela, il faut les hiérarchiser. »



« Ce n'est qu'en pompant que vous arriverez à quelque chose et même si vous n'y arrivez pas... hé bien ça ne vous aura pas fait de mal. »

Jacques Rouxel (Les Shadoks)

4. LE QUARTIER, LIEU DE FLUX ET DE REFLUX

Un quartier vivant est un lieu d'échanges où circulent des flux de toutes natures : personnes, marchandises, énergies, connaissances, richesses, déchets... Une gestion efficace des réseaux conduit à renforcer l'attractivité et l'accessibilité du quartier pour tous, en facilitant les déplacements doux, le partage harmonieux de la voirie, les échanges à l'échelle de la ville et du bassin de vie. Les liaisons interquartiers doivent être soigneusement étudiées tant sur le plan des déplacements que sur celui de la gestion des déchets, de l'approvisionnement énergétique... Elles devront être adaptées à la morphologie de l'agglomération, aux flux et aux besoins des habitants et des entreprises. Autant d'actions bénéfiques pour la qualité de l'environnement.

LA ROCHELLE



EN BREF

LA ROCHELLE
80 014 habitants

COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION
145 912 habitants

SECTEUR SAUVEGARDÉ
créé en 1970, PSMV approuvé en 1981, révisé en 2010

ZPPAUP
créée en 2009

AGENDA 21
communautaire

« Il faut sortir du rapport d'addiction avec la voiture »

> Denis Leroy, vice-président de la communauté d'agglomération de La Rochelle

Dans quel esprit est conçue la politique de transports à La Rochelle ?

Nous voulons faire passer le message suivant : « À La Rochelle, on se déplace autrement ». Pour nous, la révolution en matière de transport est ni technologique ni logistique, elle se fait dans les esprits. De nombreuses villes se sont suréquipées et surendettées pour construire des parkings et des infrastructures. À La Rochelle, on n'a pas fait de tramway, mais on fait de la pédagogie pour que les déplacements se fassent à pied, à vélo, ou en transports en commun. Il faut une volonté publique pour que les choses démarrent. Aujourd'hui, la révolution, c'est le partage. Les gens sont prêts à mutualiser, les comportements commencent à changer. Les rapports au monde évoluent.

Vous avez adopté le deuxième plan de déplacements urbains (PDU). Quels sont ses objectifs ?

Le premier PDU visait à réaliser les équipements indispensables pour faire sortir les gens de leur voiture. Nous avons financé la panoplie des offres multimodales : bus, trains, bateaux, parkings relais. Avec des résultats probants : aujourd'hui, la voiture auto-partagée, c'est 500 usagers pour 50 voitures.
En réfléchissant au deuxième PDU (2012-2021), nous avons constaté que 60 % du trafic automobile est lié aux déplacements professionnels. Nous proposons donc aux entreprises de signer un contrat pour encourager le covoiturage.
En matière de commerce, nous combattons l'idée que c'est la voiture qui amène les clients. On a démontré que la qualité de vie apportée stimule le commerce. On nous a reproché de vouloir attenter à l'animation commerciale. Au contraire, on a diminué l'agitation !

Vous offrez des vélos aux étudiants rochelais. N'est-ce pas coûteux ?

On dit aux étudiants, « si vous prenez l'engagement de ne pas venir en voiture, je mets dans votre besace un ticket de bus d'essai et un vélo ». C'est un contrat de confiance. 80 % d'entre eux jouent le jeu. Aujourd'hui, 1 200 étudiants circulent à vélo à La Rochelle. Savez-vous que la réalisation d'une place de parking coûte 20 000 € ? Un vélo coûte 100 €. Je pense qu'il faut profiter de la crise pour revoir la pensée. Ce n'est pas un dogme contre la propriété. La question qui se pose aujourd'hui est : comment vivre bien ?





1. Grâce au vélo mono-pousseur, la mobilité douce s'adapte à tous les publics
2. Le vélo taxi : une autre façon de se déplacer à travers la ville
3. Le bus de mer électro-solaire : un mode de transport écologique permettant de relier la ville historique au port de plaisance



UN OUTIL

> Le transport maritime électro-solaire : les bus de mer

MAÎTRE D'OUVRAGE
Communauté d'agglomération de La Rochelle

PARTENAIRES
Union Européenne, ADEME, région Poitou-Charentes

COÛT
904 363 € (coût d'un bateau)

DURÉE DU PROJET
Initié en 1998 (les bateaux ont une durée de vie minimum de 20 ans)

LES PLUS
- forte réduction de la consommation énergétique ;
- autonomie de service en journée (panneaux photovoltaïques) ;
- grand confort pour les usagers (silencieux, non polluant, vue panoramique, accessible aux PMR et aux vélos) ;
- liaison rapide entre le centre ancien et le quartier de la Ville-en-Bois.

LES MOINS
- coût élevé de l'investissement (bateau) ;
- recours partiel aux énergies fossiles.

Le Yélo veut faire changer les pratiques

En 1975, La Rochelle créait le premier secteur piétonnier de France. Un an plus tard, elle lançait ses p'tits vélos jaunes, initiant ainsi bien avant l'heure les Vélib, Vélov et autres systèmes de vélo en libre service. ***En 1997, elle créait la première journée sans voiture, qui, au-delà de l'effet d'annonce, permet de tester d'autres modes de déplacements, d'autres façons d'envisager la mobilité urbaine.*** Depuis, les innovations dans ce domaine n'ont pas cessé : auto-partage, navettes électriques, bus de mer électro-solaire, 25 lignes de bus, systèmes de pass en tous genres, pour les touristes, pour les résidents, ceux qui ne font que passer, ceux qui flânent ou ceux qui sont pressés. « Une ville n'est pas une carte postale, elle est faite pour qu'on y circule, qu'on y travaille, qu'on y habite et qu'on y vive ensemble », explique Sabrina Laconi, maire-adjointe au tourisme, au commerce et marchés, au secteur sauvegardé et à l'urbanisme du centre-ville. Un cadre idyllique inaccessible n'aurait pas de sens, il faut rechercher un équilibre entre la protection du patrimoine et l'habitabilité, il faut de la mobilité douce dans le centre ancien, que le plan de sauvegarde s'adapte au plan de circulation et vice versa.

La Rochelle est avant tout un port. Fondée au XII[e] siècle, protégée par des tours bâties aux XIV[e] et XV[e] siècles, la ville s'est agglomérée d'abord sur la terre ferme puis a conquis les marais au sud. Des zones d'activités et d'habitat ont été implantées en périphérie, mais le centre ancien reste au cœur des flux avec ses 650 commerces, son hôpital, ses services et ses équipements. « Au début des années 1980, 12 000 voitures traversaient matin et soir le centre de La Rochelle. On s'est dit qu'il fallait calmer cela et déplacer la circulation de transit en créant une voie de contournement pour que les véhicules se garent avant d'atteindre le centre. On a donc construit des parkings aux portes de la ville, comme au Moyen-Age quand les véhicules n'avaient pas le droit de franchir les remparts », détaille Denis Leroy. ***Aujourd'hui, trois parcs relais de 300 à 600 places sont reliés à la ville ancienne par des navettes électriques : avec un départ toutes les 5 minutes et un temps de trajet garanti par des voies en site propre, l'incitation est forte,*** d'autant que des offres tarifaires avantageuses et "à la carte" sont proposées.

« Ici la tradition veut qu'on essaie des choses, qu'on expérimente pour voir ce qui marche et ce qui ne marche pas », ajoute Marie Santini, directrice mobilité et transports à la communauté d'agglomération de La Rochelle. Car l'indépendance d'esprit et la liberté de penser sont ancrées dans les gènes des Rochelais. La Ville s'enorgueillit d'avoir eu le premier maire de France, s'affranchissant ainsi des tutelles féodales dès le XII[e] siècle ; d'avoir adopté les idées nouvelles de



Le système de livraison "dernier kilomètre" en véhicule électrique permet de restreindre le nombre de camions en centre-ville





PORTRAIT...

La Ville s'inspire du terrain pour innover

« Depuis longtemps la Ville s'inscrit dans des appels à projets européens, afin de travailler sur l'expérimentation ; elle réunit également le "groupe des 200", des Rochelais de tous âges et de toutes professions conviés à réfléchir aux thématiques proposées et à faire jaillir des idées », explicite Sabrina Laconi, adjointe au maire en charge du tourisme, du commerce et marchés, du secteur sauvegardé et de l'urbanisme du centre-ville. Toutes ces idées et ces expérimentations, si elles sont positives, se retrouvent un jour ou l'autre affublées du logo noir sur fond jaune, marque de fabrique de la mobilité rochelaise qui a pour nom : "Yélo".

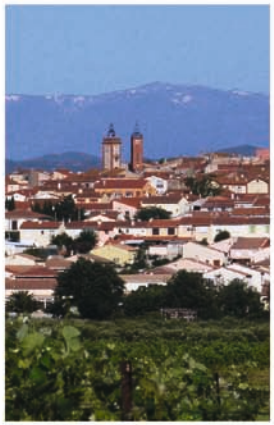
la Réforme bien avant les autres, devenant ainsi citadelle et capitale du parti protestant ; de s'être opposée à la politique d'unification menée par Richelieu en faisant tirer le canon sur les troupes royales et en tenant un siège de dix-huit mois férocement réprimé. Bien plus tard, Michel Crépeau, maire de 1971 à 1999, adopta le slogan "La Rochelle belle et rebelle" que les Rochelais d'aujourd'hui se plaisent à répéter.

Cette "rébellion" contre les usages établis se traduit par une recherche permanente d'idées, d'astuces et de propositions visant à faire évoluer les esprits. Selon Marie Santini, « au-delà de la construction d'infrastructures et d'équipements, c'est surtout dans le domaine des pratiques, des usages, des modes de vie, que la Ville veut faire bouger les choses. ***De plus en plus, l'usage de la voiture se déconnecte de sa possession. Mais ce qui fera vraiment évoluer les usages, c'est quand la voiture ne sera plus un symbole de réussite sociale.*** »

C'est pourquoi la Ville offre des vélos et des tickets de bus aux étudiants en échange de leur engagement à ne pas circuler en voiture dans le centre ; a lancé le dispositif "Car à pattes" pour que les voitures n'encombrent plus les alentours des écoles ; a créé un système de livraison "dernier kilomètre" en véhicules électriques pour les commerces du centre-ville ; propose en libre-service des vélos, des voitures électriques, mais aussi des fauteuils roulants et même un "vélo mono-pousseur" constitué d'un fauteuil roulant fixé à l'avant d'un vélo. Elle agit aussi auprès de la région Poitou-Charentes pour augmenter la fréquence des TER et travaille avec les taxis locaux pour qu'ils assurent la "desserte du soir" lorsque les bus rentrent au garage pour la nuit.

PERPIGNAN MÉDITERRANÉE

COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION



EN BREF

PERPIGNAN
117 500 habitants

PERPIGNAN MÉDITERRANÉE
252 104 habitants

SECTEUR SAUVEGARDÉ
créé en 1995, PSMV approuvé en 2007

VILLE D'ART ET D'HISTOIRE
depuis 2001

AGENDA 21
communautaire

Une approche sociale et environnementale de la gestion des déchets

> Jean-Paul Billes, maire de Pézilla-la-Rivière et vice-président de Perpignan Méditerranée communauté d'agglomération (PMCA) délégué à la compétence déchets

Quels sont les grands axes de la politique de gestion des déchets de l'agglomération de Perpignan ?

La communauté dépense 40 millions d'euros par an pour la gestion des déchets. Dans le cadre d'un programme local de prévention des déchets soutenu par l'ADEME, nous avons lancé une politique de réduction de la quantité d'ordures ménagères produites en sensibilisant les habitants au tri, en distribuant des composteurs individuels et en organisant une collecte du textile. Le principe est de réduire au maximum le tonnage d'ordures ménagères afin de diminuer les coûts de traitement.

