

PUCA



QUALITÉ ET SÛRETÉ DES ESPACES URBAINS

Onze expériences novatrices

QUALITÉ ET SÛRETÉ DES ESPACES URBAINS

Onze expériences novatrices

Janvier 2012

Ministère de l'Ecologie, du Développement Durable, des Transports et du Logement
Direction Générale de l'Aménagement, du Logement et de la Nature
Plan Urbanisme Construction Architecture
Grande Arche de la Défense, Paroi Sud
92055 La Défense cedex

Directeur de la publication :

Emmanuel Raoul, secrétaire permanent du PUCA

Coordination :

Bertrand Vallet, responsable du programme « Qualité et sûreté des espaces urbains »
bertrand.vallet@developpement-durable.gouv.fr

Christophe Perrocheau, chargé de valorisation
christophe.perrocheau@i-carre.net

Eric Amanou et Fanny Martel, AMO du PUCA pour ce programme

Jacques Frenais, consultant

Photographies :

Romain Gibert

Conception graphique :

Frédéric Martinot

Pour plus d'informations sur le programme « Qualité et sûreté des espaces urbains » :
<http://rp.urbanisme.equipement.gouv.fr/puca/>

Photo de couverture: Quartier des Mezereaux, Melun

Sommaire

Préface	04
Une histoire d'un programme d'expérimentation	06
Aubervilliers - Dalle Villette	
Redéfinir les limites entre espaces.....	16
Chelles - Centre gare et square Villa Max	
L'ouverture au public d'un jardin fragile.....	32
Le Havre - Groupe Paul Bouchez	
Vers une stratégie globale de sécurisation et de valorisation	44
Kremlin Bicêtre - Galerie commerciale « Grand Sud »	
Le commerce ethnique comme levier... ..	58
Lille - Concorde	
Quand la gestion informe l'aménagement	74
Melun - Quartier Mézereaus	
La réouverture d'un parking souterrain	86
Montbéliard - Quartier des Buis	
Les conditions de la mixité fonctionnelle	98
Nantes - Quartiers de la Bottière et du Clos Toreau	
Du diagnostic au projet de sûreté	112
Sevran - Gare Beaudottes et quartier Montceux	
Entre urbanité, ambiances et pragmatisme : une écologie de l'ordre public .	132
Strasbourg - Port du Rhin	
La stratégie du chantier	146
Atoll à Angers	
Réactivité et ajustements.....	158
Une convergence des enjeux de qualité et de sûreté	170
Correspondants des collectivités locales dans le programme	
« Qualité et sûreté des espaces urbains »	180



Préface

Le thème de la sûreté dans la conception des espaces urbains constitue une préoccupation majeure de l'Etat et des collectivités locales. Il a fait l'objet d'une traduction législative en 2007 qui impose une étude préalable de sûreté et de sécurité publique pour les projets d'équipement et d'aménagement les plus importants. Depuis de nombreuses années, le Puca mène un travail d'investigation et de capitalisation sur les dimensions spatiales de la sûreté. D'abord abordé par le prisme de la recherche à travers le programme « Territoires urbains et sûreté », ce travail a trouvé un prolongement opérationnel avec le programme d'expérimentation « Qualité et sûreté des espaces urbains ».

Cette articulation entre recherche et expérimentation, qui constitue la marque de fabrique du Puca, s'est révélée être un terrain particulièrement fertile sur le thème de la sûreté urbaine. Elle a d'abord permis au programme d'expérimentation de bénéficier des acquis de la recherche, indispensables pour éviter l'écueil des présupposés sur la nature des solutions pour améliorer la sûreté des espaces urbains. Elle a ensuite favorisé la constitution d'un vivier de compétences sur ce thème, conjuguant des expertises sociologiques, architecturales et urbanistiques. Enfin, elle a permis d'éprouver sur onze projets d'aménagement, plusieurs pistes formulées par le programme de recherche, au premier rang desquelles l'hypothèse qu'un aménagement et une gestion d'espaces publics plus ouverts pouvaient contribuer à l'amélioration de la sûreté.

En phase d'expérimentation proprement dite, l'approche pluridisciplinaire du Puca a fonctionné selon un double dispositif de travail : des ateliers thématiques qui ont jalonné le programme et des équipes d'experts qui ont travaillé, avec les collectivités locales, sur les sites d'études. Dans les deux cas, la méthode a consisté à formuler collectivement, avec les maîtres d'ouvrage et les différentes composantes de la maîtrise d'œuvre, les problèmes posés par chaque site sans a priori, à comprendre les contextes, à remettre à plat les intentions et à exploiter les atouts et les potentiels des sites afin de renforcer les qualités de confort des espaces et de bien-être des résidents. In fine, il s'agissait d'apporter des réponses innovantes aux problèmes de sûreté par une approche du projet plus transversale et mettant à profit la valeur ajoutée que peuvent apporter architectes, urbanistes et paysagistes à la réflexion et à l'action sur ce thème.

Le présent ouvrage expose les résultats des travaux menés sur chacun des onze sites du programme. Si les réponses sont contextualisées, les démarches et méthodes proposées par les équipes sont généralisables ; nous souhaitons que les collectivités locales y trouvent des éléments de réponse pour d'autres projets. Sans occulter les réponses proprement sociales aux enjeux de sûreté, ni les limites et difficultés rencontrées, cet ouvrage démontre le rôle et la place, relative mais fondamentale, des maîtres d'œuvre dans la conciliation des enjeux de sûreté et de qualité des espaces urbains.

Emmanuel Raoul,
secrétaire permanent du
Plan urbanisme construction architecture



6

Port du Rhin, Strasbourg

Une histoire d'un programme d'expérimentation

Bertrand Vallet, PUCA

Cet ouvrage rend compte des travaux menés dans le cadre du programme d'expérimentation « Qualité et sûreté des espaces urbains » lancé en 2010 par le Plan Urbanisme Construction Architecture (PUCA). Ce programme avait pour objectif de faire émerger des projets urbains innovants qui apportent des réponses aux problèmes de sûreté rencontrés par les collectivités locales dans l'aménagement et la gestion des espaces collectifs. Il portait spécifiquement sur les relations entre espace et sûreté. L'angle était ouvertement l'amélioration du confort des espaces, du bien-être des résidents tout autant que la résolution de problèmes concrets, qu'il s'agisse des conséquences directes de la malveillance, ou – plus communément – de conflits d'usages, de situations « tendues », ou encore d'inconfort.

L'objectif était de prendre appui sur le couple maître d'ouvrage / maître d'œuvre pour réfléchir, ensemble, aux difficultés rencontrées par les habitants et usagers, et in fine définir des actions urbaines et architecturales adaptées. Les formes de ce partenariat ont été au centre de la dimension expérimentale du programme ; nous reviendrons en détail sur cet aspect fondamental du travail.

Avant de présenter les problématiques et propositions d'aménagement élaborées sur chaque site d'expérimentation (chapitres 1 à 11), nous avons souhaité retracer brièvement la manière dont s'est construit ce programme. N'étant pas dans des conditions de recul ou de neutralité nécessaires à ce genre d'exercice, nous ne prétendons pas procéder à une évaluation de cette technique d'intervention. Tout au plus proposer un éclairage, bienveillant, sur l'expérimentation dans un domaine où l'action publique – celle qui s'attache à la production de l'urbain et de l'habitat – ne peut se fonder sur ses outils habituels (systèmes d'observation statistique, dires d'experts, etc.).

De la recherche (finalisée) à l'expérimentation (réflexive)

Dans les années 2000, sous la conduite de Jacques Frenais, le PUCA et l'IHESI (Institut des hautes études de sécurité intérieure, devenu INHESJ) s'étaient associés pour animer un séminaire réunissant chercheurs et professionnels de chacun des domaines du maintien de l'ordre et de l'aménagement des territoires. Les échanges ont conduit à la formulation des questions formulées dans une consultation de recherche intitulée « Territoires urbains et sûreté ». Mené entre 2007 et 2010, ce programme de recherche a permis de faire travailler onze équipes – françaises et étrangères, bureau d'études et laboratoires universitaires - sur les dimensions spatiales de la sûreté. Il a eu pour originalité de faire sortir les questions de sûreté de la préoccupation exclusive des responsables du maintien de l'ordre.

Ces recherches, dites « finalisées », se démarquent des recherches purement académiques dans le sens où, si elles relèvent bien du domaine scientifique, elles répondent à des besoins de connaissance spécifiques suscités par la mise en œuvre de l'action publique, par son évaluation ou son accompagnement. Elles se démarquent également des « études » telles que peuvent en commander l'administration ou les collectivités dans la mesure où les questions posées demeurent ici ouvertes et où les chercheurs peuvent proposer, en réponse à ces questions, des angles d'attaques autres que ceux suggérés, débouchant sur des perspectives pratiques et théoriques renouvelées.

Un programme d'actions accompagnant le travail des chercheurs a été mis en place, il reposait sur plusieurs séminaires d'échanges entre chercheurs et professionnels d'horizons divers : aménageurs, services des villes, responsables du maintien de l'ordre, promoteurs et gestionnaires de logements, de commerces....

Il serait illusoire de vouloir ici synthétiser en quelques lignes l'ensemble de ces travaux tant les terrains, les méthodologies et les problématiques sont diversifiées. Les recherches ont néanmoins fait apparaître un handicap : la réticence des urbanistes à s'engager dans un domaine où ils redoutent la responsabilité. Nous verrons ce problème dans de nombreux cas évoqués au fil de l'ouvrage : les professionnels de l'aménagement, tant du côté de la maîtrise d'ouvrage que de celui de la maîtrise d'œuvre, ne souhaitent généralement pas ouvertement aborder les questions de sûreté, autrement que comme un simple indicateur du bon fonctionnement d'un espace. Le spectre d'un urbanisme sécuritaire y est certainement pour beaucoup. Nous avons ainsi imaginé ce programme d'expérimentation, avec une double intention :

➤ franchir le pas entre la recherche et l'action en menant des expérimentations : il s'agit de démontrer sur des cas réels les plus-values issues de la prise en compte des enjeux de sûreté dans la conception même des espaces urbains. Et, au passage, proposer des réponses innovantes qui promeuvent un urbanisme ouvert s'appuyant

en grande partie sur l'espace public. Autant d'alternatives à l'urbanisme défensif et à la multiplication des dispositifs techniques (résidentialisation défensive, séparation des flux, fermeture et privatisation des espaces, multiplication des dispositifs techniques de surveillance et des lotissements sécurisés...). Eric Amanou développe largement cet aspect du problème dans l'article conclusif de l'ouvrage.

➤ s'appuyer sur des couples collectivités territoriales et équipes pluridisciplinaires d'expertise. En la matière, les réponses issues de l'échange entre professionnels et l'association des experts et des maîtres d'ouvrages nous permettent d'espérer, dans la mesure du possible, que les propositions formulées pourront voir le jour et passer à l'opérationnel.

Cette exigence d'opérationnalité se trouvait par ailleurs renforcée par le contexte législatif en vigueur. En effet, depuis le 1er octobre 2007, les projets d'équipement et d'aménagement les plus importants doivent faire l'objet d'une étude préalable de sûreté et de sécurité publique. Cette loi a placé de fait les professionnels de l'aménagement



Groupe Paul Bouchez, Le Havre



Quartier des Mézereaux, Melun

(maîtres d'ouvrage et maîtres d'œuvre) en acteurs de la coproduction de la sécurité. Les services déconcentrés du ministère de l'écologie étant largement impliqués dans la mise en œuvre du nouveau dispositif, il était important d'apporter des éléments pour répondre à cette nouvelle exigence.

Mené en partenariat avec le Forum Français pour la Sécurité Urbaine (FFSU) et avec le soutien de l'Institut National des Hautes Etudes de Sécurité et de Justice (INHESJ), le programme « Qualité et sûreté des espaces urbains » se fixait donc pour objectif de concevoir et mettre en œuvre une dizaine de projets urbains innovants qui intègrent la sûreté d'un point de vue programmatique, architectural et urbanistique sans compromettre les vertus de la vie urbaine. Plus généralement, il s'agissait pour le PUCA de s'appuyer sur ces expérimentations locales pour en tirer des enseignements à caractère plus général, dans le prolongement du programme de recherche. Si, comme nous l'avons abordé plus haut, le programme de recherche se voulait - autant que possible - finalisé (depuis sa construction en partenariat avec le Club Ville Aménagement jusqu'à la nature des connaissances produites et

leur lien avec les politiques publiques), le programme d'expérimentation a été conçu dans un souci de réflexivité. C'est dans cet objectif que le dispositif imaginé consistait, au-delà des analyses locales, à créer les conditions d'un échange, d'une remise en question des postulats et des présupposés. A cet effet un atelier d'échanges a été mis en place, nous le présenterons plus en détail par la suite. Des cahiers rendant compte des débats, des confrontations de points de vue ont été régulièrement publiés. Le présent ouvrage constitue une étape supplémentaire puisque il s'agit de présenter les propositions concrètes des experts et d'en tirer des enseignements sur les apports, et les limites, d'une conception urbaine fondée partiellement sur une analyse des problèmes de sûreté rencontrés par ses destinataires. La mise en place d'un suivi des opérations, qui vont passer prochainement en phase de mise en œuvre, permettra d'avoir un retour réflexif sur ces expérimentations et d'en tirer des enseignements critiques. Un travail de recherche complémentaire reviendra en partie sur le travail mené dans le cadre de ce programme.



Clos Toreau, Nantes

Première étape du programme : un appel à projets auprès de collectivités locales

Un appel national à candidatures lancé en 2010 a permis de sélectionner dix collectivités locales et un maître d'ouvrage privé pour réaliser treize opérations d'aménagement en contextes urbains variés. Les sites retenus couvrent un large spectre de configurations socio-urbaines et présentent un panel représentatif de la diversité des problématiques et enjeux de sûreté :

- une grande diversité des configurations socio-urbaine : galerie commerciale au Kremlin-Bicêtre, quartiers en rénovation urbaine au Havre ou à Nantes, quartier de gare à Chelles, parking souterrain à Melun, dalle à Aubervilliers, centre commercial à Angers...
- des niveaux d'insécurité très hétérogènes allant de l'inconfort et des dysfonctionnements urbains sur certains sites à des problèmes de délinquance beaucoup plus importants sur d'autres. Il s'agissait de ne pas se focaliser uniquement des sites connaissant des problèmes d'insé-

curité aigus mais bien de s'intéresser aux différentes problématiques auxquelles sont confrontées les collectivités locales.

- des niveaux d'avancement également très différents : certaines collectivités en sont au stade de la réflexion préalable à un projet urbain, d'autres au niveau de la programmation, d'autres déjà en phase de travaux.

Le critère de sélection fut donc celui de la diversité, combiné à une adhésion des collectivités locales candidates aux hypothèses du programme énoncées dans l'appel à candidature. Nous faisons en effet l'hypothèse que les solutions proposées seraient d'autant plus facilement reproductibles (en matière de processus de conception, de « manière d'aborder » un projet d'aménagement...) qu'elles étaient valables dans des situations très contrastées. Les problématiques de chacun des sites sont présentées brièvement en ouverture de chaque chapitre.