Comment avez-vous réorganisé la collecte des ordures ménagères ?

Notre objectif est d'optimiser les circuits et de rationaliser le travail, ce qui a obligé l'agglomération à réorganiser les tournées. Nous avons monté un groupe de travail qui analyse le matériel et l'organisation du service. Par exemple, les véhicules de collecte font l'objet d'un suivi GPS qui enregistre tout : quand le camion s'arrête, quand il lève le container, quand il repart... Pour fluidifier les tournées, des agents passent dans les rues et établissent des rapports lors des passages : déviation éventuelle, rétroviseur cassé par un véhicule, voitures mal garées, obstacles...

Et vous luttez contre la pratique du "fini-parti"

Nous avons mené une réflexion à partir d'une recommandation de la Caisse nationale d'assurance maladie (Cnam) pour en finir avec cette vilaine habitude qui permet aux éboueurs de quitter leur travail dès que leur tournée de ramassage des ordures est achevée. Cette pratique les incite à "foncer", au risque de provoquer des accidents du travail et des maladies professionnelles, de dégrader des voitures en stationnement ou du mobilier urbain. Sans parler des aspects sociaux détestables, notamment d'éliminer d'une équipe un employé qui court moins vite ! Nous avons donc engagé une réflexion pour adopter une organisation du travail plus durable et plus saine : il s'agit de travailler de façon différente, moins vite, dans de meilleures conditions, pour rendre un meilleur service aux administrés. Nous sommes la première collectivité de France à l'avoir fait, et nous recevons régulièrement des délégations d'autres villes qui s'intéressent à cette démarche.





1. Un ramassage optimisé pour la santé des employés et qui réduit les coûts pour la collectivité
2. Les rues étroites et sinueuses du bourg de Pézilla-la-Rivière rendent difficile la collecte par camion
3. Les conteneurs enterrés améliorent le cadre de vie et réduisent le nombre de collecte
4. Les ambassadeurs du tri organisent des manifestations pour sensibiliser petits et grands





UN OUTIL

> Des déchets discrets pour un cadre de vie préservé

MAÎTRE D'OUVRAGE
Perpignan Méditerranée communauté d'agglomération (PMCA)

PARTENAIRES
Les 36 communes de PMCA

COÛT (PAR CONTENEUR ENTERRÉ)
achat : 6 800 € TTC
installation : 6 000 € TTC
maintenance : 300 € TTC/an

LES PLUS
- valorisation paysagère de l'espace public ;
- réduction des nuisances sonores et olfactives ;
- économies sur la consommation de carburants ;
- rapidité et sécurisation de la collecte.

LE MOINS
- difficulté à choisir l'implantation optimale des conteneurs.

Optimiser la collecte, diminuer les volumes

Pézilla-la-Rivière, petite commune blottie autour de son église romane du XIe-XIIe siècle, a la forme urbaine d'une "cellere"[1]. Ici, les rues sont très étroites. Il y a peu, elles étaient encombrées de forêts de poubelles gênant le passage, avec leur lot de nuisances olfactives et visuelles, sans parler de la difficulté d'accès pour les services de collecte. C'est un problème récurrent dans les villes anciennes. Aujourd'hui, trois conteneurs enterrés sont disposés en trois points stratégiques autour de la cellere. Les habitants du centre-ville peuvent déposer leurs sacs poubelles dans trois bacs : l'un pour les ordures ménagères, le deuxième pour les papiers et emballages, le troisième pour le verre. L'expérience est plutôt concluante. ***La population se réjouit de voir les ruelles libérées des conteneurs et aucun habitant du centre-ville ne doit parcourir plus de 100 mètres ses sacs poubelle à la main.*** D'autres communes de l'agglomération sont également équipées en conteneurs enterrés dans leurs quartiers anciens, telles que Perpignan, Baixas et Tautavel.

Perpignan Méditerranée communauté d'agglomération a hérité de la compétence déchets en 2004. C'est elle qui se charge de la collecte (en régie) sur la quasi-totalité des 36 communes de l'agglomération ; le traitement des déchets est dévolu au Sydetom66 et aux divers opérateurs du recyclage. Le traitement et le transport des déchets coûtent aux communes 150 € la tonne, sans compter le prix de la collecte. C'est pour diminuer ce coût que la communauté d'agglomération a multiplié les actions de sensibilisation au tri à la source.



Des ambassadeurs du tri au service de la population pour trier les déchets de manière efficiente

PMCA a mené une réflexion globale sur l'organisation des circuits de collecte et l'ensemble du processus, sachant que chaque commune peut choisir le mode et la fréquence de collecte qui lui convient. Celle-ci est généralement assurée en gestion municipale. Seules deux communes font appel à des prestataires extérieurs. Claire Braschi, chargée du développement au sein de la direction valorisation des déchets, pilote le dispositif : « Partout on a réduit la fréquence des collectes à une fois par semaine pour les ordures ménagères (au lieu de deux), sauf pendant la période estivale. Dans les secteurs pavillonnaires, nous avons augmenté le litrage des bacs jaunes et distribué des composteurs individuels. Surtout, nous avons tenté de reprendre contact avec la population sur ce thème avec un accompagnement sur la gestion des déchets : information, sensibilisation... » C'est ainsi que les habitudes et les comportements des habitants, mais aussi, des commerçants et des entreprises, ont été passés au crible.
Elie Tubau, chef du service de la collecte sélective, pilote une équipe de sept "ambassadeurs du tri" chargée d'appliquer le





PORTRAIT...

Pollestres opte pour la collecte hippomobile

Les Pollestrencs ne protestent plus contre le bruit du camion poubelle, bien au contraire. Ils attendent la "chariotte" tirée par Réglisse, une imposante jument de trait, pour la récompenser d'une caresse. Ici, la collecte hippomobile connaît un franc succès. Elle a permis de libérer les rues de 150 conteneurs. Les poubelles de 30 litres (faciles à caser dans la cuisine) sont vidées dans la chariotte puis déversées dans un conteneur enterré. Pour le député-maire Daniel Mach, l'opération est un succès : « Il fallait oser le faire ! Certes, cela nous coûte un peu plus cher (4 600 €/mois pour 300 foyers), mais nous sous-traitons à une société privée qui s'occupe de tout, et je n'ai que des retours positifs de la part de mes administrés. »

programme local de prévention des déchets. ***Son leitmotiv : « le meilleur déchet, c'est celui qui n'existe pas. »*** Sa méthode : « On fait du porte-à-porte auprès des usagers et on établit des fiches de visite qui permettent d'avoir une traçabilité de nos actions. On demande aux gens s'ils connaissent l'existence des colonnes de récupération de textile, de verre, on leur pose des questions sur leurs habitudes de consommation. On explique que les déchets fermentescibles représentent 17 à 25 % d'une poubelle classique et on les incite à composter en leur donnant des conteneurs adaptés. On combat les préjugés en expliquant comment éviter les mauvaises odeurs en alternant les couches de déchets fermentescibles, de terre, de cendre ou de sciure. » Le rôle des ambassadeurs ne s'arrête pas à l'information, ils font également des contrôles et du suivi de collecte en allant parfois vérifier dans les bacs si le tri est respecté ; quand des erreurs sont manifestes (gravats/mauvais plastiques...), les contrevenants sont recontactés. 34 000 foyers ont ainsi été démarchés en 2011, 39 000 bacs contrôlés, 2 150 personnes rencontrées lors d'animations. Aujourd'hui, dans l'agglomération, le taux de valorisation est de 19 %. L'objectif est d'atteindre d'ici 2015 un taux de 26 %.

Cette politique porte ses fruits. Pour Claire Braschi : « Les résultats sont plus que positifs : ***en diminuant la fréquence de la collecte et en augmentant le recyclage, les coûts ont été maîtrisés. En termes d'environnement urbain, nous constatons une très nette amélioration.*** Et nous avons réussi à la fois à modifier les comportements des usagers et à nous réconcilier avec eux sur ce sujet sensible. »

1. Au Moyen Age, la cellere était le lieu où l'on entreposait les vivres des habitants dans un périmètre de trente pas autour de l'église. Le tout formait un ensemble de constructions souvent fortifiées, espace inviolable en forme de cercle concentrique autour du clocher du village.



« Le rôle de l'architecture d'une ville est d'émouvoir et non d'offrir un simple service au corps de l'homme »

John Ruskin

5. DES ESPACES PUBLICS AU SERVICE D'UNE MEILLEURE QUALITÉ DE VIE

Les espaces publics sont à la fois des lieux de vie, d'échanges, de rencontres et de convivialité. Vecteurs sociaux du vivre ensemble, ils expriment le génie du lieu. La valorisation des cours d'eau en milieu urbain, la préservation et le développement de la trame végétale et paysagère adaptée au sol et au climat local favorisent la biodiversité. Ils offrent des espaces de calme et de confort urbain aux habitants, tout en assurant une régulation climatique. Donner de l'espace, élargir le regard, offrir de la lumière et un air de qualité, réduire les nuisances sonores, améliorent la qualité de vie en ville et favorisent l'appropriation de la cité par ses habitants.

LYON

ET SA COMMUNAUTÉ URBAINE



EN BREF

LYON
480 778 habitants

GRAND LYON
1 281 971 habitants

SECTEUR SAUVEGARDÉ
créé en 1964,
PSMV approuvé en 1985,
révisé en 1998

ZPPAUP
créée en 1994,
révisée en 2013

UNESCO
Site historique inscrit au patrimoine mondial en 1998

AGENDA 21
communautaire

« Requalifier les espaces publics pour répondre à des usages contemporains »

> Gilles Buna, adjoint au maire de Lyon
délégué à l'aménagement et à la qualité de la ville

Depuis quelques années, le Grand Lyon et la Ville de Lyon ont travaillé sur les espaces publics. Quels sont les principes de cette politique ?

Cette politique s'organise autour de 3 axes :
> le rééquilibrage des usages de l'espace public au profit des piétons (suppression de stationnements en surface, développement des modes doux et des transports en commun, réduction des emprises de chaussée excédentaires...) ;
> la prise en compte de la biodiversité à l'échelle de l'agglomération et des quartiers. Il s'agit de rééquilibrer la part minérale au profit du végétal pour ses bienfaits en termes de cadre de vie et de paysage, de socialisation, d'amélioration de la qualité de l'air, de l'eau, des sols et de réduction des îlots de chaleur urbains ;
> enfin, la poursuite et l'optimisation de la politique de ravalement de façades, qui participe pleinement à l'amélioration du cadre de vie.

Quels liens historiques et actuels existent-ils entre développement urbain et espaces publics ?

Les espaces publics de la ville ancienne témoignent du rapport initial de la ville avec le site géographique et de son organisation à l'époque préindustrielle. Ils avaient autrefois des usages différents : activités économiques (marchés, artisanat, activités fluviales...), représentation (grandes places royales, mails, boulevards...), espaces liés aux servitudes militaires, aux activités économiques (ports, marchés...). Mais ces espaces ont été progressivement occupés et façonnés pour l'automobile. Il s'agit aujourd'hui de les requalifier en répondant à des usages contemporains et en retrouvant les rapports initiaux entre la ville, son site naturel et son histoire pour mettre en place un paysage urbain de qualité. La requalification de ces espaces s'appuie le plus souvent sur une analyse sociologique des usages préexistants et fait l'objet de phases préalables de concertation. Les quartiers de l'hyper centre historique de Lyon, inscrits sur la liste du patrimoine mondial de l'humanité par l'UNESCO, ont ainsi constitué un laboratoire d'idées et un modèle pour l'ensemble de l'agglomération. Ces quartiers anciens sont durables, ils évoluent avec le temps en s'adaptant aux modes de vie et d'habiter. Ils s'inscrivent aujourd'hui pleinement dans la dynamique urbaine développée par notre collectivité.