On peut remarquer qu'aucun des sites retenus ne faisait l'objet d'un projet de rénovation urbaine financé par l'ANRU. Question de calendrier, certainement. Mais il en ressort que ces sites n'étaient pas, au début du programme, « prioritaires » au sens

de la politique de la ville. Cela ne fut pas sans conséquence sur les orientations programmatiques données par les collectivités. Pour illustrer cela, on peut constater qu'au final aucun des binômes collectivités/experts n'a abouti à préconiser des démolitions de logements, ou alors d'une manière très parcimonieuse. La faiblesse des moyens financiers d'intervention, combinée à l'absence de regard normatif sur le devenir de ces territoires, a donc fait émerger des projets de renouvellement urbain d'une nature sensiblement différente de ceux conduits dans les quartiers dits prioritaires de la politique de la ville. C'est un des aspects de l'expérimentation.

**Deuxième étape :
constituer les binômes
en mobilisant un pôle de
compétences pluridisciplinaire**

Sur la base des sites sélectionnés, le PUCA a lancé une seconde consultation pour sélectionner les professionnels chargés d'accompagner les collectivités locales dans la définition ou la formalisation de leur programmation : l'enjeu était de constituer des « couples » efficaces. Huit groupements interdisciplinaires composés d'experts ont ainsi été retenus à l'automne 2010. Illustratif de la diversité des professionnels de l'urbain, ce « pôle de compétence » comporte des concepteurs, des bureaux d'études ainsi que des chercheurs issus de plusieurs champs professionnels : architectes, urbanistes, paysagistes mais également sociologues, ethnologues, juristes et programmistes. Dans la grande majorité des cas, les associations de compétences (concepteurs et sociologues) ont été privilégiées.

On peut noter, parmi les professionnels retenus, un équilibre entre des équipes disposant d'une expertise ancienne sur le champ de la sûreté urbaine (Paul Landauer, le groupement pluridisciplinaire Réussir l'Espace Public...) et des urbanistes qui se sont, à l'occasion de ce programme, penchés sur cette question spécifique afin d'éclairer leur manière de concevoir des projets urbains à l'aune de cette problématique (Atelier Jours, INterland...). C'était un des enjeux que de constituer un pôle de compétences sur ces

SITES D'EXPÉRIMENTATION ET ÉQUIPES ASSOCIÉS

Aubervilliers / Dalle Villette

Philippe Panerai

Chelles / Centre gare

et square Villa Max

Atelier Jours paysagistes

Le Havre / Groupe Paul Bouchez

Agence JDL architecture

associée au Laboratoire de Sociologie Urbaine Générative du CSTB

Kremlin-Bicêtre / Galerie commerciale

Grand Sud

Atelier Landauer architecture associé

à Quadrivium programmiste commercial

Lille / Secteur Concorde

Groupement pluridisciplinaire Réussir l'Espace Public

Melun / Quartier des Mézereaux

Association Kallipolis et

agence Vincent Pruvost paysagistes

Montbéliard / Quartier des Buis

Agence Interland associée à AID

Observatoire

Nantes / Quartiers de la Bottière et du Clos Toreau

Agence JDL architecture

associée au Laboratoire de Sociologie Urbaine Générative du CSTB

Sevran / Gare Beaudottes et quartier Montceuleux

Laboratoire de sociologie urbaine de l'Université Paris

Ouest Nanterre – La Défense

associé au laboratoire CRESSON de l'Ecole d'Architecture de Lyon

Strasbourg / Port du Rhin

Atelier Landauer architecture

associé à Réussir l'Espace Public

Angers / Centre commercial L'Atoll

(Maître d'ouvrage : La Compagnie de Phalsbourg)

Equipe pluridisciplinaire

questions et de structurer quelques professionnels de la maîtrise d'œuvre, mobilisables ensuite par d'autres maîtres d'ouvrage.

Ces équipes ont travaillé pendant un an avec les collectivités locales pour aboutir aux propositions opérationnelles présentées dans cet ouvrage de synthèse. Au moment où nous écrivons ces lignes, quelques équipes sont en train de terminer leur mission, ceci expliquant pourquoi certains articles ne font pas encore état de propositions totalement finalisées.

Troisième étape : accompagner les réflexions avec des ateliers de recherche-action, un lieu original de dialogue

En parallèle, un atelier de recherche-action rassemblant collectivités locales, chercheurs et experts sélectionnés s'est réuni régulièrement afin de dialoguer et d'échanger sur les problématiques posées par chacun des sites. Son objectif était de fixer des échéances et de créer des étapes de sorte que les différents projets se rencontrent périodiquement et que les questions des uns éclairent celles des autres. Afin de thématiser ces ateliers, quatre approches ont été retenues :

- articulation d'espace public et privé et coproduction de la sûreté : atelier de Nantes le 1^{er} février 2011
- restructuration des espaces commerciaux et enjeux de sûreté : atelier du Kremlin-Bicêtre le 9 mai
- espaces verts et quartier de gare : entre fréquentation et préservation : atelier de Chelles le 30 juin
- l'espace public et sa gestion : atelier de Lille le 20 octobre

Un atelier spécifique a également été organisé en septembre 2011 avec La Compagnie de Phalsbourg, maître d'ouvrage du centre commercial l'Atoll à Angers.

Chaque rencontre a donné lieu à la publication d'un cahier permettant d'en diffuser les principaux résultats (téléchargeables sur le site du PUCA et disponibles en version papier sur demande). Au-delà des expertises locales, il s'agissait de capitaliser

les réflexions et de monter en généralisation pour dégager des éléments de réflexion plus généraux sur les liens entre territoires urbains et mécanismes de sécurisation. C'est la dimension réflexive du programme d'expérimentation : l'objectif était bien de s'interroger, au fil de l'eau, sur les conditions de production de l'innovation. Mais il s'agissait également, pour les binômes équipe d'experts/collectivité locale qui présentaient l'avancement de leur travail, d'élaborer, pour ces étapes intermédiaires de rendus et de débats, des discours coordonnés. Ces ateliers avaient donc vocation, au-delà des débats entre collectivités qu'ils engendraient, à renforcer le travail partenarial : l'innovation n'émergeant que du dialogue entre maître d'ouvrage et maître d'œuvre. Nous avons ainsi pu constater que ces ateliers et les cahiers de restitution qui ont été réalisés ont parfois fait retravailler les équipes qui ont été amenées à modifier leur projet. Il en est ainsi du travail de Paul Landauer qui, à la suite des échanges qui ont eu lieu à l'atelier qui s'est tenu au Kremlin-Bicêtre, a davantage intégré la question du commerce ethnique qu'il ne l'avait fait dans sa première esquisse.

Les conditions d'expérimentation

Nous avons pu identifier lors du premier atelier qui s'est tenu à Aubervilliers (voir cahier n°1, janvier 2011) quelques « conditions de l'expérimentation », conditions qui n'ont cessé de s'affirmer dans la mise en œuvre du programme.

➤ La première est de partir des situations locales : c'est très important sur un sujet comme celui de la sûreté, et d'autant plus si l'on souhaite éviter les « solutions » préconçues, nombreuses en la matière. Les diagnostics menés sur les deux quartiers d'expérimentation nantais sont à cet égard très probants pour comprendre la diversité des causes de problèmes pourtant en apparence semblables (des incivilités dans des quartiers populaires en déshérence).

➤ La conséquence directe de cette première exigence est de créer les conditions d'un échange afin de mettre à l'épreuve les connaissances et les intentions, d'accepter de ne pas avoir de réponses archétypiques. Il faut donc, dans un objectif d'innovation,

sortir des habitudes ou des réflexes techniciens. Au-delà des questions désormais classiques du diagnostic, le travail mené par le CSTB à Nantes a ainsi permis de mettre en évidence la nécessité de repenser le sens du projet urbain tout au long de sa mise en œuvre, et pas uniquement au moment de sa conception initiale. Les finalités, les bénéfiques pour les habitants, en d'autres termes le sens de l'action publique, cèdent parfois la place devant la profusion de considérations techniques liées à des contraintes diverses.

› La sûreté ne peut être envisagée que dans ses relations avec l'espace. Pour cela, celui-ci doit être considéré également comme une ressource, et non uniquement comme un handicap. C'est le sens du travail de Philippe Panerai sur la dalle Villette à Aubervilliers qui cherche à valoriser ce foncier extrêmement bien situé et à faire émerger les atouts liés à la densité. Idem avec l'atelier Jours à Chelles qui s'appuie sur le potentiel paysager extraordinaire que constitue le square de la villa Max et sa villa.

› La question de l'échelle du diagnostic implique de savoir parfois sortir du périmètre d'étude indiqué dans la commande initiale, c'est également une possibilité offerte par

un cadre expérimental. Il en a été ainsi du travail de Kallipolis et de l'agence Pruvost à Melun qui ont analysé les difficultés du parking souterrain en prenant en compte les questions de stationnement dans l'ensemble du quartier et l'évolution plus large du secteur en mutation. Ou encore le travail de Paul Landauer à Strasbourg qui a conduit, dans une certaine mesure, à reformuler avec la collectivité locale la commande initiale et à proposer des aménagements qui s'étendent au-delà du stricte périmètre d'études. La démarche du CSTB et de JDL Architecture au Havre est à cet égard éclairante : en accord avec la ville, l'équipe a élargi le périmètre de réflexion à l'ensemble du quartier Bléville afin d'éviter le report possible des faits d'insécurité à la suite de l'intervention prévue sur le secteur Paul Bouchez. L'échelle des problèmes n'est pas celle des solutions.

Une limite : l'absence de certains professionnels

La limite principale a été l'insuffisante association de certains professionnels : par exemple les organismes HLM et les acteurs



Centre gare, Chelles

privés de la production urbaine (associations de commerçants, copropriétaires, gestionnaires de parking...)

Le colloque de restitution comble en partie cet écueil puisqu'il fera dialoguer, dans une table ronde, un certain nombre de professionnels absents du travail mené jusqu'à présent.

Les apports d'une telle démarche

Il ressort nettement de l'ensemble des expérimentations la confirmation que le sentiment d'insécurité n'est pas toujours – et même rarement – un problème qui relève du « champ de la sécurité » en matière de réponse et d'acteurs publics. En d'autres termes, il est tout autant question de cadre de vie, de qualité de l'espace, de problèmes de gestion que d'incivilités ou de délinquance, y compris dans des sites où les niveaux de délinquance sont particulièrement préoccupants. Un élu témoignait ainsi lors d'un atelier que les préoccupations quotidiennes des habitants de sa commune, pourtant confrontés à des problèmes aigus de délinquance, portaient au moins autant sur des considérations d'entretien ou de traitement de l'espace.

Deuxième apport : cette approche du projet urbain sous l'angle de la sûreté impose une légère inflexion du travail des concepteurs vers une identification et une prise en charge des problèmes concrets. Le travail mené par le collectif Réussir l'Espace Public à Lille a clairement mis en avant les valeurs-ajoutées de l'association des professionnels de la sécurité et de la gestion, plus directement tournés vers la résolution de problèmes concrets. En un sens, l'expérimentation a fait émerger une manière différente de concevoir un projet urbain, en prenant en compte la quotidienneté et en tentant d'y apporter des réponses spatiales ouvertes, qui ne passent pas forcément par les « canons » de la rénovation urbaine (résidentialisation, création d'une « nouvelle centralité », mixité fonctionnelle...). La sûreté fournit une occasion très concrète de se pencher sur l'usage de l'espace ou du bâtiment et d'apporter des réponses aux difficultés des résidents. Y compris des réponses modestes qui n'impliquent pas forcément une restructuration complète du quartier suivant des principes généraux dictés par la mode urbanistique du moment : on a pu

préconiser, ici un retournement de halls, là une simple clarification des domanialités, ailleurs encore le maintien d'une place de quartier à proximité d'un petit centre commercial alors que tout conduisait à ce qu'on la supprime pour densifier et « désenclaver ». En ce sens, plusieurs propositions élaborées dans le cadre de ce programme invitent les concepteurs à enrichir les catégories d'action classiques de l'urbanisme, souvent très générales et parfois peu adaptées aux enjeux strictement locaux (désenclaver, apporter de la mixité fonctionnelle, recréer une centralité...). Sans les remettre en cause, une attention portée au confort des habitants et aux problèmes de sûreté amène parfois les maîtres d'ouvrage et maîtres d'œuvre à imaginer des solutions qui soient d'un autre registre.

Enfin, plusieurs équipes ont fait ressortir l'idée de travailler sur le temps du projet, pour dépasser la vision de l'avant/après. Les chantiers étant très longs, souvent source de nuisances et de formes d'insécurité, il importe de repenser la mise en oeuvre concrète des projets urbains en créant les conditions d'une transformation progressive s'appuyant sur les ressources de lieux, valorisant les pratiques existantes et permettant des ajustements progressifs. La « stratégie du chantier » définie par Paul Landauer à Strasbourg est sur ce point exemplaire, mais cette réflexion est également au cœur du travail mené au Havre ou à Sevran. Philippe Panerai à Aubervilliers a également introduit la variable du temps et proposé des évolutions immédiates de la dalle Villette et d'autres plus lointaines. Ces premières actions immédiates, si elles sont annoncées, concertées puis réalisées relativement rapidement permettent de rétablir un climat de confiance aujourd'hui disparu. Dans tous les exemples, il s'agit d'inflexions qui vont bien au-delà de la seule « gestion du chantier ». C'est, avant tout, une forme de démocratisation de la démarche urbanistique, non plus conçue sous la forme de la concertation traditionnelle, mais comme l'exploitation du temps du projet dont on souhaite qu'il devienne celui d'une mutation collectivement assumée. En s'appuyant sur les compétences des résidents et des usagers, souvent « désenchantés » vis-à-vis de l'action publique, il s'agit de rompre la fatalité du sentiment de relégation, donc de fragilité, donc d'insécurité. ■





Problématique

La dalle Villette est située dans le quartier « Villette-Quatre chemins » à Aubervilliers. Classé en zone urbaine sensible, le site est composé de copropriétés, de logements sociaux et de commerces en coursives.

La dalle connaît des problèmes de tranquillité publique liés à des regroupements bruyants, quelques trafics et agressions. Le site se caractérise également par des espaces d'extérieurs et d'agrément peu qualifiés.

La domanialité complexe du site et sa gestion par de nombreux acteurs génèrent un certain nombre de dysfonctionnements supplémentaires.

16

Equipe

Philippe Panerai Architecture Urbanisme

L'équipe a analysé la configuration, la gestion et le fonctionnement en surface de la dalle au regard des enjeux de qualité d'usage, de confort et de sûreté des espaces, avec une double visée : une amélioration à court terme du fonctionnement urbain et résidentiel à partir de petits aménagements ; une reconfiguration plus profonde à moyen terme à partir d'interventions de transformation physique plus conséquentes.