1. Les terrasses animées participent à la convivialité de la ville
2. Les traboules, des passages piétons typiques du Vieux Lyon
3. Intégrer l'eau dans l'espace public crée des îlots de fraîcheur
4. Le projet d'aménagement des rives de Saône : une continuité verte et bleue à l'échelle de l'agglomération



UN OUTIL

> Une convention "cours traboules" pour conserver ces lieux de passage

MAÎTRE D'OUVRAGE
Ville de Lyon

PARTENAIRES
Grand Lyon, propriétaires (souvent des copropriétaires)

COÛT
1 213 000 € investis depuis 12 ans pour 27 cours et traboules

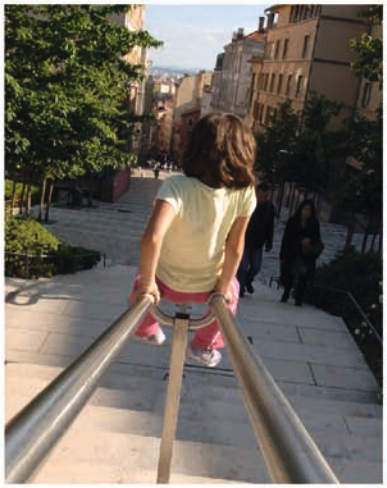
DURÉE DU PROJET
Initié en 1991, 45 conventions signées sur les 600 cours et traboules

LES PLUS
- réhabilitation et entretien des traboules ;
- préservation et valorisation de l'usage des traboules (circuits de visite) ;
- aménagement d'espaces collectifs (local poubelle, poussettes, éclairage...).

LE MOINS
- cohabitation parfois difficile entre habitants et visiteurs.

Des espaces publics structurants pour résorber les différences territoriales

Depuis une dizaine d'années, Lyon place le végétal au cœur de sa politique urbaine. ***La Ville et l'agglomération du Grand Lyon ont créé 50 ha d'espaces verts nouveaux, doublé le nombre d'arbres dans l'espace urbain, multiplié les oasis de verdure et les espaces dédiés aux activités extérieures.*** Dans le centre-ville de Lyon, un périmètre de 427 ha est inscrit sur la liste du patrimoine mondial de l'humanité par l'UNESCO ; dans ce secteur très urbain, dense et traversé par le Rhône et la Saône, les rives ont été "rendues aux habitants" à grand renfort de respirations paysagères et d'espaces de loisirs. Afin que les Lyonnais n'aient plus besoin d'utiliser leur voiture pour voir du vert, la Ville a fait en sorte qu'ils aient accès à des espaces publics de qualité à moins de 300 mètres de leur domicile. Elle a multiplié les espaces verts de proximité, développé des jardins partagés, créé de nouveaux parcs, encouragé plantations et fleurissements "spontanés" et citoyens dans les "creux" urbains. Elle poursuit ces démarches dans une recherche constante de création de continuités "vertes" et de corridors écologiques en ville. La Ville et le Grand Lyon ont également fait appel à de grands noms de l'urbanisme et du paysage (Michel Desvignes, Herzog et de Meuron...) pour initier une approche et un design de l'espace public spécifiquement lyonnais. Cette politique est d'autant plus remarquable que la Ville revient de loin. Dans les années 1960, à la grande époque du "tout voiture", le maire, Louis Pradel, s'enorgueillissait d'avoir fait de Lyon la première ville de France qu'on pouvait traverser sans feu rouge. L'A6, coupait alors la ville en deux en longeant le Rhône, devenu inaccessible pour les piétons.



Les pentes de la Croix-Rousse : un espace protégé au patrimoine végétal important

Un travail colossal a été mené par la municipalité et l'agglomération pour limiter la place de l'automobile et améliorer le cadre de vie. ***L'idée force est de créer du lien entre les populations en aménageant des espaces publics où les gens aiment à se retrouver ; le postulat est qu'un cadre de vie plus agréable favorise les relations entre toutes les composantes sociales de la population.*** Engagée au départ dans la ville ancienne, cette démarche a montré qu'elle était reproductible dans l'ensemble de l'agglomération. Aujourd'hui, le Grand Lyon attribue aux espaces publics un rôle social et structurant.

Préalable de cette politique : la suppression du stationnement en surface par la construction en sous-sol de parkings pour créer de vastes espaces publics urbains, notamment sur les berges du Rhône. Il s'agit de permettre aux habitants de se réapproprier les cours d'eau et fleuves qui fondent l'identité de la ville.

Alors que l'opération Berges du Rhône est achevée, c'est au tour de la Saône de faire l'objet de toutes les attentions. ***Entre Neuville-sur-Saône et la Confluence, 19,50 km de rives, soit 14 communes et 5 arrondissements de Lyon, seront bientôt reliés par un cheminement continu, mis en scène par des***





PORTRAIT...

Le végétal au service d'une meilleure qualité de vie

Pour Pierre-Yves Genet, directeur-adjoint des espaces verts en charge du pôle gestion du patrimoine paysager, « aujourd'hui, il est nécessaire de composer avec de nouveaux enjeux (réchauffement climatique, nécessité de préserver la ressource en eau, de préserver la biodiversité...) et une diminution des marges de manœuvre financières. Ceci nous conduit à renforcer le développement d'une gestion différenciée des espaces de nature dans la ville, et une utilisation fonctionnelle du végétal. Désormais, le végétal est au service du cadre de vie, de l'embellissement, mais aussi de l'environnement et même de la santé. En effet, pour guider nos choix, nous nous appuyons sur l'étude des îlots de chaleur urbains : chaque nouveau quartier doit pouvoir proposer des îlots de fraîcheur végétale. »

œuvres d'art, dans l'idée de créer une cohérence spatiale et de résorber les différences territoriales. Ce programme encourage une synergie originale entre architectes, urbanistes, paysagistes, ingénieurs et artistes invités à adapter leur intervention aux caractéristiques géographiques, historiques et morphologiques des lieux. L'art est ici envisagé pour créer du lien, éveiller la curiosité, offrir un nouveau regard sur les sites, pour que les habitants puissent le découvrir, peut-être l'apprécier, en tout cas s'en approcher.

Année après année, le Grand Lyon peaufine sa politique en s'appuyant sur des études, des évaluations, de la concertation et en tenant compte de la conjoncture. L'espace public ne doit pas seulement être "beau", mais fonctionnel. « Par exemple, dans les années 1990, le travail était essentiellement mené sur les espaces publics de représentation », explique Béatrice Couturier, chargée de mission développement durable au Grand Lyon. La place de la Bourse avait été réaménagée avec des noisetiers torsadés en pots, sublimes, mais gourmands en eau et en entretien.

Évolution de la réflexion, acquisition de connaissances, études scientifiques, expérimentation, tout concourt à transformer profondément l'organisation et les objectifs des services qui s'interrogent sans relâche sur le sens et l'impact de la politique menée. Ces changements se sont traduits dans les organigrammes : en 2009, au sein de la Ville de Lyon, la direction des études et techniques urbaines, chargée de la conception et de l'aménagement des espaces publics paysagers, a fusionné avec la direction des espaces verts - certifiée Iso 14001, chargée de leur entretien. Ce bouleversement organisationnel a permis aux services de s'engager dans une démarche commune de conception et de gestion durable des espaces paysagers.

BESANÇON



EN BREF

BESANÇON
121 072 habitants

GRAND BESANÇON
177 021 habitants

DEUX SECTEURS SAUVEGARDÉS
créés en 1964 et 1994, PSMV approuvés en 1992 et 2012

VILLE D'ART ET D'HISTOIRE
depuis 1986

UNESCO
citadelle et fortifications inscrites au patrimoine mondial en 2008

AGENDA 21
communal

« On ne travaille pas sur un décor mais sur du vivant »

> Françoise Presse, adjointe au maire
en charge des espaces verts

En quoi consistent les nouveaux modes de gestion des espaces verts mis en place par la Ville de Besançon ?

L'idée générale est de faire un jardin plus vivant où les espèces locales et spontanées doivent avoir une place. La conscience du beau, l'esthétique du jardin, les notions d'ordre et de désordre ont évolué. Aujourd'hui, on s'appuie sur l'idée qu'on ne travaille pas sur un décor mais sur du vivant. Il s'agit de changer l'image de la nature et la perception des gens.

Comment les Bisontins vivent-ils ces changements ?

La démarche est bien acceptée par la population qui identifie l'intérêt de renforcer l'équilibre écologique des villes. Cette évolution doit cependant être progressive. Je reçois parfois à la mairie des courriers d'habitants me demandant plus ou moins ironiquement si les tondeuses sont en panne. C'est pourquoi il est nécessaire, dans le cadre d'une gestion différenciée, que des surfaces soigneusement tondues accompagnent les surfaces gérées en fauche tardive, afin que l'espace ne semble pas abandonné. Plus on est en centre-ville, plus on structure, plus on "domestique" et plus la nature est contrainte. Mais il est évident qu'il faudra du temps, beaucoup de pédagogie et d'énergie pour mobiliser l'ensemble des citoyens à penser autrement l'évolution de la nature urbaine. La Ville multiplie les activités pour les enfants, les stages et conférences pour les parents, les spectacles et animations à vivre en famille, grâce à son équipe de techniciens animateurs et aux collaborations nouées avec les écoles, des associations ou des organismes partenaires.

À Besançon, comme ailleurs, l'enfrichement est une tendance. Comment luttez-vous contre ce phénomène ?

Peu à peu, les collines de Besançon se couvrent d'une végétation touffue qui ferme les espaces et modifie les paysages. Pour y remédier, nous développons un ensemble d'actions qui visent à réorganiser des pratiques favorables à la conservation de la biodiversité et à un paysage diversifié. À titre d'exemple, nous proposons aux propriétaires de vergers qui ne sont plus en mesure de s'en occuper d'en confier la gestion à la Ville. La Ville propose des animations telles que la taille ou la greffe des arbres fruitiers. Des familles pourront ainsi participer à leur entretien et bénéficier de leur production.











1. Un centre-ville très minéral...
2. ... présentant des cours intérieures très végétales
3. L'hôtel à insectes permet d'accroître la présence de cette faune indispensable au bon fonctionnement des écosystèmes
4. Ruches municipales installées en centre-ville
5. Le clos Barbizier est labellisé EcoJardin

UN OUTIL
> La labellisation EcoJardin des espaces verts

MAÎTRE D'OUVRAGE
Ville de Besançon
(direction des espaces verts)

PARTENAIRES
Plante & Cité,
coordonnateur du projet

COÛT
675 € TTC
(coût de l'audit pour un site)

DURÉE DU PROJET
label attribué pour trois ans
pour chaque site, renouvelable

LES PLUS
- reconnaissance de l'engagement des élus en faveur d'une gestion respectueuse de l'environnement ;
- valorisation et reconnaissance du travail des jardiniers ;
- sensibilisation des usagers.

LE MOINS
- label attribué pour trois ans.

Une nature moins domestiquée donc plus vivante

Site défensif naturel protégé par ses collines vertes et lové dans un méandre du Doubs, Besançon est une cité où patrimoines naturel et historique s'imbriquent étroitement. Ici, les espaces verts, naturels et forestiers couvrent 37 % du territoire. Ces lieux regorgent d'espèces rares ou protégées : oiseaux, papillons, sauterelles ou orchidées... ***La capitale de la Franche-Comté n'a pas attendu le Grenelle de l'environnement pour s'engager dans une gestion durable de ses espaces verts : depuis plus de trente ans, elle mène des démarches pilotes ou expérimentales aux côtés d'associations de protection de la nature.*** Elle a mis en œuvre dès 1999 une action "zéro pesticide" et "protection biologique" dans les parcs et jardins urbains ; de nombreux espaces naturels ont été identifiés et préservés dans le PLU : des arrêtés préfectoraux de protection de biotope préservent l'habitat de nombreuses espèces comme le faucon pèlerin qui niche dans les falaises surplombant le centre-ville, des ZNIEFF ; enfin l'agriculture périurbaine est encouragée dans la perspective de préserver une ressource en eau de qualité et de favoriser les circuits courts. Parallèlement, la Ville mène un incessant travail de sensibilisation auprès des habitants pour leur faire découvrir la nature, comprendre la démarche municipale et les inciter à adopter les "bonnes pratiques" dans leurs jardins. Besançon a été élue première au concours "Capitale française de la biodiversité" dans la catégorie des villes de plus de 100 000 habitants en 2010, récompensant ainsi sa politique et ses actions sur le long terme.

La biodiversité est essentielle pour maintenir la capacité du monde vivant à réagir aux agressions et perturbations qu'il peut subir. C'est pour la favoriser et pour limiter les apports d'intrants (engrais, eau...) que la direction des espaces verts de la Ville s'est lancée dans une vigoureuse politique de gestion différenciée. ***Il s'agit de moins "domestiquer" la nature, de laisser les abeilles, les oiseaux, faire leur travail tout seul, de mieux prendre en compte les cycles des végétaux et d'optimiser les interventions humaines en s'appuyant davantage sur l'observation.***



Jardin partagé de Battant situé au pied des remparts

Perchée sur les remparts de la ville, la promenade des Glacis est un vaste espace végétal qui descend en pente douce depuis la gare jusqu'à une terrasse qui surplombe la ville. L'allée est bordée de rosiers en chaînettes soigneusement taillés entourés de pelouses et de plates-bandes aux riches couleurs. Ces aménagements contribuent à mettre en valeur les cônes de vision sur la citadelle de Vauban.

Mais un peu plus loin, sur les talus et les banquettes liés aux remparts, en partie haute, la pelouse non tondue exprime toute ses floraisons et donne à l'espace des allures de prairies. ***Parmi les pratiques de gestion écologique, la fauche est ici préférée à la tonte : elle permet aux espèces végétales ainsi qu'à la faune associée de se reproduire et de se diversifier.*** Jean-François Marconnet, jardinier à la Ville, s'en explique : « Avant,



on faisait une tournée de tonte systématiquement toutes les semaines. Aujourd'hui on tond à certains endroits, mais on laisse d'autres grands espaces naturels, avec une fauche une ou deux fois par an. » Pourquoi ? Pour favoriser la pousse des fleurs sauvages et pour protéger l'habitat des insectes qui nourrissent les oiseaux. Bref, pour préserver et favoriser la chaîne écologique. C'est ainsi que l'expression "mauvaise herbe" est bannie du vocabulaire des jardiniers d'aujourd'hui. « On parle désormais de flore spontannée », poursuit Jean-François Marconnet qui montre comment la marjolaine, le serpolet ou l'agastache sont utilisés comme plantes couvre-sol pour diminuer l'évaporation et attirer les abeilles et autres insectes.

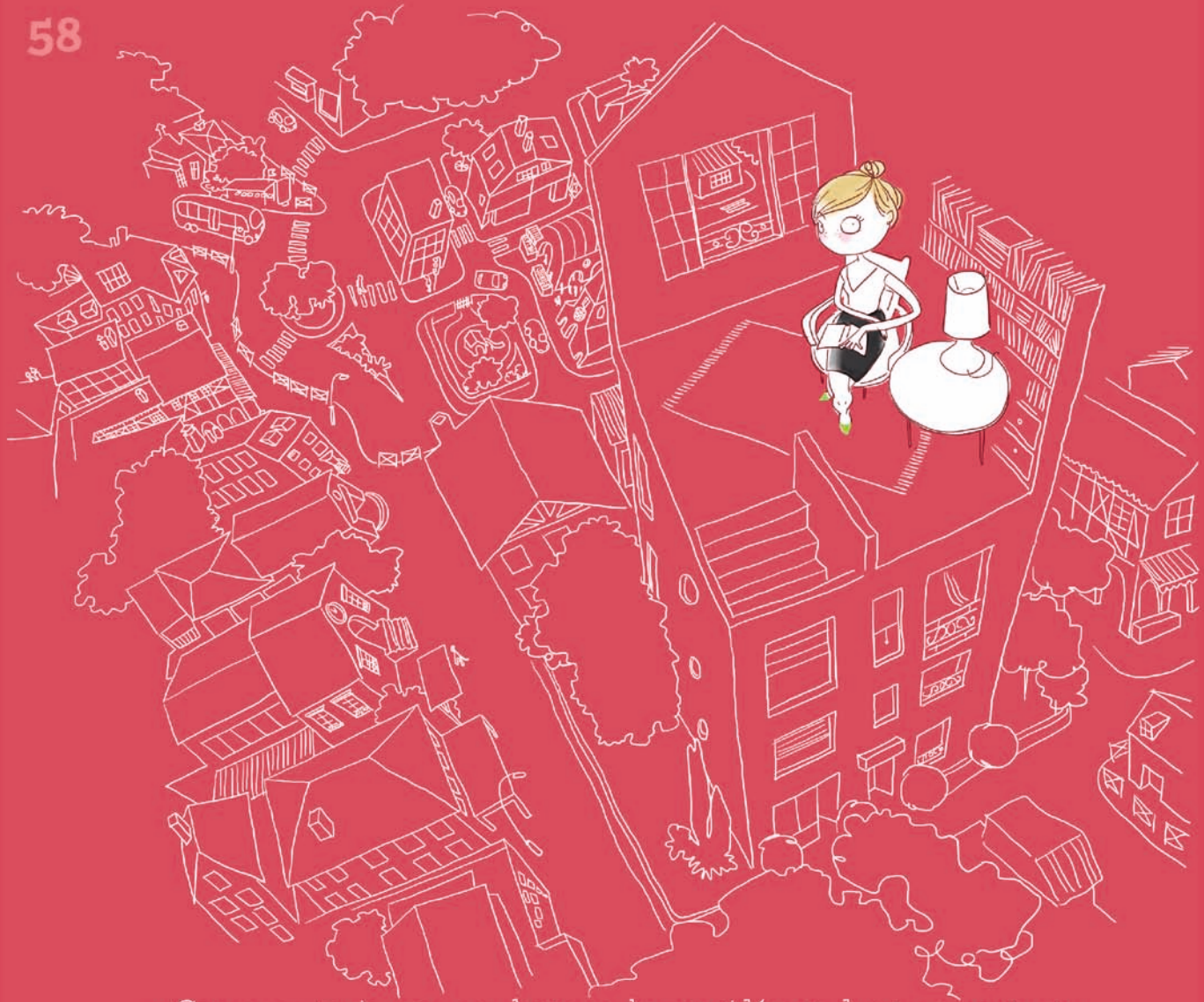
À Besançon, cette technique de jardinage ne se limite pas à quelques parterres. Tous les espaces verts sont concernés. Six ruches municipales ont ainsi été installées en centre-ville dans le cadre de la convention "Abeille, sentinelle de l'environnement". Lors des journées Apidays, le miel récolté est distribué aux Bisontins pour les sensibiliser à la richesse de la diversité végétale du centre et des ses collines qui l'entourent. Ici et là, des jardins familiaux produisent fleurs, légumes et fruits de saison pour le plus grand plaisir de ceux qui les cultivent.

En matière de biodiversité, comme dans bien d'autres thématiques, la considération développement durable vise à un changement des mentalités. ***Moins de réflexes mais plus de réflexion ; moins d'intrants mais plus de nature ; des principes qui prennent à revers la tradition des jardins à la française "taillés à quatre épingles"*** où les massifs sont taillés au ciseau, où les buis rivalisent d'arabesques et de circonvolutions, où le végétal est sculpté par la main de l'homme.

PORTRAIT...

Favoriser la biodiversité en ville

Une opération Refuge LPO, menée par la Ligue de protection des oiseaux, vise à identifier les espèces rares (ou banales) qui nichent dans la ville et à favoriser leur habitat. Pour le chargé de mission de l'association, Samuel Maas, « il suffit de maintenir des cavités pour que les oiseaux et les chauves-souris y nichent, d'inciter à ne pas tailler les arbres à l'époque de la nidification ou de l'hivernage, de favoriser la fauche plutôt qu'une tonte rase et de laisser çà et là des abris, comme des tas de bois, pour le développement des insectes, nourriture des oiseaux. »



« Concevez toujours une chose en la considérant dans un contexte plus large - une chaise dans une pièce, une pièce dans une maison, une maison dans un quartier, un quartier dans une ville. »

Eliel Saarinen

6. UNE VISION COMMUNE POUR UNE REQUALIFICATION GLOBALE

La requalification d'un quartier existant fait l'objet d'une réflexion globale à partir de son identité, sa morphologie, son économie, son rôle dans la ville. Comme on l'a vu dans les pages précédentes, elle implique également une réflexion fine sur les équilibres socio-économiques entre le centre et la périphérie, les espaces publics, les déplacements et l'accessibilité, la gestion des flux, sur le patrimoine bâti et paysager. Elle nécessite la mobilisation des habitants, leur participation à la définition d'un avenir commun et à l'élaboration du projet. Cette approche transversale et territoriale contribue à renforcer les bases d'une cité plus respectueuse de son environnement et de ses habitants.

POITIERS

ET SA COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION



EN BREF

POITIERS
91 901 habitants

GRAND POITIERS
136 016 habitants

SECTEUR SAUVEGARDÉ
créé en 1966, PSMV approuvé en 1985, révisé en 2012

VILLE D'ART ET D'HISTOIRE
depuis 2004

AGENDA 21
communautaire

« Mon grand bonheur d'élu a été de voir la place du Maréchal Leclerc noire de monde.

> Bernard Cornu, adjoint au maire
en charge de l'urbanisme, du logement, de la prospective urbaine et du commerce

Comment le projet Cœur d'agglo est-il aujourd'hui connecté au reste de l'agglomération ?

Lorsque nous avons lancé cette opération, notre objectif était de redynamiser les usages du centre-ville, pour les habitants du Grand Poitiers mais aussi pour les touristes, de redonner leur dignité à tous les usages. Il fallait donner envie aux gens de venir en centre-ville pour faire leurs courses, aller au restaurant, se retrouver dans les lieux culturels. Un bus à haut niveau de service (dont la fluidité est garantie par des voies dédiées et dont la fréquence est importante) va réorganiser l'articulation entre le centre et le reste de l'agglomération. Auparavant, toutes les lignes de bus convergeaient vers le centre. Aujourd'hui, trois pôles sont répartis en trois points du centre, reliant les quartiers sans tous passer au même point. Cela a permis de libérer de l'espace pour de nouveaux usages.

Qu'apporte le Cœur d'agglo au reste de l'agglomération ?

L'une des caractéristiques de Poitiers, c'est sa poly-centralité. Tous les quartiers disposent de services et de commerces, il fallait donc redéfinir et faciliter les usages du centre pour lui redonner une attractivité particulière. C'est pourquoi nous avons demandé à Yves Lion, l'architecte chargé du projet, de souligner la singularité de la ville. Plutôt que des choses monumentales, nous voulions révéler la beauté de son cœur et favoriser son appropriation par les habitants. La piétonisation a doublé la surface utile de la place Leclerc et a enrichi les usages du centre-ville. L'opération a donné un esprit, une tonalité aux rues et aux espaces du Cœur d'agglo.

Le règlement du secteur sauvegardé de Poitiers a été approuvé fin 2012. Qu'est-ce que cela va changer ?