AUBERVILLIERS

Dalle Vilette





MARCHÉ DES 4 CHEMINS
MARDI MATIN - MERCREDI - JEUDI
SAMEDI - DIMANCHE

Dalle Villette, Aubervilliers

Redéfinir les limites entre espaces

Philippe Panerai

Découverte

« La première chose qui m'a frappé, pour un quartier qui semble poser un certain nombre de problèmes, c'est qu'à la différence d'autres quartiers difficiles, celui-ci n'est pas enclavé, loin de tout, mal desservi... [...] On n'est pas du tout dans une périphérie reléguée mais au cœur de la métropole. En plus, il s'inscrit dans une trame urbaine qui est un héritage du quartier d'autrefois, d'un petit quartier populaire aux portes de Paris. [...] Le métro est là (Porte de la Villette et Quatre Chemins), avec la gare de l'Est à moins de 10 minutes, des bus vers Paris, vers Pantin, vers le centre d'Aubervilliers.

Une autre chose qui m'a frappé ; c'est le tout petit ensemble de jardins partagés, rue Henri Barbusse, à côté du marché. Ça existe, c'est là, ce n'est pas saccagé, on imagine que les gens y prennent un certain plaisir tant pour ceux qui s'en occupent que pour les promeneurs.

Deuxième remarque : le site présente une densité très forte ; quelques ensembles à Paris s'en rapprochent mais la densité reste exceptionnellement forte dans ce cas de figure. Cependant, bien qu'on soit sur une dalle, celle-ci est implantée au niveau du sol, de la ville, du trottoir, ce n'est pas du tout comme la dalle Olympiades qui plane à 8 m du sol. Si on ne se rend pas compte que l'on est sur une dalle, on ne sait pas très bien non plus au-dessus de quoi on marche : au-dessus de parkings, mais ces parkings sont-ils privés ou en copropriétés? Y-a-t-il une partie publique? A quelle profondeur descendent-ils? Quelle est la possibilité de jeu?

En surface, le statut de l'espace non bâti est lui aussi incertain : public ou privé? Il en est ainsi de la rue de l'Union où l'on se demande si il s'agit vraiment d'une rue avec tout ce qui s'applique à une vraie rue : n'importe qui a le droit d'y aller à toute heure...

Pour la suite, je vois trois grandes familles de réflexion.

Première piste : s'intéresser au pourtour. Il faut essayer de savoir ce qui se passe dans les quartiers voisins, se faire une idée des projets en cours. Il faut aussi se demander quels sont les projets de la ville de Paris sur la porte de la Villette. [...] Les enjeux semblent être plus forts aujourd'hui sur un territoire comme celui d'Aubervilliers, encore plus dans la partie proche du métro. Il va y avoir, me semble-t-il, des pressions importantes. Une concentration d'un aussi grand nombre de logements, dans un endroit relativement bien desservi de l'agglomération parisienne, avec le fait que le Paris central sort de ses limites, va accentuer les pressions.

Deuxième piste : on a un ensemble sensiblement carré entouré de quatre rues et traversé par deux passages majeurs est-ouest assez faciles à identifier et quelques autres traversées nord-sud plus incertaines; un ensemble assez poreux, donc. Sans doute, peut-on simplifier les traversées et accentuer le caractère public de ce qui peut l'être, accorder l'usage au statut juridique. Il me semble en effet important d'avoir un statut juridique conforme à l'usage que l'on envisage.

Troisième piste : une fois qu'on est capable de redonner aux espaces publics une évidence et des limites précises, il y a encore les espaces non bâtis qui ne sont pas publics et qui n'ont aucune vocation à le devenir. Il faut savoir qu'en faire. Par exemple, peut-on remettre un peu à distance les logements des étages bas et plus particulièrement ceux des rez-de-chaussée ? Peut-on envisager de nouveaux usages pour ces lieux : jardins sur dalle, extension commerces sur rue, locaux techniques, garages à vélos... ? »

Premières impressions, d'après l'intervention de Philippe Panerai à l'Atelier du PUCA le 19 octobre 2010 à Aubervilliers

Situation

Le secteur Villette-Quatre Chemins reste un quartier très peuplé (12 000 habitants), en progression depuis 1999 après une baisse la décennie précédente. Il compte environ 4500 logements.

Particulièrement dense (521 l/ha), la dalle Villette apparaît comme une concentration forte d'habitants résidents (plus de 4 000) et d'usagers travaillant sur le site (plus de 2 500 personnes), soit au total environ 7 000 personnes quotidiennement concernées par le fonctionnement de cette entité qui occupe 3,24 hectares dont 1,80 ha d'emprise bâtie et 1,44 ha de sol libre : allées, placettes, jeux d'enfants et plantations en bacs.

Ceci peut expliquer en partie certaines difficultés de la gestion et de l'entretien d'un territoire « érodé » par une occupation très dense, mais ne suffit pas. Les difficultés dues à l'exiguïté des lieux et la densité de l'occupation sont amplifiées par l'ambiguïté de la propriété foncière et le décalage entre la domanialité juridique et les « domanialités d'usage », décalage accentué par la différence sol/sous-sol, décalage qui

favorise la non prise en charge de tel ou tel lieu, de telle ou telle réparation, là où justement la densité d'usage demanderait une intervention rapide.

→ Propriété

Le plan parcellaire et de domanialité dressé en septembre 2010 met en évidence le fait que l'ensemble du sol appartient aux copropriétaires 2 à 6 rue des Cités, 1 à 7 rue Henri Barbusse et 1 à 11 rue Bordier, à l'exception de :

- la tour Villette (en violet sur la carte des propriétés page suivante) appartenant à une copropriété spécifique;
- trois tours H11 et le tour d'échelle, H8 et H10 et le tour d'échelle plus environ 1 000 m² de terrain appartenant à l'OPH d'Aubervilliers.

La question de la propriété se complique du fait que les deux niveaux de sous-sol sont rassemblés dans une association syndicale mêlant propriétaires institutionnels, personnes privées dont les habitants et les commerçants.

Photo aérienne de la dalle Villette



visibles depuis les rues et dont l'utilité pour le quartier n'apparaît guère ;

➤ l'exiguïté et le mauvais état de la part dédiée aux jeux des enfants devant les locaux associatifs du centre d'hébergement pour femmes en difficultés la « Main Tendue »

→ La tour Villette et la façade sur Paris

La question essentielle que pose la tour Villette est celle de ses relations avec le quartier.

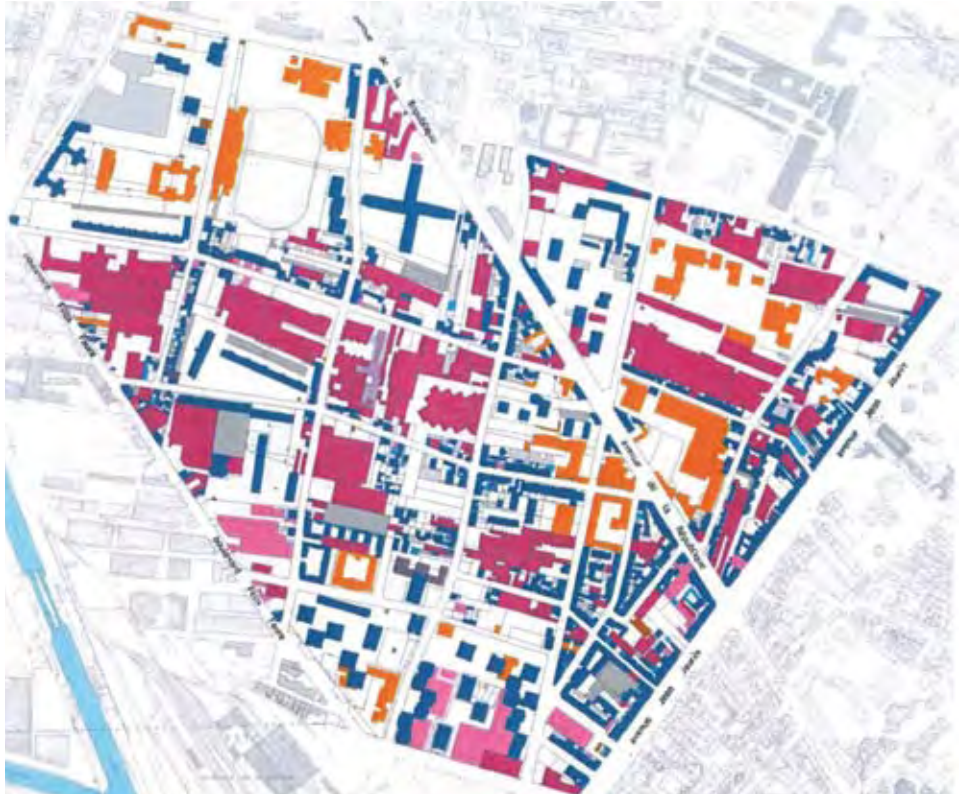
Doit-on se satisfaire de la situation actuelle : 2500 personnes viennent chaque jour y travailler mais la quittent dès la fin de l'après-midi sans avoir établi aucun lien avec le quartier, sans en avoir fréquenté les rues ou les commerces? Peut-on imaginer qu'une partie de ses usagers trouve sur la dalle et dans les rues voisines un certain

nombre de services (restauration, achats...) et fréquente le quartier pendant la journée, particulièrement à la pause de midi ou le soir avant de rentrer chez eux, participant à sa requalification ?

La tour Villette représente une singularité dans l'ensemble. Sa hauteur (35 étages) en fait un signal de la porte de La Villette depuis de nombreux points : elle dialogue avec celles de la porte de La Chapelle, voire celle du carrefour Pleyel. Curieusement accolée à des bâtiments de logements situés au nord sur lesquels elle projette son ombre, elle s'ouvre sur la rue Emile Dubois et appartient au quartier sans lui appartenir.

Construite en 1972, rénovée en 1993, la tour compte 3 500 m² SHON sur 35 étages, soit une moyenne de près de 1 000 m² SHON par niveau, consacrés aux bureaux, avec un rez-de-chaussée servant d'accueil et quelques étages de salles de réunions banalisées

Mixité des fonctions



■ Dominante Habitat ■ Dominante Activités ■ Dominantes Commerces ■ Equipements

permettant la tenue de réunions de travail, séminaires et petits colloques. Elle attire donc sporadiquement un public extérieur.

Bien que construite sur le territoire albertvillarien, la façade et l'entrée de la tour sur la rue Emile Reynaud relèvent d'une adresse parisienne que l'aménagement actuel de la place Augustin Baron, vaste giratoire traversé par le boulevard périphérique, ne rend guère sensible. Le réaménagement prévu par la ville de Paris pourrait apporter sur ce point des éléments d'amélioration qui intéressent aussi bien la tour que le magasin DARTY et les commerces voisins.

Ainsi une double piste de travail s'ouvre :

- profiter de la façade sud et de l'adresse parisienne à l'occasion de la réfection de la place et du développement du projet porte de La Villette;
- penser aux relations de la tour avec

le quartier : rue Henri Barbusse et ses commerces, espaces libres et services de la dalle.

Périmètres d'étude

Les constats précédents ont fait porter notre étude sur quatre périmètres emboîtés :

- la dalle elle-même, c'est-à-dire les rues Émile Reynaud au sud, des Cités à l'ouest, Bordier au nord et Henri Barbusse à l'est; c'est sur ce territoire, sensiblement un carré de 180 m de côté, que portent les principales questions et que doit être envisagée à court terme une requalification.

Soit au total 3,24 ha ;

- l'îlot double formé par la dalle et l'extension ouest du programme de logements sociaux, déterminé par les voies Émile Reynaud au sud, Félix Faure au sud-ouest, André

Ensoleillement de la dalle au 21 décembre



ensoleillement : 21 décembre 9h00



ensoleillement : 21 décembre 12h00



ensoleillement : 21 décembre 15h00

Ensoleillement de la dalle au 21 mars



ensoleillement : 21 mars 9h00



ensoleillement : 21 mars 12h00



ensoleillement : 21 mars 15h00

Synthèse du diagnostic



Dalle Villette, Aubervilliers

Depuis plusieurs années, la dalle Villette est plongée dans un climat de dégradation et de désespérance. « Le quartier est dans une impasse » affirme le maire, Jacques Salvator (atelier n°1 - 19 octobre 2011). Et de fait, il y a peu un grand nombre d'indicateurs restaient au rouge :

- › dégradation et incivilité accompagnent les difficultés d'entretien;
- › délinquance et violences se propagent sur la dalle;
- › le parking n'est occupé qu'à moitié (700 places libres sur 1436), mais il semble être parfois un lieu de prostitution;
- › plusieurs commerces semblent fragiles;
- › le magasin DARTY songe à partir;
- › une part des activités utilisent du travail clandestin (les entreprises sont légales mais elles ne respectent pas la législation du travail);
- › plusieurs appartements sont utilisés par des marchands de sommeil;
- › les employés qui travaillent dans la tour quittent les lieux au plus vite.

Ainsi pour beaucoup la dalle Villette donne l'image d'un îlot en perdition ; tous ont abandonné l'idée de voir retrouver le dynamisme de sa période de construction.

A ce tableau pessimiste il semble aujourd'hui que l'on peut ajouter quelques notes d'optimisme. Actions de la ville et de Plaine Commune, reprise en main par certains acteurs ou conséquence d'annonces qui redonnent confiance, plusieurs signes discrets marquent peut-être le moment d'une pause dans la dégradation, d'une volonté commune de changer le cours des choses :

- › projet de réaménagement du parking avec création d'un parc public lié à la fréquentation du marché;
- › hypothèse de DARTY de se développer sur place;
- › action de la Ville d'Aubervilliers et de Plaine Commune sur la sécurité;

Karman à l'ouest, Bordier au nord et Henri Barbusse à l'est; soit la dalle + l'îlot ouest (3,24 ha + 2,36).

Soit au total 5,6 ha en incluant la rue des Cités ;

› le quartier Villette-Quatre Chemins à Aubervilliers, délimité par les voies Émile Reynaud au sud, Félix Faure au sud-ouest, André Karman à l'ouest, Sadi Carnot et Trevet au nord, Jean Jaurès à l'est, soit un quartier d'environ 600 m X 600 m sur lequel porte l'essentiel des données statistiques et des enquêtes de la Ville d'Aubervilliers, quoique dans certains documents, Villette-Quatre Chemins désigne un territoire plus restreint.

Soit au total environ 36 ha en incluant la rue des Cités ;

› une aire de réflexion assez floue qui tantôt restant sur Aubervilliers couvre l'ensemble des secteurs sud (Villette-Quatre Chemins, Firmin Grenier - Sadi Carnot - République), tantôt prend en compte, c'est le cas pour les commerces, l'équivalent de Villette-Quatre Chemins sur Pantin.