L'opération Cœur d'agglo est en quelque sorte un socle pour le règlement du secteur sauvegardé. Ce dernier va permettre aux habitants de mieux connaître les richesses patrimoniales de leur ville, de les préserver et enfin de faire vivre Poitiers, en rendant compatibles les projets futurs avec le patrimoine. Depuis peu, le maire oblige les propriétaires à effectuer le ravalement de leurs immeubles dans certaines rues. Nous constatons qu'ils acceptent de bonne grâce. Certes, nous proposons des aides financières. Mais l'opération Cœur d'agglo a montré l'exemple.







1. Des espaces publics revisités et attrayants
2. Un réseau de transport repensé, favorisant la multi-modalité
3. Des artères commerçantes valorisées et attractives
4. La place du Maréchal Leclerc : symbole de l'opération Cœur d'agglo



UN OUTIL

> Cœur d'agglo : une restructuration globale du centre historique

MAÎTRE D'OUVRAGE
Grand Poitiers

MAÎTRE D'ŒUVRE
Ateliers Yves Lion

COÛT
25 000 000 €

DURÉE DU PROJET
2010-2013

LES PLUS
- renforcement de l'attractivité du centre-ville ;
- 36 000 m² d'espaces piétons,
- meilleure accessibilité ;
- création d'un espace d'expression artistique.

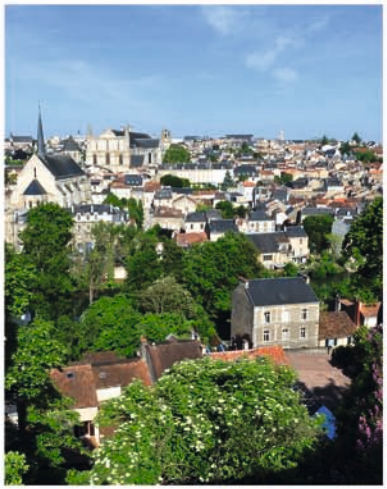
LE MOINS
- désagréments durant plusieurs mois liés aux travaux sur l'ensemble du centre-ville.

Une vaste agora symbole du Cœur d'agglo

Vénérable cité universitaire depuis le XV[e] siècle, Poitiers n'a rien perdu de son effervescence : elle reste la première ville étudiante de France. La ville est très connue pour "son" Futuroscope qui est pourtant situé hors du territoire du Grand Poitiers et dont les 1,8 millions de visiteurs annuels ne mettent peu ou pas les pieds dans le centre-ville. Poitiers brille aussi par ses entreprises de pointe et par son dynamisme économique. Mais le centre historique, le secteur sauvegardé, le cœur de ville de Poitiers étaient jusqu'à présents méconnus, y compris par les habitants de l'agglomération.

Contrairement à ces villes qui "mettent le paquet" sur leur centre, parfois au détriment de la périphérie, Poitiers a opté depuis plusieurs décennies pour une action publique concentrique de l'extérieur vers l'intérieur. Le maire précédent, Jacques Santrot, avait consacré ses 32 ans de mandat à un travail de fond sur l'agglomération, afin que les habitants de la périphérie vivent bien et disposent près de chez eux de commerces, d'équipements et d'espaces publics. Avant la fin de son dernier mandat, il avait lancé une concertation sur le centre-ville, préfigurant ainsi le projet Cœur d'agglo.

Forte de cette ébauche de projet, l'équipe élue en 2008 a cherché à le renforcer, afin qu'il ne consiste pas seulement en un réaménagement de l'espace public, mais qu'il inaugure une nouvelle organisation de la ville. ***Il s'agissait pour elle d'adopter une démarche globale visant à animer le centre et donner du sens à l'opération.***

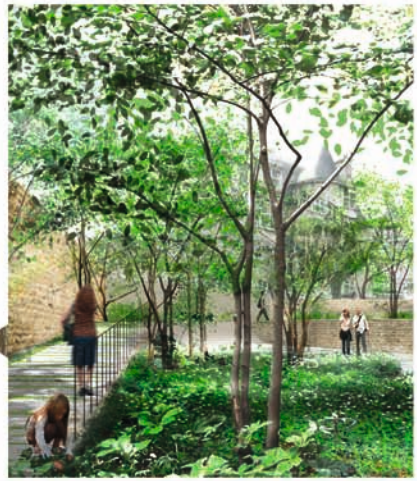


Le centre ancien de Poitiers vu depuis les Dunes : un paysage à la fois changeant et immuable

«Il s'agissait aussi de répondre aux attentes de l'époque» explique Yves Pétard, directeur du projet Cœur d'agglo à la mairie de Poitiers. Mais quelles sont ces attentes ? Et comment une Ville comme Poitiers peut-elle y répondre ? La mairie a réfléchi d'abord en interne, ensuite avec un bureau d'études, enfin en interrogeant les habitants et les usagers de la ville. C'est alors que la réponse s'est imposée : il faut travailler sur les espaces publics. Pour Yves Pétard, «il était important de montrer qu'il n'y a pas de dualité entre le centre et les quartiers. L'objectif n'est pas de séparer mais d'attirer. Et pour cela, il fallait faire des choix, notamment en matière de transport ; pour que les piétons soient bien et que les véhicules circulent, il fallait prendre de la place à la voiture.»

L'opération Cœur d'agglo s'est achevée en 2012. Le centre est transfiguré. Piétonisation des voies, suppression de 120 places de stationnement, création de 3 lignes de bus à haut niveau de service... C'est sur la place du Maréchal Leclerc que le changement est le plus spectaculaire. La circulation automobile a été supprimée. Un espace public s'ouvre désormais devant l'hôtel de ville du XIX[e] siècle, lui aussi ravalé ; cette agora révèle la beauté des immeubles, les proportions de la place et dessine de nouvelles circulations dans la ville.





PORTRAIT...

Le projet remporte l'adhésion des Poitevins

Une enquête menée sur le projet Coeur d'agglo a été réalisée par des étudiants de Pascal Chauchefoin. Responsable du master "développement économique local" à la faculté des sciences économiques, il leur a demandé d'interroger les Poitevins sur le nouvel aménagement. Plus de 500 personnes se sont prêtées au jeu. Il en ressort que parmi ceux qui n'étaient pas convaincus des bienfaits du chantier avant sa mise en place, 52 % sont désormais satisfaits du résultat.

La place est devenue un lieu de rencontres, de rendez-vous, d'observation du monde où à l'ombre des arbres, des banquettes de pierre s'offrent aux passants. Ce vrai cœur battant, au centre des commerces, des administrations, des équipements publics, crée de nouvelles perspectives et relie les quartiers. L'hôtel de ville se trouve désormais au cœur d'un axe vert, renforcé, à l'arrière du bâtiment, par le jardin du Puygarreau. Conçu à la façon d'un "sous-bois escarpé", cet espace offre aux Poitevins une halte ombragée. Au cours de l'été 2012, des spectacles et des concerts gratuits ont attiré les foules. L'automne venu, les étudiants discutent de leurs cours, se détendent. La valeur patrimoniale des lieux est comme éclairée par les aménagements résolument contemporains signés Ateliers Lion et Ilex.

«La protection du patrimoine doit être considérée comme dynamique», affirme Pascal Duballet, directeur du service urbanisme à la Ville et au Grand Poitiers. Pour démontrer cette affirmation, il évoque deux équipements phares ultra modernes du centre ancien : le TAP (Théâtre auditorium de Poitiers), qui offre une programmation artistique riche et éclectique dans un bâtiment généreux aux lignes pures, et la médiathèque François Mitterrand, toute de verre, de bois et de béton, subtilement enchâssée dans le bâti ancien. De l'architecture contemporaine soignée qui s'affirme au milieu des vieilles pierres par ses formes et par ses usages. A l'heure où les Poitevins contemplent la métropole médiévale mise à jour par des fouilles archéologiques sur le site de ce qui deviendra un jardin public, à l'heure où ils découvrent leur ville tout juste extirpée du carcan noir de poussière de la ville automobile, ils savent mieux pourquoi ils fréquentent le centre. Parce qu'il est plus que jamais le cœur historique et organique de l'agglomération.

VIEUX-CONDÉ



EN BREF

VIEUX-CONDÉ
10 529 habitants

COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION
40 179 habitants

VALENCIENNES MÉTROPOLE
191 450 habitants

UNESCO
bassin minier inscrit au patrimoine mondial en 2012

PARC NATUREL RÉGIONAL
commune du PNR Scarpe-Escaut

« Il faut sortir les cités minières de la relégation »

> Serge Van der Hoeven
maire de Vieux-Condé
conseiller général

Quel est l'enjeu de la réhabilitation de la cité Taffin ?

La réhabilitation des cités minières est une préoccupation régionale. Le Nord-Pas-de-Calais compte un parc de 100 000 logements miniers, souvent vétustes, parfois insalubres. Il faut consacrer des moyens très importants à la réhabilitation énergétique de ces logements pour entrer dans le troisième millénaire. Mais si l'on reste sur les financements habituels, cela risque de prendre du temps. L'objectif est de s'inscrire dans le prochain contrat de projet État-Région. La Région et la Mission bassin minier ont retenu cinq cités pilotes expérimentales, dont la cité Taffin, afin de mener une réflexion sur ces cinq cas et d'y réaliser un traitement expérimental. Ce travail de laboratoire vise à mettre tous les coûts sur la table pour évaluer quelle sera la masse financière nécessaire pour engager les travaux sur l'ensemble du parc. Cette réflexion associe les communes, les agglomérations, les départements et les bailleurs.

En quoi le projet de réhabilitation de la cité Taffin répond-il à une démarche de développement durable ?

Lors de l'inscription du bassin minier Nord-Pas-de-Calais au patrimoine de l'UNESCO, la cité Taffin a été considérée comme "exceptionnelle" pour ses qualités architecturales et sa morphologie de cité-jardin. Une étude approfondie a mis en évidence la qualité de cet ensemble et montré comment la réhabilitation énergétique de ces logements, l'équipement en nouvelles technologies, le traitement des aménagements urbains et paysagers et des limites entre espaces publics et privés, pourraient l'inscrire durablement dans l'avenir.

Comment voyez-vous la cité Taffin dans dix ans ?

J'espère que je la verrai réhabilitée d'ici cinq ans ! Les études ont montré que ces cités minières étaient souvent des territoires de relégation, avec des poches de grande pauvreté. Nous voulons changer cet état de fait et apporter de la mixité sociale dans ces territoires. La volonté des élus est que, après réhabilitation, une partie des logements soit vendue, notamment en accession à la propriété.



1. Les qualités architecturales et urbaines exceptionnelles de la cité Taffin ont prévalu lors de son inscription au patrimoine mondial de l'UNESCO
2. Le jardin partagé de la cité permet de créer du lien au quotidien dans le quartier
3. Le canal du Jard et les zones humides affirment la présence du végétal et donnent au quartier son caractère de cité-jardin
4. La cité Taffin : un lieu de dialogue entre ville et nature







UN OUTIL

> Une cité exceptionnelle restructurée en cité durable

MAÎTRE D'OUVRAGE
Ville de Vieux-Condé

PARTENAIRES
Mission bassin minier, région Nord-Pas-de-Calais, conseil général, PNR Scarpe-Escaut, Valenciennes Métropole, CAUE, Maisons et cités

COÛT
2 858 000 €

DURÉE DU PROJET
18 mois (études + travaux)

LES PLUS
- impulsion donnée au projet grâce à l'inscription du bassin minier sur la liste du patrimoine mondial de l'UNESCO et de la cité Taffin comme cité exceptionnelle ;
- amélioration du cadre de vie et des logements de la cité.

LE MOINS
- difficile gestion du phasage entre l'aménagement des espaces publics et la réhabilitation des logements.