Recollement des projets d'aménagement
de la Porte de la Villette à Paris avec le quartier de la dalle Villette à Aubervilliers



	Dalle-Villette	lot ouest	Total
Terrains (ha)	3,2	2,4	5,6
Logements	1 668	587	2 255
Densité résidentielle	521 l/ha	245 l/ha	402 l/ha
Densité globale (h+e)	2 200 h+e/ha		

- mise en œuvre du projet de requalification des quartiers alentours qui a commencé à porter ses fruits;
- annonce du projet parisien de requalification de la Porte de la Villette ;
- ouverture en avril dernier du quartier commercial du Millénaire qui contribue à la requalification du secteur.

Cette tendance encore timide, sans aucun doute alimentée par la prise de conscience de la valeur des lieux dans le mouvement actuel de redéveloppement des territoires du nord-parisien, constitue une opportunité à saisir.

Les difficultés de la dalle ne sont pas isolées de celles du quartier mais elles ont aussi des causes spécifiques. Les difficultés du quartier sont le revers de sa situation de porte de la ville et de lieu d'accueil. Traditionnellement, la porte de la ville est un lieu d'échange facilité par le passage obligé qu'elle implique en même temps qu'un lieu d'accueil pour ceux qui arrivent en ville. Le marché, la foire, sont souvent juste à l'extérieur, la rue commerçante, la grande rue, le souk commencent juste à l'intérieur.

Ici la porte ancienne est devenue l'immense place Auguste Baron et les commerces liés à l'échange se sont établis sur l'avenue Jean Jaurès. Mais l'échange, ce sont aussi des trafics illicites que la situation de porte, l'accès rapide depuis le périphérique et l'anonymat de la place facilitent : dealers, prostitution, racolage, vente à la sauvette d'objets volés. Ces activités se prolongent dans les îlots riverains, dont la dalle, où elles trouvent des lieux discrets, à l'écart des flux principaux et du contrôle de la police : passages couverts, commerces douteux, parcs de stationnement dont la moitié seulement est aujourd'hui utilisée...

Liée à la porte, la fonction d'accueil qui se traduisait autrefois par des auberges et des hôtels modestes se manifeste maintenant par une utilisation abusive du bâti dégradé, voire insalubre, devenue la seule possibilité de se loger pour une population immigrante pauvre et parfois sans papiers. Ici on est à la fois à une porte de Paris et à celle d'Aubervilliers, dans un entre-deux qui conserve la mémoire de la zone, c'est-à-dire d'un territoire qui traditionnellement échappe au contrôle.



Dalle Villette, Aubervilliers

La configuration locale de la dalle en aggrave les dysfonctionnements et la transforme en un lieu d'insécurité où se mêlent réalité et sentiments, à l'issue d'un processus de dégradation et de laisser-aller.

Acte 1 - la très forte densité d'occupation (résidents + usagers) érode le bâti ; cumulée à la configuration labyrinthique (passages couverts obscurs, chicanes...), elle favorise les incivilités ;

Acte 2 - l'absence de réponse immédiate en terme d'entretien, due à la confusion des statuts et des responsabilités, donne l'image d'un lieu vacant, délaissé, incontrôlé – voir à ce sujet la théorie de la fenêtre cassée....

Acte 3 - de l'incivilité et du petit vandalisme, on passe aux trafics durs, voire à l'agressivité, ce qui accentue l'impression d'un territoire non contrôlé, ou pire sous le contrôle exclusif du trafic (à certaines heures) ;

Acte 4 - l'ensemble des habitants (locataires et copropriétaires comme usagers de la tour) passe du sentiment d'inquiétude à la peur et délaisse la dalle en dehors des heures de grande affluence accentuant ainsi



Dalle Villette, Aubervilliers

la dégradation des commerces ; ceux qui le peuvent cherchent à habiter ailleurs ;

Acte 5 - le climat d'insécurité se généralise.



Dalle Villette, Aubervilliers



Dalle Villette, Aubervilliers

Orientations

Le travail mené part de la conviction qu'une requalification est aujourd'hui possible, qu'elle répond à une attente forte des habitants et qu'elle correspond à une volonté manifeste des acteurs locaux et de la collectivité de mettre en œuvre les moyens nécessaires.

Il exprime sous forme d'une esquisse les orientations générales des actions proposées : s'appuyer sur ce qui vient d'être fait à côté (rue Henri Barbusse), conforter ce qui va bien, accentuer le caractère public des espaces qui répondent à des usages de la part des habitants, réduire les espaces ambigus au statut incertain, renforcer l'attractivité commerciale.

En s'appuyant sur les requalifications déjà engagées par la ville : rue Henri Barbusse, square Jean Ferrat, façade commerciale de la place Auguste Baron dans l'îlot voisin et sur la volonté manifeste de remédier à la dégradation actuelle, nous proposons une stratégie progressive de requalification. Celle-ci s'appuie sur quelques actions immédiates destinées à donner un premier

signe clair de la volonté conjuguée de la collectivité et des acteurs locaux d'enrayer la dégradation et de reprendre l'initiative en matière d'aménagement et de gestion des espaces publics ou ouverts au public.

Ces quelques actions immédiates devront être annoncées, concertées puis réalisées relativement rapidement afin de rétablir un climat de confiance aujourd'hui disparu. Elles doivent, en utilisant des moyens modestes, redonner un statut clair à des espaces aujourd'hui imprécis dans leur configuration et dans leur vocation. Ces moyens sont modestes car on ne peut pas rapidement mobiliser les crédits et mettre en place les procédures d'interventions lourdes. Cependant, ces premières actions enclenchent un processus et motivent les acteurs locaux : commerçants, habitants et associations, pour un renouveau qui semble possible.

Ces premières actions sont réalisées en tenant compte de modifications plus ambitieuses à long terme. Elles s'appliquent à des lieux qui ne seront pas ou peu touchés par des actions lourdes afin d'éviter de donner l'impression que l'on va défaire dans quatre ans ce que l'on aura fait l'an prochain.

Elles peuvent, pour la plupart, être engagées immédiatement en associant les moyens de l'entretien courant et quelques crédits d'accompagnement.

Parmi ces actions, quatre apparaissent possibles à très brève échéance :

1. Poursuivre la requalification de la rue Henri Barbusse (chaussée, trottoirs) déjà réalisée par celle de sa bordure : clôture basse continue évitant les recoins et mettant à distance les rez-de-chaussée habités.

L'augmentation de la largeur du trottoir pourra éventuellement permettre la plantation de quelques arbres de petit et moyen développement annonçant les plantations du mail Bordier et du parc Jean Ferrat.

2. Privatiser et requalifier le passage est-ouest situé au sud entre la rue Henri Barbusse et l'arrière du Darty : contrôle d'accès, réfection des sols et requalification de l'éclairage ; ce qui correspond à une demande récurrente de la part de nombreux habitants.

La privatisation peut s'effectuer sous forme de test en laissant la liberté du passage aux heures ouvrables jusqu'à la tombée de la nuit par exemple, mais la mise en place d'un contrôle d'accès avec code permettra en fonction des usages réels de moduler la fermeture du passage.

3. Affirmer le caractère public du passage de l'Union situé au nord entre le marché et la place du 19 mars 1962 (que nous appellerons passage de l'Union pour le distinguer de la rue de l'Union) : affirmation des limites, réfection des sols, éclairage, mobilier urbain. Cette première action qui touche un passage très fréquenté entre la rue Henri Barbusse (Franprix, marché, poste) et les écoles de l'îlot ouest répond à une attente forte des habitants et amorce un changement d'image sensible.

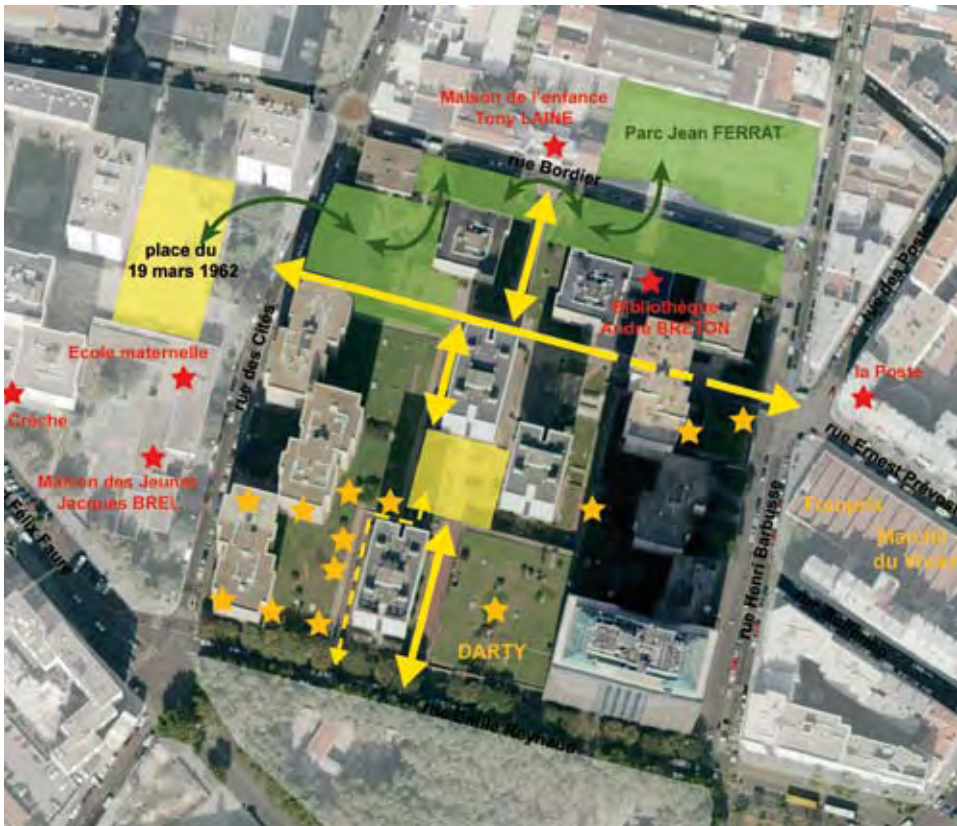
Elle peut pour l'essentiel être engagée dès à présent mais son achèvement suppose

une décision sur l'avenir du petit bâtiment (rez-de-chaussée seul) avec quelques commerces face au marché : doit-il être conservé et conforté, les commerces doivent-ils être déplacés de manière à permettre la création d'une petite placette au débouché du passage de l'Union ?

4. Réaménager l'ensemble des containers du tri sélectif au sud du passage de l'Union de façon à minimiser leur impact visuel (par un système de haies les isolant du passage) tout en permettant l'apport facile de la part des habitants et un transport facile vers les camions (qui ne peuvent pas pour des raisons techniques venir sur la dalle).

A ces actions immédiates (même si la troisième peut pour une part être réalisée en deux temps) peuvent être associées trois actions à moyen terme dont seuls quelques éléments peuvent être engagés dès maintenant :

Schéma d'intentions présentant les orientations générales des actions proposées



5. Requalifier le mail Bordier afin d'amplifier l'effet du parc Jean Ferrat et d'esquisser une continuité végétale jusqu'à la place du 19 mars 1962 ; ceci doit être réalisé à l'issue des travaux prévus dans le parking et conjointement avec la réhabilitation/extension de la « Main Tendue ».

Néanmoins, on peut à peu de frais simplifier aujourd'hui le dessin des bordures et des bacs à fleurs pour faciliter l'accès à la bibliothèque et les circulations est-ouest pour les piétons.

6. Rendre lisible la traversée nord-sud de la rue Bordier à la rue Émile Raynaud.

Au nord, cette action concerne en priorité la partie nord-sud de la rue de l'Union qui peut être élargie et aménagée de manière sûre et confortable.

Au sud, cette action devra être articulée avec le réaménagement des commerces et la création d'un pôle médical etc... actuellement en projet. Elle suppose la diminution des locaux du restaurant la « Nouvelle Étoile » afin de donner une visibilité meilleure depuis la rue Émile Raynaud jusqu'au passage de l'Union, ce qui suppose un

temps de négociation et de travaux assez important.

7. Requalifier la partie de jardin en pleine terre située au nord du passage de l'Union afin de faire écho à la place du 19 mars 1962, ce qui suppose une coordination avec deux projets : celui de « Main Tendue » et celui de la création du parking public.

Sur tous ces points, l'esquisse en cours de finalisation a pour but de préciser le traitement des limites entre les espaces de caractère et d'usage publics et les espaces publics mais de caractère privatif-collectif liés aux différents bâtiments, d'apporter des précisions sur la localisation des points de dépôt des ordures ménagères, la possibilité d'accroître le potentiel végétal de la dalle et une réflexion sur l'éclairage, point particulièrement sensible pour le sentiment de confort et de sûreté des espaces publics et collectifs de nuit.

Nous n'employons pas le mot « résidentialisation » dont l'usage irréfléchi et sa réduction à la pose de clôture (résidentialisation = clôture = sécurité) nous semble obscurcir la réflexion sur ces questions plutôt que de l'éclairer. Par contre nous préconisons l'usage de clôtures afin d'accompagner la redéfinition des limites entre l'espace commun (de statut d'usage quasi public) et l'espace plus privé autour des différents bâtiments (jardins de devant...).

Ces clôtures ont pour objet de signifier la limite des territoires, et donc des compétences de chacun. Elles peuvent prendre des formes diverses : du marquage bas entre sol minéral et espace planté jusqu'à la barrière à hauteur de poitrine qui dissuade de passer, voire parfois la barrière plus haute (1,80 m), une toise ou plus, comme celle que l'on utilise notamment autour des espaces de jeux avec ballon.

Dans aucun cas nous ne croyons aux vertus des clôtures dites infranchissables et de la transformation d'un quartier en une série de « résidences sécurisées » dont l'effet à moyen terme signifie la démission de la société vis-à-vis du fait de vivre ensemble. ■



Dalle Villette, Aubervilliers



Problématique

La villa Max, à Chelles, jouxte la gare RER. Le jardin clos de la villa concentre, dans un très petit espace (2200 m²) un très grand nombre de points d'intérêt, minéraux et végétaux, généralement fragiles. Le square est devenu propriété de la ville lors de l'acquisition de la Villa Max par la collectivité en 2007. La grande qualité paysagère de ce square amène la ville à vouloir le rendre accessible au public et donc à réfléchir sur les conditions de sécurisation du lieu.

32

Equipe

Atelier Jours paysagistes associé au groupement Réussir l'Espace Public

L'expertise a porté sur les conditions d'accessibilité du square au public. Afin de fournir un outil d'aide à la décision pour la ville de Chelles, l'atelier Jours a identifié l'ensemble des risques de sûreté et de sécurité liés à l'ouverture du square et a cherché à expliciter les pratiques et usages souhaités en élaborant des scénarios portant sur des variantes d'usage. Leurs propositions se traduisent dans des premières esquisses d'aménagement (organisation du site, programmation, visibilité...)



CHELLES

Centre gare et square Villa Max



Gare de Chelles

L'ouverture au public d'un jardin fragile

Julia Golovanoff et Pierre Vandenbrouck,
Atelier JOURS Paysagistes

Notre étude porte sur la villa Max et son jardin, en face de la gare de Chelles. Elle pose des questions très diverses, mais la question centrale est celle de l'ouverture au public d'un jardin qui a été conçu pour être privé. La ville de Chelles a acquis cet ensemble valorisable par son emplacement particulier, très proche de la gare, et se demande quelles sont ses conditions d'ouverture au public.