La cité Taffin, la cité minière du troisième millénaire



La cité Taffin offre un cadre végétal remarquable : en témoigne le tilleul argenté à son entrée

En 2012, le bassin minier du Nord-Pas-de-Calais a été inscrit au patrimoine de l'humanité par l'UNESCO. Une inscription au titre de "paysage culturel évolutif" qui reconnaît la valeur singulière des paysages et du patrimoine industriel. Car ce territoire est marqué économiquement, socialement, paysagèrement, écologiquement et culturellement par l'exploitation intensive de la houille. Vieux-Condé a longtemps vécu par et pour la mine ; il s'est organisé autour de ses puits, de son "cavalier" – la ligne de chemin de fer qui desservait les exploitations – et de ses deux cités minières.

L'une d'entre elles, la cité Taffin, située à deux pas de la mairie, des commerces, des écoles et des équipements, a été construite entre 1840 et 1923 par la Compagnie des mines d'Anzin. Elle est composée de 133 logements, accolés deux par deux dans des maisons de brique entourées de jardins ; on y accède par des allées sinueuses bordées de haies de troènes. Conçue comme une cité-jardin, la cité Taffin est enclavée, un isolement accentué par le faible nombre de connexions franches entre le quartier et le centre-ville. Le dessin très végétalisé de la cité, la proximité avec le canal du Jard et les zones humides, affirment la présence du végétal au sein même de la cité, même si aujourd'hui leur traitement et leur entretien ne sont pas toujours très valorisants.

Des études ont montré que la cité Taffin pouvait constituer un véritable levier pour la Ville de Vieux-Condé. Dans le cadre du projet de restructuration de son centre-ville, la municipalité s'appuie sur la réhabilitation de la cité-jardin pour « qu'elle soit nickel pour les habitants de demain », comme le dit le maire, Serge Van der Hoeven. Car la forme urbaine, le dessin des rues, la qualité des maisons, la richesse de l'architecture, tout concourt à ce que la cité Taffin soit restaurée dans le respect du passé pour la projeter vers l'avenir. Ravalement des façades, isolation thermique, réaménagement bio-climatique des logements : le cahier des charges est ambitieux mais le projet municipal l'est encore plus. Le maire s'attache à porter une rénovation exemplaire qui permette aux habitants actuels de vivre dans de meilleures conditions et à de nouvelles familles de s'installer.
Pour Gilles Briand, chargé de mission à la Mission bassin minier qui épaule la municipalité, « la cité Taffin est un projet pilote pour démontrer qu'on peut remettre ces logements dans une logique de marché. Pour ce faire, il faut ouvrir la cité sur la ville, jouer sur la mixité pour attirer les classes moyennes et faire basculer l'image collective qu'on se fait de la cité minière. »

Depuis la fermeture des Houillières, la cité Taffin appartient à la Soginorpa qui gère dans le Nord-Pas-de-Calais 62 000 logements qu'elle peine à entretenir. La majorité des habitants de la cité Taffin sont des ayants-droit – d'anciens mineurs, souvent



très âgés, ou leurs veuves – ces retraités de la mine ne payent pas de loyer, mais ne sont pas propriétaires pour autant. Au fil du temps, ils ont amélioré leur logis, bricolant une cuisine, une chambre supplémentaire, un garage, transformant le jardin, ou posant des grilles ou des palissades à la place des haies. Des aménagements de bric et de broc qui donnent aujourd'hui à l'ensemble une allure hétéroclite. D'autres habitants, plus récemment installés, s'acquittent de loyers. Mais les logements sont vétustes et parfois à la limite de l'insalubrité.
Sans concertation aucune, la Soginorpa avait engagé une campagne de réhabilitation, interrompue en cours de route. Il est vrai que l'inscription du bassin minier par l'UNESCO a donné du souffle et une nouvelle ambition aux projets de rénovation sur le territoire. Un bureau d'études, missionné par la Ville et le bailleur, a mené une enquête sociologique, financée à 70 % par la région. L'enquête a révélé que l'âge moyen des personnes de référence des ménages était élevé (62 ans en moyenne ; bien davantage pour les ayants-droits) ; que 64 % étaient inactifs et que le niveau de revenu des occupants était globalement modeste (16 175 € de revenus annuel par ménage). Ces chiffres comportent des disparités importantes entre les ayants-droits et les locataires. L'étude révèle d'ailleurs « qu'une petite trentaine de ménages pourraient raisonnablement aspirer à la propriété, notamment parmi les enfants d'ayants-droit intéressés par l'achat dans leur quartier d'enfance. »

À deux pas de la cité Taffin, Vieux-Condé s'est doté d'un outil pour faire levier de sa mémoire industrielle : le Boulon. Centre national des arts de la rue, ce lieu culturel est installé dans une friche industrielle récemment réhabilitée, une usine qui a fabriqué une partie des boulons de la Tour Eiffel.

PORTRAIT...

Instaurer du lien social pour animer le quartier
Chargé de mission en gestion urbaine de proximité, Antoine Boquillon connaît tout le monde à la Solitude, l'autre cité minière de Vieux-Condé qui vient d'être réhabilitée en accompagnement d'un programme de rénovation urbaine ANRU par le bailleur Sia Habitat. « Mon rôle est de créer du lien dans le quartier pour permettre aux gens de vivre mieux qu'avant les travaux. » Grâce au volet "animation" de sa mission, constitué d'ateliers et de rencontres conviviales, il a réussi à créer une relation de confiance avec les habitants. Il travaille aussi sur le projet de création de jardin partagé et collabore avec le Boulon « pour faire sortir les gens de chez eux, les surprendre, les amuser, les éveiller et les inciter à se questionner. Nous sommes dans un monde en mutation, ces projets permettent d'y entrer de façon plus ludique. »

Le Boulon : un lieu d'assemblage entre les artistes et les habitants

Comment les habitants perçoivent-ils leur ville ? Pour répondre à cette question, on peut réaliser un sondage. Le Boulon s'y est pris autrement. Le lieu culturel a fait appel à une artiste, Catherine Jourdan, qui a travaillé avec la population pour réaliser un « projet géographique farfelu : proposer aux habitants de créer leur propre carte de Vieux-Condé ». ***Il s'agissait « d'explorer les représentations et de construire une subjectivité de groupe aboutissant à une représentation collective. Ce qui est questionné n'est pas seulement l'espace de chacun mais bien l'espace de tous.*** L'enjeu est le rapport à l'espace public comme espace partagé, vécu et imaginé en commun. » Editée en juillet 2012 au terme d'un important travail de collecte et de quinze jours d'une résidence d'artiste, ponctuée d'ateliers et de temps de rencontres, cette carte subjective a concerné plus de 500 personnes : écoles, collège, centres de loisirs, commerçants, associations locales, maison de retraite, centre d'habitat pour personnes handicapées, élus, chargés de missions gestion urbaine de proximité, structures municipales (bibliothèque, ludothèque, centre socioculturel, restaurant scolaire…). ***Tous ont été associés à ce grand projet visant à cartographier la ville en fonction du ressenti de chacun, des souvenirs bons ou mauvais, en fonction des odeurs, des sons et des couleurs.***

Cette carte subjective est une action parmi mille autres menées par le Boulon. Sa directrice, Virginie Foucault, solidement épaulée par le maire actuel, a commencé cette aventure dans les années 1990, dans le cadre d'un projet militant, associatif et bénévole : « Dès le départ, nous avons tissé des liens



Le Boulon, centre national des arts de la rue : un lieu de rencontres entre artistes et habitants

avec les habitants, les artistes et les acteurs locaux ; notre projet est nourri et guidé par le territoire, il vise à favoriser une prise de conscience de sa richesse et de son potentiel. » Depuis, de l'eau a coulé sous les ponts : création de l'Espace Boris Vian en 1993, création du festival des arts de la rue du Valenciennois *Les Turbulentes* en 1999, mise en œuvre d'un projet de développement des arts de la rue au sein d'une friche industrielle en 2002… « Jusqu'en 2007, nous avons habité les lieux qui n'étaient alors pas réhabilités ni même chauffés, le public apportait ses couvertures », se souvient-elle. Les convictions qui animaient les artisans de cette reconquête du territoire n'ont pas faibli, bien au contraire. « Nous proposons aux gens de participer à des aventures collectives pour faire émerger de nouvelles dynamiques individuelles et collectives au service du développement local, social, artistique et culturel. Le travail sur les arts de la rue est particulièrement adapté à notre démarche, il est mené dans l'espace public sans discrimination, avec l'habitant qui est bien souvent partenaire de l'aventure artistique. »

Le Boulon, centre national des arts de la rue, a, depuis son origine, fait des questions sociale et urbaine deux des enjeux majeurs de son travail culturel ; il développe aux côtés des



PORTRAIT...

S'il-te-plaît, dessine-moi ton territoire

Piloté par Catherine Jourdan, artiste et psychologue clinicienne, et Pierre Cahurel, graphiste, le projet de carte subjective a commencé par un questionnaire : « Quel est votre meilleur souvenir à Vieux-Condé ? » « Qu'est-ce qu'il faudrait changer ? ». Puis, les participants ont été invités à tracer sur une page blanche les grandes lignes de leur environnement. Catherine Jourdan raconte : « Tout le monde est sur le même plan, personne ne doit monopoliser la parole pour imposer sa vision de la ville. On travaille là sur le sensible. Les gens ici portent une lourde histoire qui est difficile à nommer. J'ai été surprise de constater que la mine existait si peu dans l'esprit des enfants. »

La carte a fait l'objet d'une présentation publique afin que les habitants se l'approprient.

artistes des projets ayant trait à la construction du lien social et de la ville afin d'apporter des réponses inédites aux problématiques rencontrées sur le territoire. Dans ce cadre, il porte une attention particulière aux questions de médiation, de sensibilisation et de création sur le thème du cadre de ville (environnement urbain, urbanisme, architecture, patrimoine...). ***Visant la participation des habitants et privilégiant la transversalité, ces actions sont co-construites avec les artistes, les populations, les professionnels, les acteurs locaux, les acteurs sociaux, les établissements scolaires...*** Elles dessinent des lignes de travail artistique allant dans le sens du décloisonnement des pratiques et de la création collective.

En vingt ans, ce travail de terrain a porté ses fruits. L'ancienne friche industrielle est devenue un équipement exceptionnel, grâce à la ténacité de l'équipe, des bénévoles et de tous les habitants qui y ont participé de près ou de loin. Grâce, aussi, au soutien financier de nombre de partenaires publics, convaincus par la qualité du travail mené. La reconversion de cette ancienne usine est un symbole fort : « Nous avons réussi à préserver ce patrimoine industriel à une époque où le concept de reconversion industrielle par la culture restait une idée assez marginale comparée aux pratiques de remise à zéro. Nous avons réussi à redonner vie et sens à ce lieu en déshérence », poursuit Virginie Foucault. « C'était la rencontre entre un lieu et un projet. Le Boulon, c'est un clin d'œil, car un boulon, ce sont deux pièces, une vis et un écrou qui s'assemblent. Nous avons créé un lieu d'assemblage, un lieu de rencontres entre les artistes et les habitants. »



CONCLUSION

Le chemin se fait en cheminant, dit l'adage. Le temps d'élaboration du projet est incompressible, la réflexion et le partage conditionnent sa réussite. Des objectifs clairs, collectivement partagés, appuyés sur des études et des diagnostics de qualité, permettront d'identifier et de qualifier les enjeux à court, moyen et long terme, de définir la stratégie et les actions à mettre en œuvre, pour une réalisation qui s'étalera dans le temps et s'adaptera aux évolutions économiques, sociales, environnementales et culturelles. Certaines actions seront immédiatement visibles, d'autres pas, elles convergeront vers le même but, celui défini par les acteurs locaux. Il est essentiel de penser la ville dans la durée et au-delà des contraintes règlementaires, mais en prenant en compte les potentialités et les capacités financières et humaines de la collectivité tout au long du projet.

La route est longue, mais si elle est bien tracée elle mènera la ville vers un équilibre et une vitalité qui lui permettront d'assurer un développement harmonieux et soutenable, pour et avec ses habitants, de s'inscrire dans l'histoire en mouvement et de se projeter vers l'avenir. Car aucune commune ne ressemble à une autre, chaque quartier ancien possède ses propres spécificités ; quelles que soient la superficie et la nature patrimoniale du quartier, quels que soient sa sociologie, ses défauts et ses qualités, il est possible d'agir dès à présent, en choisissant l'approche qui correspondra le mieux à l'identité du quartier, passée, présente et à venir. **Quelques principes pourront guider la réflexion : la ville durable ne s'étale pas, elle réutilise le foncier libéré par les mutations urbaines ; elle préserve et instaure la mixité sociale et fonctionnelle ; elle permet, grâce à son organisation et sa gestion, d'offrir aux habitants un environnement où les nuisances liées au bruit et à l'insécurité des espaces sont maîtrisées ; elle lutte contre les pollution (eau, air, sols...) pour assurer un cadre de vie sain et agréable ; elle n'oblige pas à l'utilisation systématique de la voiture et favorise l'accessibilité pour tous à tout (commerces, services, activités, transports...).**

Bien sûr, cette démarche a un coût, qui peut être conséquent. Il est cependant essentiel de ne pas considérer seulement le coût d'une action à l'instant T mais de prendre en compte la notion de "coût global élargi" qui inclut le retour sur investissement financier mais aussi environnemental et social. Par exemple, les coûts sanitaires supportés par les habitants du fait de choix architecturaux inadaptés : qualité insuffisante des matériaux, mauvais choix de ventilation, absence de lumière, absence de traitement thermique et acoustique, ces défauts peuvent être source d'inconfort voire de maladies et décourager la population de venir s'installer en cœur de ville. Trop souvent, les solutions choisies par économie ou par méconnaissance entraînent des surcoûts liés à des interventions curatives nécessaires en phase de fonctionnement. Sans parler des atteintes irréversibles à l'environnement et au paysage.

Soulignons encore une fois l'importance de la gouvernance. Il s'agit de faire partager un état d'esprit et des objectifs, de stimuler des intérêts communs, de hiérarchiser les actions et d'établir des priorités. Car tout le monde gagne à vivre dans des quartiers agréables et sains, animés et habités. Il faut de la patience et de la persévérance, accepter le compromis sans lâcher ses objectifs. Tout l'art et la difficulté consistent à faire partager ces objectifs stratégiques afin de les tenir. Et pour cela, il faut que chaque action engagée agisse comme un levier sur les suivantes. Cette démarche d'urbanisme consiste à planter des graines dans un terreau rendu plus fertile par le caractère collectif de la démarche. Pour que la société toute entière s'en empare.

ANNEXES

1. Les outils méthodologiques

Afin de faciliter la prise en compte des enjeux du développement durable dans les différents projets d'aménagement ou de renouvellement urbain, plusieurs organismes ont développé des outils méthodologiques adaptables :

L'Approche environnementale de l'urbanisme (AEU2) : au début des années 2000, l'ADEME a construit la démarche AEU (Approche environnementale de l'urbanisme) en s'appuyant sur les retours de terrain et les opérateurs de l'urbanisme. Afin de prendre en compte les engagements nationaux en matière de développement durable et les nombreuses évolutions réglementaires, techniques et technologiques de ces dernières années, une deuxième génération a été conçue, l'AEU2.
L'AEU2 n'est pas une étude en plus. Elle met à disposition des acteurs (collectivités, maîtres d'ouvrage et professionnels de l'urbanisme) des outils d'aide à la décision et permet, tant en matière d'aménagement que de planification, de réaliser un projet de développement urbain durable en traitant de façon globale des thématiques sectorielles : climat, énergie, mobilité, sols pollués, eau, déchets, bruit, écosystèmes, renouvellement urbain…
La méthodologie de l'AEU2 traite trois échelles, du grand territoire au quartier (SCoT, PLU et opération d'aménagement), se déroule en 4 étapes (vision, ambition, transcription, concrétisation), et selon 2 principes déterminants (participation et évaluation).
L'AEU2 est un corpus d'outils d'aide à la décision et à l'action. Il est composé d'un guide méthodologique pour accompagner pas à pas la maitrise d'ouvrage dans ses décisions (*Réussir la planification et l'aménagement durables*, Éditions Le Moniteur), de cahiers techniques (mobilité, climat-énergie, ambiances urbaines, activités économiques…) pour faciliter la mise en œuvre des choix d'aménagement, de fiches retours d'expérience, de formations à destination des acteurs de l'urbanisme (élus, techniciens, bureaux d'études, architectes, agences d'urbanisme, CAUE, DDT(M)) et d'un centre de ressources (www.urbanismedurable-ademe.fr).

La démarche HQE²R (Haute qualité environnementale et économique dans la réhabilitation des bâtiments et le renouvellement des quartiers) : démarche de réflexion systémique, elle propose des outils, des méthodes et des guides de recommandations permettant d'intégrer les principes du développement durable à chaque phase (décision, analyse, conception et réalisation) d'un projet d'aménagement ou de renouvellement urbain.

La grille de lecture développement durable RST02, fruit d'un travail collectif mené par les CETE et le CERTU : outil permettant de dégager les points forts et les points faibles d'un projet au regard des dimensions du développement durable.

Ces quelques méthodes présentées doivent être utilisées avec précaution et connaissance. Si l'AUE apporte un diagnostic pertinent sur le volet environnemental, elle doit être complétée par une analyse patrimoniale, sociale et doit être adaptée à la situation du quartier. Chaque projet est l'occasion de s'interroger sur la méthodologie la plus appropriée.

2. L'approche économique et l'évaluation du projet

L'approche en coût global élargi : une attention toute particulière doit être portée à l'aspect financier d'un projet durable. En effet, une construction a une durée de vie particulièrement longue. Il s'agit ainsi d'avoir conscience, d'une part, qu'un bâtiment en fin de vie aura coûté plus dans sa phase d'utilisation qu'en coût initial, et d'autre part, que l'impact environnemental de son usage et de sa déconstruction aura été plus significatif que celui de sa construction.

Ainsi, en tenant compte de toutes les dimensions de l'utilisation d'un ouvrage dès sa conception, il est possible d'en diminuer significativement ses coûts. C'est ce qu'on appelle l'approche en coût global élargi, qui intègre outre le coût global financier et donc quantifiable, les dimensions environnementales et sociales (externalités du projet).

Pour exemple, un logement réhabilité avec des matériaux sains engendrera moins de dépenses de santé de la part des habitants ; l'évolution des logements, la réversibilité des travaux et le caractère recyclable des matériaux impacteront moins l'environnement.

> *Guide relatif à la prise en compte du coût global dans les marchés publics de maîtrise d'œuvre et de travaux*, ministère de l'Économie, mai 2010.

> *Ouvrages publics & coût global*, mission interministérielle pour la Qualité des constructions publiques, 2006.

L'évaluation : élément majeur de tout projet d'aménagement, l'évaluation permet de donner une cohérence à la démarche mise en œuvre, d'en vérifier la progression et d'en évaluer l'efficacité. Outil d'aide à la décision permettant d'adapter et de réorienter les projets et les politiques publiques, l'évaluation apparaît comme un outil de gestion incontournable. Ainsi, cette phase essentielle participe à l'ancrage du projet dans une dynamique d'amélioration continue au regard des finalités du développement durable.

L'évaluation s'appuie sur une analyse quantitative et qualitative réalisée sur la base d'indicateurs de suivi très précis et définis en amont qui permettront d'évaluer très concrètement les objectifs fixés initialement.

Les indicateurs à l'échelle d'un quartier ancien durable peuvent se décliner en fonction notamment des enjeux suivants : protection et valorisation du patrimoine, participation des habitants et appropriation, changement climatique et adaptation, préservation des ressources naturelles et énergétiques, déplacements, lutte contre la pauvreté et l'exclusion, accessibilité des services et équipements, qualité des logements et des espaces publics, développement local et économie solidaire, sécurité, santé et réduction des risques et nuisances, mixité sociale et fonctionnelle du quartier, culture et formation…

Enfin, il est fortement recommandé de procéder à l'évaluation du projet à différents moments dans le temps et qu'elle puisse se poursuivre sur le long terme en impliquant la population.

Dans son rapport intitulé *Développement durable : la révolution des nouveaux indicateurs*, l'Association des Régions de France évoque trois indicateurs synthétiques de développement dont certains sous-indicateurs peuvent servir à évaluer un projet en quartier ancien : l'indicateur de développement humain (IDH), l'indice de santé sociale (ISS) et l'empreinte écologique.

3. Les outils et principales aides financières

Les fonds européens

• **Le programme JESSICA (soutien communautaire conjoint pour un investissement durable dans les zones urbaines) :** outil financier au champ d'intervention très large permettant le développement et la revitalisation durables des villes (réinsertion de quartiers urbains défavorisés, interventions en matière d'efficacité énergétique dans les bâtiments anciens et d'infrastructures urbaines durables...).

• **Le programme LIFE+ :** outil cofinançant des projets en faveur de l'environnement et du développement durable.

L'aide européenne gérée par l'État (puis par les régions à partir de janvier 2014)

• **Le FEDER (fonds européen de développement régional) :** outil pouvant intervenir au titre des trois nouveaux objectifs de la politique régionale (convergence, compétitivité régionale et emploi, coopération territoriale européenne), le FEDER essaie de pallier les problèmes économiques, environnementaux et sociaux dans les villes.

En ce qui concerne les fonds européens, il convient de noter que pour la période 2014-2020, le développement urbain durable et l'efficacité énergétique feront partie des priorités. En effet, la Commission européenne, en accord avec sa stratégie Europe 2020 qui entend promouvoir une croissance inclusive et durable, souhaite mettre l'accent sur le développement de l'économie bas carbone dans tous les secteurs.

Les aides de l'État, des régions, des départements et EPCI

• **Le FNADT (fonds national d'aménagement et de développement du territoire) :** outil financier ayant pour objet de soutenir, en investissement comme en fonctionnement, les actions concernant l'aménagement durable du territoire.

• **Les CPER (Contrats de projet État-Région) :** contrats coordonnant les projets d'aménagement (dans le domaine de l'écologie et du développement durable notamment) en région, et proposant une participation financière variable.

• **L'appel à projets sur les initiatives locales pour la rénovation énergétique lancé par les ministères de l'Écologie et du Logement :** appel à projets visant à valoriser les démarches ayant pour objectif de promouvoir la rénovation énergétique de l'habitat.

Chaque échelon administratif, en fonction de ses compétences et des politiques qu'il souhaite impulser peut apporter un soutien financier complémentaire.

Les aides versées par les partenaires de l'État

• **Les subventions de l'Agence nationale pour la rénovation urbaine (ANRU) :** PNRU et PNRQAD.

• **Les subventions de l'Agence nationale de l'habitat (Anah) :** aides à l'ingénierie, aides au traitement de l'habitat indigne…

• **Les aides de l'ADEME (Agence de l'environnement et de la maîtrise de l'énergie) :** l'ADEME soutient les projets territoriaux de développement durable par le biais d'appels à projets régionaux et ponctuellement des projets de collectivités territoriales.

4. Quelques références européennes

Au sein de l'Union Européenne, des réhabilitations de centres anciens et de mise en œuvre de bonnes pratiques en matière de renouvellement urbain et d'enjeux du développement durable ont vu le jour ces dernières années. En voici quelques exemples :

Danemark, Copenhague – quartier Vesterbro
La réhabilitation de Vesterbro, initiée en 1990, apparaît aujourd'hui comme une référence dans la mise en œuvre d'un plan de rénovation urbaine écologique dans un quartier ancien. Elle a permis d'engager une participation active et pérenne de la population.