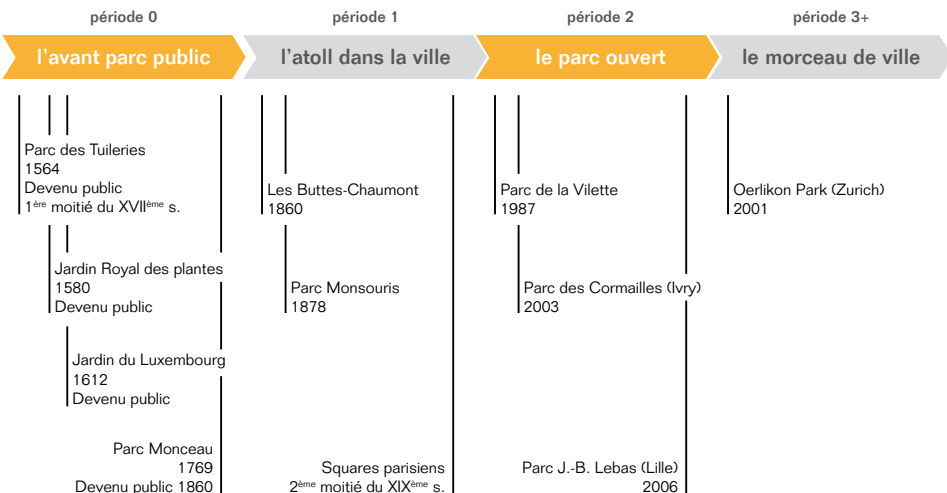
Origine et évolution de la clôture des espaces verts

Les espaces verts sont des espaces publics à part, dans la mesure où, en France, ils sont souvent clôturés de grilles hautes et infranchissables. Cette spécificité tient probablement à leur histoire : les premiers parcs publics sont des anciens parcs privés devenus publics (l'exemple le plus célèbre

étant le jardin des Tuileries, jardin royal devenu le premier parc public en France), ils ont alors conservé leur clôture.

Toutefois, même s'ils restent encore majoritairement clôturés, les espaces verts ne cessent d'évoluer au cours de l'histoire : « atoll » dans la ville au XIX^{ème} siècle (clôturé et doublé d'un ourlet végétal opaque, oubliant son contexte urbain), les parcs tendent à s'ouvrir aujourd'hui plus largement sur la ville. Les clôtures escamotées (plan d'eau, saut de loup) sont de plus en plus fréquentes, quand elles ne sont pas totalement absentes, dans une influence venue de l'étranger.

Toutefois, l'ouverture d'un espace vert au public ne se résume pas à la simple question de la clôture. La question est beaucoup plus subtile : profiter d'un espace vert ne peut se résumer au simple fait de pouvoir y déambuler, son ouverture sur la ville se mesure aussi à ce qu'il offre à voir, à sentir, à contempler...



Analyse urbaine, architecturale et paysagère

Le square de la villa Max se situe à proximité immédiate de la gare de Chelles en Seine-et-Marne. Il abrite une maison bourgeoise visible depuis les quais de la gare. Actuellement fermés au public, le square et la villa se trouvent au centre de la ville, dans un quartier dense, commerçant, et à proximité de flux importants reliant la gare au centre administratif de Chelles. L'environnement de la villa a fortement changé ces dernières années sous l'effet d'interventions urbaines importantes (agrandissement de la gare et création de voies nouvelles, création de la gare routière, aménagement de la ZAC de la gare, transformation du centre ancien de Chelles). La villa Max, initialement située dans un quartier résidentiel, a ainsi progressivement acquis une position stratégique au milieu d'un «hub» de la banlieue parisienne.

Cette villa a été construite vers 1880, dans la mouvance des nouvelles villégiatures bourgeoises qui apparaissent aux alentours de la gare et de la Marne. Son architecture emprunte à différentes époques allant

du Moyen-Age à la fin du 19ème siècle (fenêtres à meneaux, fenêtres renaissance, colombages, bow-window). Elle appartient à la tendance régionaliste de la maison normande à colombages.

Le jardin avait initialement une surface de 2 200 m² ; il a été restructuré et réduit en 2005 à la suite de l'implantation de nouvelles constructions à proximité.

Le premier élément remarquable du jardin sont les fabriques artisanales en ciment. Ces fabriques sont assez nombreuses sur un espace de superficie réduite puisqu'on trouve au sein du jardin :

- un ensemble composé d'un kiosque (rappelant la forme d'une pagode) associé à une passerelle ;
- un ensemble plus classique composé d'une grotte située à la source d'une rivière coulant sinueusement vers un bassin en forme de haricot. Au centre du bassin se trouve un abri pour oiseaux ;
- une volière octogonale située sur un podium rocheux ;
- une construction adossée au mur d'enceinte. La présence de grillage laisse

Situation de la villa Max et du Parc du Souvenir



penser que cette construction avait une fonction de cage à animaux.

Ces fabriques sont caractéristiques de la fin du 19^{ème} siècle mais elles remontent à une longue tradition de l'histoire des jardins. Le thème de l'imitation de la nature a en effet traversé l'histoire des arts et notamment l'art du jardin. Il puise sa source dans les fresques représentant les jardins des villas antiques de l'époque romaine. Il imprègne également les décors fantastiques redécouverts à la Renaissance dans des villas ensevelies. Ce thème a ensuite évolué en s'adaptant aux courants qu'il traverse : maniériste sous Louis XIV (bosquet des rocailles) puis pittoresque sous Louis XVI (bosquet des bains d'Apollon). Au 19^{ème} siècle, ce style sera popularisé par la politique de paysage de Napoléon III à Paris. La figure aujourd'hui la plus représentative de ce courant « d'imitation de la nature » est sans doute le parc parisien des Buttes Chaumont inauguré en 1867. Il marque l'apparition du « ciment rustique » dans les jardins publics en France et inaugure la période de gloire des « rocailleurs », artisans confectionnant ces décors de ciment.

En ce qui concerne le patrimoine végétal, on remarque la présence de deux beaux arbres dignes d'attention : un cèdre ainsi qu'un séquoia.

La propriété se retrouve ainsi aujourd'hui dans une situation très particulière : c'est l'unique maison d'habitation individuelle dans le quartier de la gare. Les caractères et la situation de la villa ont amené la collectivité à lancer une réflexion sur l'ouverture au public de cet espace.

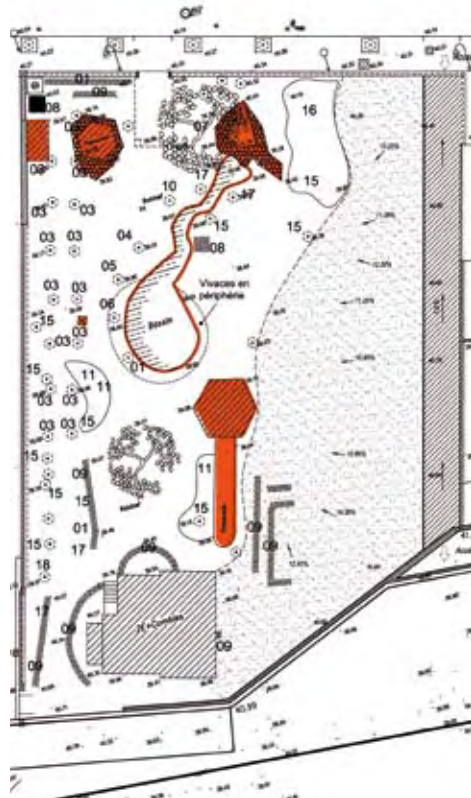
Les risques liés à l'ouverture du square

Le passage d'un jardin privé à un espace public n'est pas sans poser de questions. En effet, l'espace n'a pas été conçu pour une fréquentation importante et qui pourrait s'avérer peu respectueuse de la fragilité des lieux. Ainsi la question de la mutation en espace public de ce jardin anciennement privé pose la question de la sécurité sous différents angles : sécurité des usagers par

rapport aux autres usagers, mais aussi par rapport aux éléments du jardin potentiellement dangereux ; sécurité des éléments du jardin fragiles par rapport à une fréquentation accrue.

La valeur du jardin est en partie liée à la présence d'éléments fragiles. Cette fragilité est principalement liée aux fabriques qui laissent apparaître certains signes de vieillissement et de dégradation (garde corps cassé, envahissement par le lierre pouvant avoir une action destructrice sur des supports abîmés ; corrosion des armatures métalliques à nu, système hydraulique ne fonctionnant plus ...). Originellement conçues pour un jardin privé, elles sont en effet plus fines que ce que l'on observe habituellement dans les parcs publics. La décision de les conserver suppose donc une action de restauration pour permettre à minima la stabilisation de leur état de conservation.

Plan du jardin et des fabriques





Fabriques présentes dans le square de la villa Max

Si ces fabriques peuvent être dégradées par la fréquentation intensive du public, elles peuvent également s'avérer dangereuses pour l'usager. De fait, elles ne respectent pas les normes actuelles applicables à un espace public : étroitesse des cheminements (en particulier des escaliers), charges admissibles, hauteurs de chute importantes, garde corps non réglementaires... Or, l'adaptation des fabriques à toutes les contraintes réglementaires actuelles ne semble pas possible sans les défigurer, ce qui laisse penser qu'elles ne pourront pas être directement accessibles au public.

Par ailleurs, le diagnostic sécurité réalisé par Yves Janvier, directeur du groupement Réussir l'Espace Public, fait apparaître, s'ils ne sont pas anticipés, un certain nombre de facteurs de risque. La délinquance est aujourd'hui peu importante dans la ville de Chelles, hormis un foyer ponctuel d'insécurité centré sur le bord de l'esplanade de la gare. Il s'agit d'un rassemblement permanent de quelques personnes desquelles découlent des phénomènes d'alcoolisation et de deal avéré.

Le square de la ville Max, du fait de sa proximité avec la gare et l'esplanade et de

sa configuration, pourrait, une fois ouvert au public, se révéler propice aux activités délinquantes. Il pourrait être « annexé » par le groupe de l'esplanade. Sans qu'il n'y ait de danger avéré d'agression, il est probable que cette appropriation génère un évitement des lieux par certains usagers et des difficultés pour les professionnels riverains (principalement un boulanger et un cabinet de radiologie).

Scénario d'évolution pour la villa Max et son jardin

Comme nous l'avons vu plus haut, la villa Max et son jardin sont un ensemble vraiment de leur temps. Ils sont un témoignage très représentatif de la fin du XIX^{ème} siècle. Toutefois la valeur du jardin réside dans des éléments fragiles qui ne sont pas adaptés à une ouverture au public. Compte tenu de ces différents éléments d'analyse, nous avons travaillé autour de trois pistes :

➤ celle d'un jardin transformé : entièrement ouvert au public, cette solution nécessite une reconfiguration importante pour protéger les éléments fragiles ou dangereux.



Gare de Chelles

La présence d'un gardien serait souhaitable dans cette hypothèse.

➤ celle d'un parcours choisi : il s'agirait de clore la partie fragile et de rendre accessible les espaces moins sensibles en lien avec l'espace public jouxtant la villa.

➤ celle d'un public choisi : dans cette hypothèse, une utilisation de la villa est rendu possible en concession pour un café (et donc sous surveillance), ou encore un usage du jardin par des associations de jardiniers ou des ateliers pédagogiques par exemple.

Partant de ces différentes orientations, nous proposons la configuration suivante : le jardin ancien avec ses fabriques n'est pas accessible au public. C'est un espace qui s'offre au regard, en contrebas, depuis les espaces publics qui l'entourent.

La partie du jardin qui avait été supprimée lors du chantier attenant (construction de la résidence étudiante) est transformée en nouveau square ou en parvis dans le prolongement de la place de la gare. L'ancien périmètre du jardin de la villa devient donc un espace public partagé entre un jardin

et une nouvelle partie, traitée en jardin ou en parvis. Sous l'intitulé « le 21^{ème} siècle regarde le 19^{ème} siècle », le nouvel espace public, extension qui prend la forme d'un jardin ou d'un parvis contemporain, se trouverait en surplomb au-dessus de l'ancien jardin de la villa, en effet le jardin ancien se situe en contrebas par rapport à la rue qui se trouve au niveau de l'extension. Cette différence de niveau est apparue au moment du chantier de la ZAC de la gare, tous les espaces publics ayant été surélevés par rapport au terrain naturel.

Cette configuration permet la conservation du jardin historique, à l'abri d'une fréquentation qui lui serait fatale ; malgré tout il est tout à fait ouvert aux regards et apporte par sa présence un caractère très fort aux espaces publics qui le bordent. Il contribue largement à la première image de la ville de Chelles que se fait un voyageur arrivant par la gare.

En complément, le jardin historique pourrait être ouvert à un public choisi, une ouverture sans contrôle étant exclue afin d'assurer la sécurité des personnes et des fabriques. Cette solution est une réponse au fait

Création d'un parvis en prolongement de la place de la gare

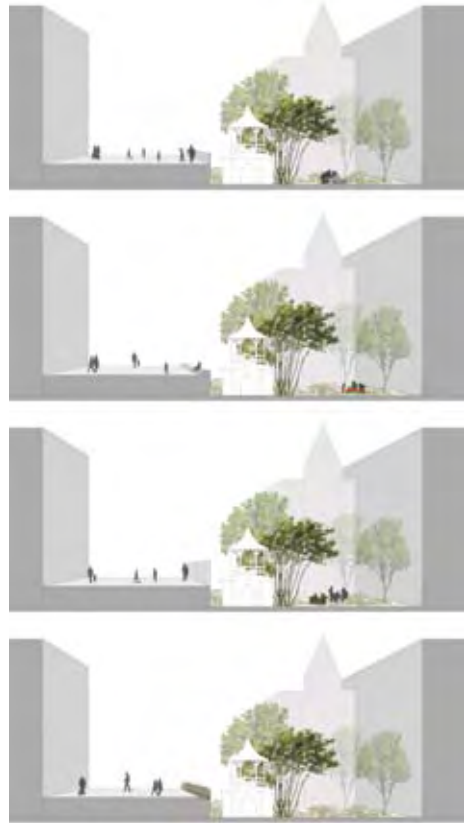


qu'il n'est pas envisageable dans ce jardin d'installer un gardien à demeure, l'idée est d'en assurer une surveillance « gratuite ».

Cela pourrait se faire sous différentes modalités : le jardin pourrait être ouvert à des associations de jardinage, apiculture ou autre activité associative permettant l'entretien du jardin.

Une autre piste possible serait de donner le jardin en concession pour un café, avec un cahier des charges et un plan de gestion qui assurent à la mairie que l'entretien du jardin et sa conservation sont assurés dans de bonnes conditions. Dans cette hypothèse, la villa servirait de filtre pour pénétrer à l'intérieur du jardin.

Une piste supplémentaire nous semble très enthousiasmante. Il s'agirait d'aménager le nouvel espace public dans le prolongement de l'esprit des fabriques en béton et reprendre la thématique de l'imitation de la nature. En effet depuis l'époque romaine l'art des jardins a joué avec le thème de la nature, la montrant plus ou moins artificielle, plus ou moins inventée. Pourquoi ne pas continuer cela aujourd'hui dans un esprit proche du land art en créant des mobiliers



Relations et limites possibles entre nouvel espace public et jardin de la villa Max. (banc, balcon, saut de loup, muret...)

Ouverture du square à un public restreint et contrôlé



particuliers, dans un jeu de dialogue entre le XIX^{ème} siècle et le XXI^{ème} siècle ?

En résumé, nous proposons que le jardin ancien soit ouvert au regard, pour tous, et utilisé par un public choisi. La villa serait utilisée par une activité en concession. Le nouvel espace public serait totalement ouvert.

Dépasser la question ouverture/fermeture

Cette étude portait initialement sur la question de l'ouverture au public d'un jardin fragile et sur celle des moyens de sécurisation adaptés au lieu et aux usages. Nous avons finalement abordé des thématiques plus vastes : comment faire vivre un projet commencé il y a 150 ans ? Comment proposer des usages actuels dans un jardin d'hier ? Comment adapter les attentes urbaines contemporaines dans un parc ancien

sans perdre tout l'intérêt de son histoire? Sous l'intitulé « Le 21^{ème} siècle regarde le 19^{ème} », notre projet consiste à créer un nouvel espace public tout en préservant l'actuel jardin et ses éléments architecturaux caractéristiques de la fin du 19^{ème} siècle.

Plus largement, ce travail a fait émerger la question de l'évolution de la place des parcs et des espaces verts en ville. Ils sont porteurs d'attentes de plus en plus nombreuses dans leur fonction urbaine, ils deviennent des espaces publics investis de nombreux usages. La figure du parc voué exclusivement à la promenade et à la contemplation est de plus en plus obsolète. Or cette évolution des usages attendus - et de la liberté d'accès qui s'y accompagne - suppose forcément une conception différente, plus ouverte, plus robuste... plus proche de celle d'une place ou d'autre espace public classique. ■



G. Penone, Arbres aux voyelles, jardin des Tuileries (Paris)



Problématique

Le groupe Paul Bouchez est un quartier d'habitat social de 340 logements dont 50% sont vacants. Il se trouve dans le quartier Bléville pour lequel un projet de restructuration lourde est en cours de finalisation. Ce secteur cristallise connaît un fort taux d'agression et de vandalisme. De plus, sa place centrale est complètement enclavée.

Les grandes lignes du projet de rénovation urbaine élaboré par la municipalité et le bailleur (Alcéane) sont arrêtées et des orientations d'aménagement ont été élaborées en concertation avec les habitants.

Equipe

**Agence JDL architecture
urbanisme associée au
Laboratoire de Sociologie
Urbaine Générative du CSTB**

Dans le respect des grandes orientations du projet, le groupement a précisé les principes d'organisations des espaces extérieurs, la nature des séparations entre espace public et privé en fonction des contextes et la qualité des cheminements piétons. En accord avec la ville, l'équipe a élargi le périmètre de réflexion à l'ensemble du secteur Bléville afin d'éviter le report possible des faits d'insécurité suite à l'intervention sur le groupe Paul Bouchez.



LE HAVRE

Groupe Paul Bouchez



Vers une stratégie globale de sécurisation et de valorisation

Barbara Allen et Alice Collet, CSTB

Jean-Didier Laforgue et Carlos Carvajal, JDL Architecture

Une commande au départ centrée sur l'îlot P. Bouchez, élargie à l'environnement proche

La commande initiale de la ville du Havre portait sur l'îlot Paul Bouchez situé au sein du quartier Bléville (340 logements sociaux répartis sur 6 barres), compte tenu de sa forte dégradation (50% de vacance, cristallisation de faits d'insécurité) et de l'importance de la restructuration à venir (démolition de 250 logements, réhabilitation et résidentialisation des 3 barres restantes). Il s'agissait de formuler des préconisations sur les principes d'organisation des espaces extérieurs, le traitement des limites et les ambiances

urbaines et résidentielles, en cherchant des alternatives à la grille défensive et à la vidéosurveillance, dans un contexte de stratégie municipale volontariste en matière de sécurité.

Cette restructuration accompagne des projets en réflexion ou en phase opérationnelle sur le quartier : démolition-reconstruction sur site de l'EPHAD, restructuration et création de deux squares publics, réflexion sur la requalification des abords de l'église et l'offre d'équipements publics, etc.

Après une première visite du site en octobre 2010, les attendus de la commande ont été reprecisés avec la collectivité locale :

➤ Le périmètre a été élargi de l'îlot P. Bouchez à son environnement proche,

Shémas de circulation



c'est-à-dire aux groupes d'habitat social du quartier Bléville, compte tenu du report possible de faits d'insécurité ;

➤ Le contenu de la commande a évolué. Il a été convenu d'analyser l'impact du projet de restructuration de l'îlot P. Bouchez et des autres projets en termes de sûreté, de proposer des ajustements éventuels des projets et de souligner les points de vigilance et recommandations.

L'équipe a procédé à des observations sur site et micro-trottoirs auprès d'habitants, des entretiens auprès des institutions et gestionnaires (élus, services de la ville et Alcéane) et construit une analyse du fonctionnement des différents sous-ensembles du quartier du point de vue de la sûreté, de l'impact du projet de restructuration de l'îlot P. Bouchez et des autres projets en cours.

Diagnostic de sûreté sur les différents sous-ensembles du quartier

Nous avons analysé la sûreté comme une résultante et un révélateur du fonctionnement social-urbain, c'est-à-dire des processus sociaux urbains à l'œuvre sur les territoires. Selon cette problématique, la sûreté est le résultat de l'interaction entre quatre dimensions :

- La relation à l'environnement et la configuration urbaine et architecturale ;
- La situation socio-économique et résidentielle des habitants ;
- La gestion urbaine des quartiers ;
- Les politiques et l'action publique à l'œuvre sur les territoires.

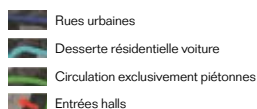
→ Un environnement valorisant, dans lequel P. Bouchez souffre d'une image négative

Avec 14 000 habitants, Bléville est une ancienne commune indépendante qui a été rattachée dans les années 50 à la ville du Havre. Le quartier est à dominante pavillonnaire et marqué par une forme de « culture villageoise ». Il bénéficie de l'animation de la Place Levêque qui constitue une polarité très qualitative et confère une certaine attractivité à Bléville à l'échelle de la ville.

Sur le plan morphologique, une rupture importante existe entre l'habitat à dominante individuelle et les secteurs d'habitat social collectifs, qui souffrent d'une image dévalorisée par rapport à leur environnement.

Le groupe P. Bouchez est particulièrement emblématique de la coupure typologique et sociale existant au sein du quartier. Les habitants du secteur pavillonnaire et des autres secteurs d'habitat social lui attribuent

Groupe Paul Bouchez



l'origine des faits de délinquance. Ainsi, alors que Bléville a plutôt l'image d'un quartier tranquille à l'échelle de la ville, l'îlot P. Bouchez est identifié comme un espace source de problèmes pour l'ensemble du quartier.

→ Action publique et insécurité

Les modes d'intervention historiques des institutions publiques sont décrites comme « en deçà des difficultés » sur le quartier Bléville. Les secteurs d'habitat social et le groupe P. Bouchez n'ont jamais constitué des secteurs prioritaires à l'échelle de la ville. Ainsi, le manque de lieux d'accueil et d'activités pour les jeunes est souligné par rapport à d'autres quartiers havrais, ce qui crée un mode relationnel souvent très tendu entre jeunes et adultes.

→ Ilot P. Bouchez : une insécurité ancrée et entretenu par une conception urbaine pénalisante

Le secteur Paul Bouchez concentre des faits de délinquance historiques, qui concernent essentiellement des familles y résidant, pour certaines impliquées dans des réseaux délinquants plus larges. Les faits ont connu un pic en 2009 : violence contre les personnes (notamment à l'encontre du personnel du bailleur), vols à main armée et avec violence, trafic de stupéfiant et d'armes à feu, vols et incendies de véhicules, cambriolages, rodéos réguliers au sein de l'espace central et dégradations volontaires.

Le groupe Paul Bouchez souffre d'une configuration urbaine pénalisante du point de vue de la sûreté. L'îlot est enclavé puisque 5 des 6 bâtiments sont desservis par un seul accès viaire. Le vaste espace intérieur central est uniquement traversé et n'est support d'aucun usage ou appropriation positive par les résidents, ce qui a facilité sa captation progressive par des groupes délinquants. Sur les six bâtiments, le F apparaît préservé, situation qui peut être reliée à sa relation directe à la rue et à ses accès qui tournent le dos à l'espace intérieur mais aussi à un fonctionnement social décrit positivement par les habitants.

→ Groupe Albert Samain : un déplacement de l'insécurité qui se saisit des fragilités de conception urbaine et architecturale et de gestion

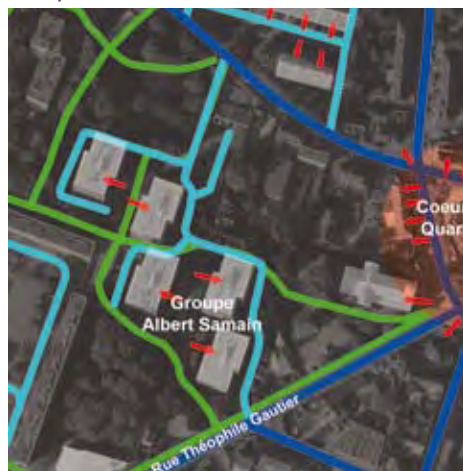
Alors qu'il était relativement préservé, le secteur Samain a connu une augmentation récente de faits de délinquance (cambriolages en janvier 2011) et une forte dégradation des conditions de gestion (vandalisme, agression d'un agent du bailleur, pannes liées aux planques dans les ascenseurs). Deux entrées sont quotidiennement occupées par un groupe mobile d'une dizaine de personnes issues de P. Bouchez et de la résidence, impliqué pour partie dans des trafics.

Par rapport à ces phénomènes, le secteur Samain concentre plusieurs fragilités :

➤ sa conception urbaine est labyrinthique

L'îlot est totalement en retrait des deux rues qui le desservent. Les entrées de bâtiments n'ont aucune visibilité depuis la rue : elles sont accessibles depuis deux dalles piétonnes surplombant les parkings aériens et des douves desservant des boxes en cours anglaises. Les deux entrées les plus en difficulté sont les moins visibles depuis la rue. Les parkings aériens sont également peu visibles depuis la rue, ce qui favorise les dégradations de véhicules. Les nombreux

Groupe Albert Samain



cheminements diluent la présence piétonne, offrent différentes possibilités d'échappatoire et une configuration propice aux rodéos.

➤ plusieurs éléments de conception architecturale sont problématiques pour la sûreté.

Les logements en rez-de-dalle avec terrasse et ceux du premier étage sont facilement accessibles. La configuration des halls et paliers est complexe (couloirs, recoins). Ils desservent un grand nombre de logements, ce qui rend la maîtrise des accès délicate ;

➤ son niveau de gestion le rend peu avenant et insécurisant.

Le secteur et notamment les parkings sont peu éclairés et les espaces sur dalle peu qualifiés. Les clôtures des terrasses des rez-de-chaussée sont doublées de systèmes de brise-vue hétérogènes, arrachés ou en mauvais état. Les boxes sont sous-utilisés et certains occupés de manière illicite.

➤ un sentiment d'insécurité fragilise les dynamiques sociales

Si l'occupation sociale est aujourd'hui équilibrée, le coût élevé des logements et les souhaits de départ exprimés laissent craindre le départ de ménages structurants, dans un contexte de marché du logement détendu sur la ville. Les habitants expriment un sentiment d'insécurité du fait des récents cambriolages et des regroupements qu'ils

associent à du trafic de stupéfiants. Certaines personnes ont peur de rentrer chez elles et le bailleur enregistre une augmentation des plaintes. La sollicitation de la police reste faible par peur des représailles.

➔ Les Points Cardinaux : une conception urbaine et architecturale pénalisante, compensée par un bon niveau de gestion et de qualification

Cette vaste copropriété sur dalle située sur un parking souterrain a connu des problèmes de tranquillité mais semble aujourd'hui fonctionner de manière satisfaisante, ce que l'on peut relier à :

➤ un bon niveau de gestion et de qualification qui atténue les difficultés structurelles liées à la conception sur dalle.

La qualité et la bonne tenue générale des espaces sur dalle, en termes d'attention aux espaces verts, d'éclairage ou de signalétique renvoient un sentiment de maîtrise des espaces et limitent l'effet de labyrinthe aux circulations sur dalle. Les espaces extérieurs et parkings sous dalles font l'objet d'un gardiennage nocturne et certains halls sont sécurisés (vidéo surveillance, double sas et vidéophonie).

➤ une appropriation des espaces extérieurs par les habitants.

Le secteur est situé à proximité d'espaces boisés et les espaces extérieurs sont très passants, animés voire assimilés à des espaces de promenade (un habitant parle même de «parc»). Les balcons sont appropriés, y compris en rez-de-chaussée. Ces deux éléments permettent une surveillance naturelle des espaces extérieurs et une potentialité d'attention à autrui.

Les habitants n'expriment pas de sentiment d'insécurité mais un attachement à leur résidence.

Groupe Points Cardinaux



Malgré la qualité de son fonctionnement, le secteur Points Cardinaux reste marqué par les faiblesses structurelles de sa conception urbaine et architecturale qui le rendent vulnérable en matière de sûreté : circulations piétonnes labyrinthiques, cœurs d'îlots piétons sur dalle difficiles d'accès pour les services d'urgence, portes en retrait des façades, halls surdimensionnés.

Recommandations et points de vigilance en matière de sûreté pour les projets en cours

→ **Créer une structure urbaine claire et lisible qui relie le quartier à son environnement**

Les projets en cours et en réflexion sont conçus de manière isolée et peu mis en relation par les différents maîtres d'ouvrage. Cette situation est préjudiciable pour la

cohérence d'ensemble de la structure urbaine du quartier et est susceptible de créer des fragilités localisées en termes de sûreté parmi lesquelles :

- l'abandon du projet de liaison piétonne entre les deux squares publics compte tenu de l'implantation de l'EPHAD. Cette articulation semble importante pour amorcer la construction d'une trame piétonne. En l'état actuel, un passage piéton très étroit est prévu vers le square St Just entre deux grilles bordant les arrières du futur EPHAD et du groupe Samain. Compte tenu de son dimensionnement et de son positionnement sur des arrières, ce passage est susceptible de générer un sentiment d'insécurité ;
- le positionnement du square Luther King à distance de la rue, entre les arrières de la nouvelle médiathèque et le groupe Samain. Cette situation ne lui permet pas de bénéficier de la surveillance naturelle liée à l'animation de la rue ;
- le positionnement de la nouvelle voie créée à l'ouest de l'îlot P. Bouchez sur les arrières

Projet de la collectivité locale



du bâtiment A, ce qui semble préjudiciable pour son animation.