Allemagne, Fribourg – quartier Vauban
Bien que quelques bâtiments aient été réhabilités sur ce site d'anciennes casernes de l'armée française, il s'agit essentiellement d'un nouveau quartier dont le point fort est sans conteste la mise en place d'un processus de participation citoyenne original dès le démarrage de la planification du quartier.

Norvège, Oslo – quartier Piletredet Park
Exemple d'approche globale d'une opération de réhabilitation dans de l'ancien en plein cœur de ville, avec notamment le recyclage des matériaux de déconstruction.

Allemagne, Leipzig – quartier industriel Plagwitz
Le renouvellement urbain global est basé sur l'histoire et l'identité du lieu. La préservation de la structure urbaine et la valorisation de la qualité architecturale, le développement des services et le maintien d'une mixité entre habitat, activités économiques et loisirs sont les objectifs du projet.

Italie, Ferrara – territoire communal
La révision du plan d'urbanisme a permis d'instaurer une nouvelle approche d'aménagement du territoire réduisant l'étalement urbain et misant sur la ville existante et les déplacements alternatifs à l'automobile.

LISTE DES SIGLES

ABF : architecte des bâtiments de France
ADEME : Agence de l'environnement et de la maîtrise de l'énergie
AEU : approche environnementale de l'urbanisme
AFUL : association foncière urbaine libre
ANAH : Agence nationale de l'habitat
ANVPAH & VSSP : Association Nationale des Villes et Pays d'art et d'histoire et des Villes à secteurs sauvegardés et protégés
ANRU : Agence nationale pour la rénovation urbaine
BATAN : BATiment ANcien
BBC : bâtiment basse consommation
BMO : Brest métropole océane
CAPEB : Confédération de l'artisanat et des petites entreprises du bâtiment
CAUE : Conseil d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement
CCI : Chambre de commerce et d'industrie
CERTU : centre d'études sur les réseaux, les transports, l'urbanisme et les constructions publiques
CETE : Centre d'étude technique de l'équipement
CNAM : Caisse nationale d'assurance maladie
CPER : contrat de projet État-Région
DDT(M) : direction départementale des territoires (et de la mer)
DRAC : direction régionale des affaires culturelles
EPCI : établissement public de coopération intercommunale
FEDER : fonds européen de développement régional
FNADT : fonds national d'aménagement et de développement du territoire
GPS : Global Positioning System
HQE : haute qualité environnementale
IDH : indice de développement humain
INSA : institut national des sciences appliquées
ISS : indice de santé sociale
LINKS : Low tech INherited from the old european cities as a Key of performance and Sustainability
LPO : ligue de protection des oiseaux
OPAH : opération programmée d'amélioration de l'habitat
OPAH-RU : opération programmée d'amélioration de l'habitat – renouvellement urbain
PDU : plan de déplacements urbains
PLAI : prêt locatif aidé d'intégration
PLH : programme local de l'habitat
PLI : prêt locatif intermédiaire
PLS : prêt locatif social
PLU : plan local d'urbanisme
PLUS : prêt locatif à usage social
PMCA : Perpignan Méditerranée communauté d'agglomération
PMR : personnes à mobilités réduites
PNR : parc naturel régional
PNRQAD : programme national de requalification des quartiers anciens dégradés
PNRU : plan national de rénovation urbaine
POS : plan d'occupation des sols
PSMV : plan de sauvegarde et de mise en valeur
PUCA : plan urbanisme construction architecture
SCI : société civile immobilière
SCOT : schéma de cohérence territoriale
SEM : société d'économie mixte
UNESCO : organisation des Nations-Unies pour l'éducation, la science et la culture
ZAC : zone d'aménagement concerté
ZNIEFF : zone naturelle d'intérêt écologique faunistique et floristique
ZPPAUP : zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager

Directeur de la publication
Marylise Ortiz, directrice - ANVPAH & VSSP

Coordination éditoriale
Anaïs Cloux, directrice-adjointe - ANVPAH & VSSP

Président du groupe de travail
Michel Simon, adjoint au maire en charge du développement durable, de l'urbanisme, de l'habitat et du développement urbain - Ville de Cahors

Groupe de travail
Nadine Audonnet, directrice du service secteur sauvegardé - Ville de Troyes
Marie-Annick Bouquay, adjointe au maire en charge du patrimoine - Ville de Vitré
Christian Caudron, conseiller municipal - Ville de Figeac
Laure Courget, directrice du service patrimoine - Ville de Cahors
Jacky Cruchon, directeur du service urbanisme - Ville de Bayonne
Clotilde De Pas, adjointe au maire en charge de l'urbanisme - Ville de Semur-En-Auxois
Sylvie Dugrés-Lemerdy, chargée de mission PNRQAD - Ville de Troyes
Agnieska Dusapin, architecte - Ville de Paris
Sabrina Laconi, adjointe au maire en charge du centre-ville - Ville de La Rochelle
Philippe Lamy, coordinateur urbain, référent patrimoine - Ville de Lyon
Jean-Pierre Legrand, responsable de projets "Habitat privé" - Caisse des Dépôts
Claudette Monge, responsable de projets "Habitat privé" - Caisse des Dépôts
Guillemette Pincent, chargée de projets "Urbanisme durable" – Caisse des Dépôts
Jean Rouger, vice-président de l'ANVPAH & VSSP, maire de Saintes

Réalisation des interviews
Agnès Fernandez, journaliste indépendante

Rédaction
Agnès Fernandez, journaliste indépendante
Anaïs Cloux, directrice-adjointe - ANVPAH & VSSP
Marion Lastiri, chargée de mission - ANVPAH & VSSP
Claudette Monge, responsable de projets "Habitat privé" - Caisse des Dépôts
Guillemette Pincent, chargée de projets "Urbanisme durable" - Caisse des Dépôts

Comité de relecture
Anaïs Cloux, Marion Lastiri, Claudette Monge, Guillemette Pincent, Michel Simon, Marylise Ortiz

Conception graphique
Céline Collaud, c.collaud@free.fr

Illustration
Emma Tissier, emmatissier@me.com

Impression
Caisse des Dépôts
Achevé d'imprimer en septembre 2013

Crédits photos

Les photographies et les dessins sont repérés selon les colonnes, de haut en bas et de gauche à droite.

Couverture
Bayonne © Jean-Marc BARRERE / hemis.fr

Éditos
p. 4 : © Laurent MOYNAT
p. 5 : © Jean-Marc PETTITA / Caisse des Dépôts
p. 6 : © Jacques LE GOFF / ADEME

Cahors
p. 18 : © CRT Midi-Pyrénées / Dominique Viet
p. 19, p. 20, p. 21 : © Pierre LASVENES

Saintes
p. 24 : © Francis LEROY / hemis.fr
p. 25 : © Ville de Saintes
p. 25 : © Jacques VILLEGIER
p. 26, p. 27 : © Jacques VILLEGIER

Bayonne
p. 30, p. 31, p. 32, p. 33 : © Ville de Bayonne

Brest
p. 34 : © F. LE MOUILLOUR
p. 35 : © Anne-Laure GAC
p. 35 : © Brest métropole océane
p. 35 : © Immophoto / Brest métropole océane
p. 35 : © Jean-Yves GUILLAUME
p. 35 : © Franck BETERMIN
p. 36, p. 37 : © Yvan BRETON

La Rochelle
p. 40, p. 41, p. 42, p. 43 : © Frédéric LE LAN / Communauté d'Agglomération de La Rochelle

Perpignan
p. 44 : © Perpignan Méditerranée
p. 45 : © Perpignan Méditerranée / Maxime DELAUNAY
p. 45 : © Caroline MOREL
p. 45 : © SIG L-R
p. 45 : © Perpignan Méditerranée
p. 46 : © Perpignan Méditerranée
p. 47 : © Caroline MOREL

Lyon
p. 50 : © Pierre JACQUES / hemis.fr
p. 51 : © Pierre JACQUES / hemis.fr
p. 51 : © Communauté urbaine de Lyon - Léone Jacques
p. 51 : © ÔêÂ Ilex paysage
p. 51 : © Muriel CHAULET, Mairie de Lyon
p. 52 : © Communauté urbaine de Lyon - Léone Jacques
p. 53 : © Muriel CHAULET, Mairie de Lyon

Besançon
p. 54 : © Jean-Claude JACOTTOT
p. 55 : © Jean-Claude JACOTTOT
p. 55 : © Ville de Besançon
p. 55 : © Sophie CARON
p. 55 : © Ville de Besançon
p. 55 : © Ville de Besançon
p. 56 : © Ville de Besançon
p. 57 : © Nicolas MACAIRE / LPO

Poitiers
p. 60 : © Christian GUY / hemis.fr
p. 61 : © A. MONTAUFIER
p. 61 : © D. PROUX
p. 61 : © D. PROUX
p. 61 : © D. PROUX
p. 62 : © D. PROUX
p. 63 : © Ateliers Lion - Ilex

Vieux-Condé
p. 64 : © Renaud WAILLIEZ
p. 65 : © Renaud WAILLIEZ
p. 65 : © Renaud WAILLIEZ
p. 65 : © Renaud WAILLIEZ
p. 65 : © Antoine BOQUILLON / Ville de Vieux-Condé
p. 66 : © Antoine BOQUILLON / Ville de Vieux-Condé
p. 67 : © Renaud WAILLIEZ
p. 68 : © Vincent VANHECKE
p. 69 : © Le Boulon

Réédition du guide paru en 2013.

L'Association Nationale des Villes et Pays d'art et d'histoire et des Villes à secteurs sauvegardés et protégés est devenue Sites & Cités remarquables de France en 2016.

Cette publication a été éditée en 2013 avec le soutien de

et le partenariat de

SITES & CITÉS REMARQUABLES FRANCE

L'Association des Villes et Pays d'art et d'histoire et des Sites patrimoniaux

Sites & Cités remarquables de France
Musée d'Aquitaine
20, cours Pasteur
33000 Bordeaux - France
Tél. +33 (0)9 72 49 97 06
reseau@sites-cites.fr
www.sites-cites.fr

> Une association créée en 2000 pour regrouper les villes et ensembles de communes porteurs d'un site patrimonial remarquable, et les villes et pays signataires d'une convention Villes ou Pays d'art et d'histoire ou en cours de candidature

> Un réseau regroupant plus de 260 membres, soit 1 700 communes, de toute échelle, des bassins de vie très denses aux communes les plus rurales, partageant une vision moteur du patrimoine, source de culture mais aussi de renouvellement des dynamiques sociales, économiques et environnementales

> Une plateforme pour échanger au niveau national et international des compétences, des expériences et des interrogations dans les domaines du patrimoine et de l'urbanisme : protection, gestion, médiation et valorisation

> Un espace de conseil, d'expertise et d'accompagnement des collectivités en termes de stratégies d'actions, de méthodes et d'outils

> Un centre de ressources, assurant une veille juridique et technique sur les politiques patrimoniales et leurs outils

> Un représentant et relais des interrogations et recommandations des collectivités auprès des instances nationales et des assemblées parlementaires

> Un champ d'action très étendu incluant : séminaires, formations et ateliers à destination des différents acteurs du patrimoine, élus et techniciens, commissions et groupes de travail autour de thèmes actuels : habitat, patrimoine et développement durable, gestion et fiscalité du patrimoine, reconversion du patrimoine, patrimoine et tourisme, le label Villes et Pays d'art et d'histoire, évolution des politiques du patrimoine, etc.

> Une association développant partenariats et échanges avec les ministères, les collectivités territoriales et leurs réseaux, et de nombreux autres acteurs du patrimoine, au niveau national et international

Couverture-GuideQuartiers_VF.indd 2 26/09/2019 10:20