A une autre échelle, la réflexion sur l'offre d'équipements publics intervient de manière postérieure à la construction du schéma directeur, alors que la réflexion sur la vocation et le positionnement de l'offre d'équipements publics participe de la structure urbaine du quartier. Par ailleurs, le lien entre le quartier et le programme du Hameau en cours de construction au nord n'est pas posé.

Compte tenu de ces éléments, notre première recommandation a été la réalisation d'un schéma directeur qui réponde aux enjeux de sûreté et le mette en relation le quartier avec son environnement.

Cette nouvelle structure doit mettre en cohérence les différentes interventions en cours et à venir. Pour répondre aux enjeux de sûreté, nous proposons de privilégier une continuité des parcours piétons et de structurer un maillage viaire clair et continu desservant les nouvelles parcelles

et les secteurs environnants. Par ailleurs, nous préconisons la suppression ou le déplacement des voies desservant des arrières de bâtiment et la création de rues animées par les accès aux logements.

Enfin, nous proposons la création d'un maillage doux et facilement lisible reliant les écoles du Groupe Points Cardinaux positionné au sud du quartier aux jardins publics et familiaux situés au nord, aux équipements et à la polarité du cœur de quartier (place Levêque). D'une manière générale, les circulations entre résidences doivent être évitées pour créer une densité de circulations sur les rues et renforcer leur animation.

→ Elargir le périmètre de l'intervention urbaine

Le premier schéma directeur datant de mars 2011 se centrait sur la restructuration de l'îlot P. Bouchez pour « désactiver » les « points durs » d'insécurité, sans envisager l'impact de cette restructuration sur l'environnement immédiat.

Proposition d'une nouvelle structure urbaine



Compte tenu du déplacement de l'insécurité sur le secteur Samain, mais aussi des faiblesses structurelles du groupe Point Cardinaux, le périmètre de l'intervention urbaine doit être élargi.

Renforcer la gestion et engager une réflexion sur la restructuration du secteur Samain

Les importantes difficultés du secteur Samain supposent une réflexion sur la sécurisation des entrées et des logements en rez-de-chaussée. Une attention aux espaces extérieurs doit être également recherchée en termes d'éclairage, de signalétique et de lisibilité des cheminements piétons pour atténuer le sentiment d'insécurité.

A plus long terme, la forte contrainte liée à l'enclavement de l'îlot appelle une restructuration plus lourde, avec plusieurs options à approfondir :

➤ La démolition de la dalle et la création de halls au niveau des rues pour renforcer

la visibilité des entrées de bâtiment et l'accroche aux rues avoisinantes

➤ Le tracé d'une nouvelle voie publique entre les deux bâtiments les plus en difficulté pour isoler les difficultés de fonctionnement, créer des îlots autonomes et de plus petite taille, directement accessibles depuis la rue et plus faciles à maîtriser.

Préserver la qualité de fonctionnement des Points Cardinaux

Compte tenu des faiblesses structurelles des Points Cardinaux, il est important d'agir à deux niveaux pour prévenir l'apparition de difficultés sur ce secteur :

➤ renforcer l'éclairage et la qualification des abords des passerelles qui mènent au centre commercial ;

➤ engager une réflexion sur la restructuration et l'opportunité d'un déplacement du centre commercial et du centre social, compte tenu de leur faible lisibilité et accessibilité. Le maintien des deux passerelles qui créent des sous faces sombres peut être questionné.

➔ Approfondir le projet de résidentialisation sur Paul Bouchez

Du point de vue de la sûreté, le projet de résidentialisation Paul Bouchez semble devoir être interrogé sur deux éléments :

Le découpage résidentiel

La création d'une seule résidence de 90 logements est envisagée à l'échelle des 3 bâtiments maintenus. Ce découpage pose plusieurs difficultés :

➤ l'interruption d'un parcours piéton public utilisé de part et d'autre de la résidence, entre les jardins familiaux et le square Saint Just. Cette situation peut créer des traversées sauvages au sein de l'espace résidentiel ou contraindre le bailleur à gérer des traversées publiques au sein de l'espace résidentiel.

➤ l'intégration au sein d'un même espace résidentiel de 3 bâtiments, ce qui va multiplier les accès piétons et automobiles et peut les rendre difficiles à maîtriser. Par



Groupe Paul Bouchez, Le Havre

ailleurs, ces 3 bâtiments ont un fonctionnement socio-résidentiel différencié.

➤ La création d'un grand espace résidentiel central qui n'est pas irrigué par les circulations piétonnes vers les entrées de bâtiments, dont la vocation semble incertaine et qui pourrait être détourné au profit d'activités délictueuses ou gênantes pour les habitants.

Nous préconisons plutôt la création d'unités résidentielles plus petites (environ 30 logements) pour permettre la continuité du parcours piéton public reliant les jardins familiaux au parc, créer des échelles résidentielles plus facile à maîtriser, réduire le nombre d'accès à la résidence et augmenter l'efficacité des contrôles d'accès, favoriser l'appropriation des espaces résidentiels collectifs et préserver la qualité du fonctionnement socio-résidentiel du bâtiment F.

Projet de résidentialisation de la ville



 Limite résidentielle	 Voie principale
 Accès à la résidence	 Voie secondaire
 Parcelles constructibles	 Voie piétonne
 Jardins familiaux	

La vocation de l'espace résidentiel

La résidentialisation pose la question de la vocation, de la gestion et de la sûreté de l'espace résidentiel commun.

La vocation actuellement définie ne semble pas susceptible de développer des usages et un investissement significatif de cet espace commun par les habitants. Sans appropriation, cet espace est susceptible d'être capté par des groupes délinquants comme par le passé. Nous soumettons la proposition d'y implanter des jardins familiaux, compte tenu du très fort attachement des habitants aux jardins actuels et du fait que ceux-ci vont significativement disparaître dans le cadre de la restructuration de l'îlot. Les jardins familiaux favorisent une présence sur les espaces extérieurs à des moments où les institutions sont peu présentes et sont un support important de développement de la convivialité. Toutefois, cette implantation doit s'articuler avec une réflexion sur leur gestion pour s'assurer qu'ils sont un vecteur de qualification positive des espaces urbains et de valorisation pour les habitants.

Quelle que soit la vocation retenue, une visibilité de l'espace intérieur depuis les voies publiques devra être recherchée, l'enjeu étant de concilier transparence visuelle depuis l'extérieur et intimité pour permettre son appropriation.

Par ailleurs, compte tenu de son emprise, la voie d'accès pompiers du bâtiment E devra être sécurisée pour éviter les stationnements sauvages et rodéos. Enfin, si elle n'est pas déplacée, la voie qui dessert des arrières du bâtiment A devra être sécurisée (réducteurs de vitesse, abords, éclairage).

➔ Gérer et qualifier transitoirement les espaces libérés par la démolition

Le projet urbain laisse vide de grands îlots constructibles pour lesquels aucun projet de construction n'a été défini. Étant donné la situation de marché détendu de l'habitat sur la ville du Havre, le programme du Hameau en cours et le manque d'attractivité du secteur P. Bouchez, la faisabilité de cette option mérite d'être évaluée.

Laisser les terrains en friche en attendant leur construction ne semble pas pertinent car l'attente s'annonce longue et pourrait impacter de manière très négative les résidences riveraines, aggravant par là même le potentiel de constructibilité.

La question de la qualification, de la gestion et de la vocation provisoire de ces terrains se pose pour s'assurer qu'ils ne créent pas de difficultés de fonctionnement et ne dévalorisent pas l'image du quartier. Trois options d'occupation se dégagent :

- > la construction de bâtiments légers (équipements provisoires, locaux d'entrepôt, pépinières d'entreprises, serres communales, espaces d'expositions, locaux autour de projets temporaires d'animation de l'espace et du quartier,...) ;
- > la création de jardins publics éphémères (jardins familiaux, jardins pédagogiques, terrains de sport, parc de skate ...) ;
- > la création d'espaces libres pour des animations (marchés, spectacles, forains).

Le choix de l'occupation provisoire dépend de la temporalité prévue pour son installation. Cette occupation doit se baser sur un besoin réel et tenir compte de la capacité à gérer et animer les espaces et installations prévus. Une attention doit être portée au choix du type d'occupation qui peut permettre d'enclencher un processus de changement d'image et modifier la perception que les habitants ont du secteur.

→ Accompagner les difficultés sociales et affiner la connaissance des besoins et des situations sociales

Stratégie de gestion ciblée des regroupements

L'ancrage du phénomène des regroupements qui se sont reportés de l'îlot P. Bouchez au secteur Samain appelle une stratégie de gestion ciblée et dans la durée qui distingue les personnes impliquées de manière régulière ou occasionnelle, leurs familles et l'ensemble des habitants. Les actions d'accompagnement vont de la prévention sociale, à la sensibilisation

à la parentalité ou au développement du lien social et du respect intergénérationnel. Au-delà des trafics éventuellement associés, les regroupements répondent à un besoin d'entre-soi propre au public jeune. Cette question peut notamment être portée dans le cadre de la réflexion engagée sur l'offre d'équipement, dans laquelle il s'agit d'intégrer le besoin de pratiques pour le public jeune et d'analyser la fréquentation actuelle et potentielle des équipements existants par ce public à l'échelle du quartier.

Connaissance et suivi partagé de l'occupation sociale et du peuplement

Les éléments de connaissance sur le quartier Bleville et les besoins de ses habitants sont moins nombreux que sur d'autres quartiers havrais. La connaissance des caractéristiques de l'occupation sociale doit être partagée et prolongée par une réflexion sur les trajectoires de logement des habitants de P. Bouchez, pour concilier le souhait de rester dans le quartier et

Proposition d'une nouvelle organisation résidentielle



l'intérêt d'une mobilité résidentielle et de parcours résidentiels ascendants pour des familles fragiles. Une vigilance à l'évolution du peuplement du parc social de Bléville et de certains sous-ensembles repérés comme fragiles semble également déterminante pour éviter l'accumulation de facteurs de fragilité et leur trop forte « spécialisation » par rapport au reste du quartier.

Synthèse des enseignements

L'un des risques majeurs identifié en matière de sûreté est l'absence de mise en relation entre les différents aménagements en cours et en réflexion dans le quartier Bleville. Cette situation crée non seulement une difficulté pour la cohérence de la future structure urbaine mais aussi des fragilités en termes de sûreté pour le quartier : « coups partis » sans lien avec les projets à venir, espaces sans animation et insécurisant car situés à la jonction de plusieurs périmètres de projets, espaces résiduels ou sans vocation car situés aux franges de projets, besoins

ou pratiques non pris en charge en raison de l'absence d'une stratégie globale d'intervention etc.

Par ailleurs, l'élargissement du périmètre de la commande, au départ centrée sur le seul îlot P. Bouchez, à son environnement immédiat éclaire la distinction à opérer entre l'échelle des problèmes et celle des solutions en matière de sûreté. Compte tenu des phénomènes de transferts de délinquance, la conduite d'un diagnostic et l'intervention en matière de sûreté nécessitent d'interroger un territoire plus large que le strict périmètre des dysfonctionnements constatés.

Un élément de complexité spécifique sur la ville du Havre est lié au contexte de marché de l'habitat détendu qui pose la question de la gestion transitoire des parcelles laissées vides par la démolition, dans l'attente d'une intervention future. Il s'agit de transformer cette contrainte en opportunité pour chercher de quelle façon elles peuvent contribuer à la sécurisation et valorisation du quartier. ■





Problématique

Le projet porte sur la restructuration d'une galerie commerciale située à proximité de la porte d'Italie, au nord de la commune du Kremlin-Bicêtre.

L'ensemble Grand Sud comporte, outre la galerie, des habitations aménagées sur dalle en R+1 dont les accès se font par la galerie. Celle-ci est par ailleurs traversante en rez-de-chaussée. La galerie est en perte de dynamisme commercial et fait actuellement l'objet de regroupements, notamment pour du trafic et usage de stupéfiant. Elle comporte par ailleurs plusieurs éléments d'architecture inhospitalière : éclairages insuffisants, couleurs sombres, matériaux vétustes, recoins, espaces verts non-utilisés et grillagés...

58

Equipe

Atelier Landauer architecture + urbanisme associé au bureau d'études Quadrivium

L'équipe retenue a procédé à une analyse commerciale de la galerie ainsi qu'à une étude des caractéristiques architecturales et urbaines. Elle a proposé des principes de restructuration de la galerie permettant une amélioration de la sécurité du lieu. Ces principes portent à la fois sur les améliorations souhaitables en termes de commercialité (programmation, devantures, circuits marchands, etc.) et sur des considérations d'aménagement et d'architecture (définition de l'organisation spatiale de la galerie, réaménagements en termes de fonctionnalités, d'organisation et d'ambiances...).



KREMLIN-BICÊTRE

Galerie Commerciale Grand Sud



ERGIAL GRAND SUD

SHOP 128

LACAMA



Le commerce ethnique comme levier

Paul Landauer et Guillaume Le Minez,
Atelier Landauer architecture + urbanisme

Michaël Aymes et Victorien Vincent, Quadrivium

Introduction

La galerie commerciale « Grand Sud » au Kremlin-Bicêtre est située le long de l'axe très fréquenté de la RD7 (avenue de Fontainebleau), à moins de 300 mètres de la Porte d'Italie. Elle est desservie par le métro (ligne 7) dont la station la plus proche se trouve à environ 400 mètres. Cette galerie, de statut privé, s'insère dans un ensemble immobilier composé de trois immeubles de logements de 4 à 8 étages posés sur une dalle végétalisée et placé entre l'avenue de Fontainebleau et la rue Danton. Elle dispose de deux entrées côté avenue de Fontainebleau et une entrée côté rue Danton entre lesquelles se trouvent deux patios formant des placettes. Localisée au-dessus de trois niveaux de parking en sous-sol, la galerie accueille des

Plan de situation de l'ensemble Grand Sud



commerces ainsi que les halls d'entrée et les issues du parking. Le passage est rendu public par une servitude.

La configuration des lieux et le déclin des fonctions commerciales engendrent chez les

61

Vue aérienne avec la dalle végétalisée



Plan du RDC



Le raccourci généré par la galerie Grand Sud



Analyse urbaine

La galerie « Grand Sud » constitue un passage entre l’avenue de Fontainebleau, axe hautement stratégique pour la circulation au sein de la région parisienne, et la rue Danton, en bordure du cœur de ville de Kremlin-Bicêtre, plus résidentiel et plus calme. Les ambiances urbaines de part et d’autre de la galerie sont particulièrement contrastées. La rue Danton appartient en effet au cœur de ville déployé autour de la mairie, de la poste, de l’école et du théâtre. L’effet « village » de ce cœur de ville – baptisé « Triangle d’or » – est renforcé par les sens uniques de circulation de la plupart des rues. La ville a ainsi réussi à concentrer le flux transitaire sur certains axes, libérant son cœur d’une circulation importante. A l’inverse, l’avenue de Fontainebleau concentre, à certains moments de la journée, d’importants flux routiers, avec pour effet des difficultés pour la traverser. Les deux rives de la ville situées de part et d’autre de l’avenue ne sont, de fait, reliés que par quelques rares passages piétons. La galerie « Grand Sud » se trouve décalée par rapport à ces traversées. Du fait des coupures fortes imposées par les trémies d’accès aux parkings, le projet de requalifi-

commerçants un fort sentiment d’abandon et d’insécurité que ressentent également les résidents des logements auxquels la galerie donne accès. La ville du Kremlin-Bicêtre s’en inquiète et compte entreprendre une action urbaine et architecturale de requalification des lieux tout en conservant la fonction de passage de la galerie « Grand Sud » qui constitue un raccourci entre deux pôles importants de la vie urbaine locale. La transformation en cours de l’avenue de Fontainebleau en boulevard urbain constitue une opportunité de premier ordre pour engager une intervention profonde sur la galerie.



Ensemble Grand Sud, Kremlin-Bicêtre

Le modèle du passage parisien



□ espace public □ espace privé / commerces → itinéraire piéton



cation de l'avenue ne modifiera pas la position de ces traversées. La galerie « Grand Sud » continuera ainsi à s'adresser presque exclusivement au secteur est de la ville et à bénéficier uniquement des flux « côté pair » de la RD7.

Analyse architecturale

Réalisée durant les années 1970, la galerie « Grand Sud » constitue une symbiose entre deux modèles urbains : le passage parisien hérité du XIX^{ème} siècle et le patio commercial, tel que développé dans les grands ensembles à partir des années 1950.

Ce double héritage se traduit, au sein de la galerie « Grand Sud », par une articulation entre deux patios formant des placettes, reliées entre elles par des passages couverts. Cette organisation oblige le piéton qui souhaite franchir l'îlot « Grand Sud » à suivre une séquence non linéaire, découpée de la manière suivante : rue - passage couvert - placette - passage couvert - placette - rue.

Cette organisation est doublement pénalisante pour le fonctionnement de la galerie « Grand Sud ». La première difficulté réside dans la dimension des placettes. Bien que soigneu-

sement pavés et dominées par des terrasses végétales, les patios, par leur conception, ne créent pas un rapport de proportion optimal entre les dimensions de l'espace accessible au public et le nombre de commerces desservis. L'organisation des deux placettes se révèle contre-productive tant du point de vue de l'efficacité commerciale que de celui des conditions de fonctionnement d'un espace public. On constate ainsi que les espaces les moins protégés des intempéries – au cœur des patios – sont paradoxalement les plus animés. Le second obstacle au développement de la galerie est certainement la faible qualité architecturale des passages couverts reliant les patios. Contrairement à la tradition des passages parisiens, ceux-ci relèvent davantage du couloir que de la galerie.

De manière générale, la sensation pour l'utilisateur est que le franchissement de la galerie « Grand Sud » est peu agréable, voire anxiogène le soir et la nuit. Ceci s'explique également par l'ambiance générale de la galerie et un état de dégradation avancé : vétusté des matériaux, peintures en crépis de couleur sombre qui accentuent l'effet « tunnel », absence de faux-plafond laissant les réseaux apparents, présence d'un filet anti-pigeon, signalétique



commerciale proliférante et anarchique. Au final, la sinuosité des parcours, ajoutée à un mauvais éclairage, rendent cet espace particulièrement sombre et peu amène.

L'offre commerciale : formelle, éthique et parallèle

La galerie « Grand Sud » ne dispose pas d'une unité commerciale forte. Les commerces se répartissent entre une offre de proximité et de services côté ouest et une offre de commerces ethniques côté est. Le cœur de la galerie est, quant à lui, accaparé par une économie parallèle (deal). L'absence d'une thématique commerciale clairement énoncée contribue à affaiblir sa dynamique.

→ Moyenne surface alimentaire côté rue Danton...

La ville dispose de quatre enseignes alimentaires de formats différents. Ces quatre enseignes sont toutes accessibles depuis l'avenue de Fontainebleau. Leur attractivité commerciale, de nature différente, présente deux typologies commerçantes distinctes.

➤ Les enseignes relevant d'une offre de destination et qui attirent l'ensemble des flux (voiture, transport en commun et modes doux) : le centre commercial « Okabé », pôle d'attractivité dominant abritant un supermarché « Auchan » et situé à moins de 300 mètres de la galerie « Grand Sud » et le centre « Edouard Leclerc », situé un peu plus au sud le long de l'avenue de Fontainebleau.

➤ Les enseignes relevant d'une offre de proximité et qui attirent un flux essentiellement piéton : la supérette « Coccimarket » située en face de la galerie « Grand Sud », sur la rive est de l'avenue de Fontainebleau et la superette « Leader Price » située au sein de la galerie « Grand Sud ».

Ces deux typologies, qui répondent à des demandes différentes de la part des consommateurs, semblent pouvoir coexister. Le « Leader Price » joue ainsi un vrai rôle d'attracteur au sein de la galerie « Grand Sud ». A tel point que le potentiel de chalands de la galerie « Grand Sud » reste très lié à la présence de cette enseigne alimentaire. Celle-ci est orientée du côté de la rue Danton, soit du côté du cœur de ville qui regroupe une zone de chalandise de 8000 personnes

Les accès vers le « Leader Price » depuis l'avenue de Fontainebleau



□ espace public □ espace privé/commerces □ halls → itinéraire piéton

Les accès aux commerces ethniques depuis l'avenue de Fontainebleau



□ espace public □ espace privé/commerces □ espaces verts privés → itinéraire piéton

environ. L'attractivité de cette zone reste toutefois peu exploitée par la galerie. Les commerces attenants sont peu dynamiques et n'apportent qu'un flux réduit (restauration via livraison, services, médecine et activités). Les piétons provenant de l'avenue de Fontainebleau ne traversent la galerie que pour aller et venir depuis l'enseigne alimentaire.

→ ... commerce éthique coté avenue de Fontainebleau ...

Mis à part le Leader Price, l'essentiel des commerces de la galerie Grand Sud se situe du côté de l'avenue de Fontainebleau. La plupart de ces boutiques relève de ce que l'on appelle généralement un commerce ethnique. Bien qu'elle tienne d'un commerce de destination – on y trouve, par exemple, tout ce qui est nécessaire au mariage et à la cérémonie maghrébine ou « mixte » comme l'affiche la devanture d'un DJ ! – l'offre de boutiques ne dispose pas de sa propre identité ni de sa propre dynamique. Regroupée autour de la placette ouest de la galerie, cette offre de boutiques se présente comme une extension du linéaire commercial de l'avenue de Fontainebleau. Un linéaire de commerces

relativement précaires, faisant état d'un taux de rotation plutôt élevé. La logique de la copropriété commerciale contribue à accentuer ce phénomène. Le profit à court terme rend peu soucieux de la pérennité et de l'investissement durable. Malgré une réputation de certains commerces qui va bien au-delà de la zone de chalandise immédiate, l'offre reste, pour l'essentiel, informelle. Les vitrines ne sont pas toujours soignées, générant un effet un peu chaotique qui n'est pas du goût des riverains.

→ ... et « deal » au milieu.

Le cœur de la galerie constitue par ailleurs un lieu de regroupements, de trafic de cannabis et de comportements malveillants, notamment le soir et le week-end. La configuration du sas central, qui ouvre sur les deux placettes et le passage, permet en effet de « guetter » sans être vu du fait de l'absence de lumière naturelle et de la faiblesse de l'éclairage. Des résidents ont également alerté de la présence de scooters stationnés à l'intérieur de cet espace, alors que la circulation et le stationnement des deux-roues sont interdits dans toute la galerie. Ce secteur de la galerie, sur lequel ouvre un hall d'entrée, préoccupe

Les vues depuis l'îlot central favorables au « deal »



Ensemble Grand Sud, Kremlin-Bicêtre



la municipalité qui y est présente via une antenne de protection des victimes et de secours. Malgré des contrôles de police chaque mois et des contrôles douaniers sur certains commerces, les inquiétudes et tensions restent vives. Même si le deal et les regroupements sont essentiellement pratiqués en dehors des heures ouvrables, ces activités impriment à la galerie toute entière une image peu attractive, anxiogène.

Les leviers d'action

L'animation continue constitue, du point de vue de la prévention situationnelle comme du point de vue commercial, un critère d'efficacité. L'organisation du centre commercial « Okabé » répond à ce principe. Quelques règles s'imposent : une animation constante, des transitions douces – ce que permettent les escalators –, la localisation des magasins les plus modestes sur le chemin des enseignes principales, une variété des cheminements, un univers climatisé. Ces dispositifs contribuent à générer l'envie de voir toujours au-delà s'il ne reste pas quelque chose à voir, augmentant ainsi le temps passé par les usagers. C'est

pour cela que les commerces se déploient au sein d'une totalité isolée, déconnectée de la ville. Le mouvement qui relie ces commerces est un mouvement rotatoire. Il n'est pas destiné à mettre en lien deux points d'un quartier, mais bien plutôt à ramener le visiteur à son point de départ après l'avoir (dé)placé dans un nombre le plus grand possible d'occurrences successives. Au-delà de l'encouragement à la dépense, ce mouvement contribue aussi à limiter les opportunités de croisements et de rencontres. Autant de situations qui pourraient susciter une immobilité des usagers et une appropriation des lieux. C'est en cela que les lois du shopping et de la prévention situationnelle s'associent pour réduire les lieux potentiels de conflit ou de détournement d'usage : les dealers et leurs clients – ne peuvent occuper un espace au sein duquel tous les déplacements sont absolument contrôlés et permanents ; la dégradation d'un mur ou d'une vitrine s'envisage plus difficilement quand ces mêmes supports sont investis par une communication commerciale fortement codifiée ; les rassemblements sont empêchés par les aménagements encourageant le mouvement plutôt que l'immobilité ; enfin, les agressions sont dissuadées par la présence des agents d'accueil spécialisés.

Vue d'un souk traditionnel
avec allées linéaires disposant de jours zénithaux (souk de Luxor, Egypte)



Photographie : Paul Lendauer

Existant



Les seuls constats énoncés plus haut montrent combien l'organisation de la galerie commerciale « Grand Sud » ne dispose pas de cette efficacité : des dealers occupent – et dégradent – le cœur de la galerie, là où les lieux sont peu investis par l'activité marchande et où les flux piétons sont réduits. Les modalités du commerce contemporain, à l'image du centre « Okabé »,

constituent-elles pour autant le seul modèle possible pour l'évolution de la galerie « Grand Sud » ? Suffit-il de développer une offre commerciale continue et diffuse en distinguant de manière plus claire les fonctions marchandes des autres fonctions, qu'elles soient urbaines (le lien direct entre l'avenue de Fontainebleau et la rue Danton) ou résidentielles (l'accès aux halls d'entrée

État existant



■ espace couverts

Étape n°1 : couverture des patios



■ espace couverts ■ espace à couvrir



des immeubles placés au-dessus) ? Au-delà de la difficulté à transformer la galerie pour y parvenir, il semble que ces méthodes ne peuvent s'appliquer à la galerie « Grand Sud ». Ceci pour trois raisons principales.

➤ La première est que le développement d'un commerce de destination pouvant concurrencer directement le centre « Okabé » n'est pas envisageable ici : l'offre de station-

nement et l'accessibilité depuis les stations de transport en commun y resteront toujours inférieures, de même que sa visibilité et sa capacité d'accueil de grandes surfaces.

➤ La deuxième est le statut de la galerie qui, du fait de la présence de logements au-dessus, ne peut se réduire à celui d'un espace privé ouvert au public. Un statut qui empêche la gestion de la galerie

Etape n°2 :
ouverture de la supérette sur la rue Danton



□ espace couverts ■ ouverture de la supérette sur la rue Danton

Etape n°3 : démolition du cloisonnement
actuel et mise à nu de la structure



□ espace public ■ leader price — structure

Étape n°4 : création d'un maillage d'allées rectilignes intégrant la voie pompier



□ espace public □ espace public couvert □ leader price □ commerces ethniques □ espace vert privé

les matins où le marché s'installe le long de l'avenue de Fontainebleau aux retrouvailles communautaires, certains après-midi, sur une des deux placettes. Autant de pratiques qui viendraient affaiblir – voire contredire – les mouvements contrôlés d'un centre commercial, même réduit en dimensions.

Ces spécificités en appellent au développement d'une nouvelle stratégie. Une stratégie non plus axée sur les fondements – désormais rôtés – d'un commerce réputé « sûr » mais sur les pratiques mêmes du site. Pour autant, bien sûr, que l'on accepte que ces pratiques puissent devenir les supports d'un réinvestissement positif, favorable à des usages conciliant tout à la fois les clients des commerces, les usagers traversant la galerie et les résidents des logements placés au-dessus.

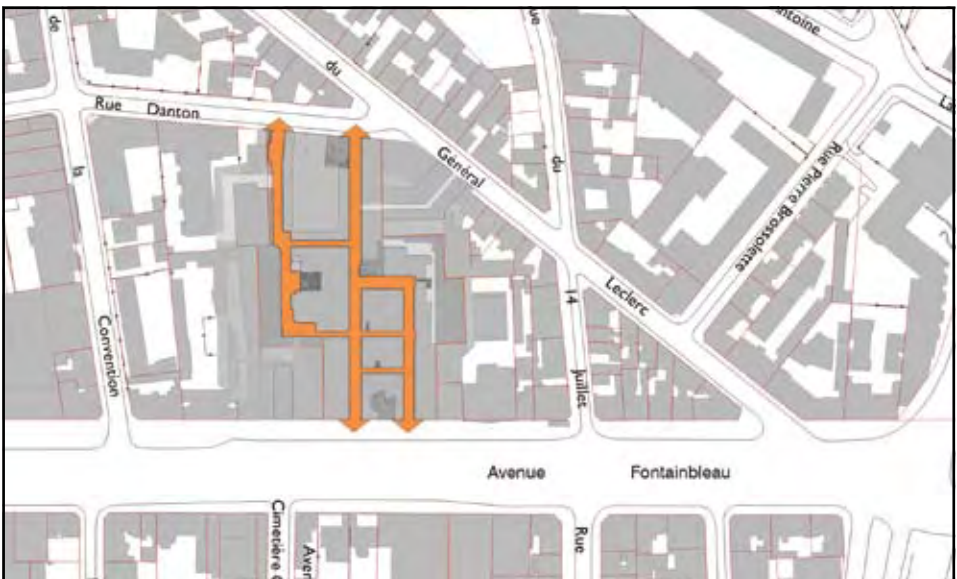
Un souk contemporain

d'être entièrement dédiée à un prestataire commercial.

➤ La troisième raison réside dans l'ancrage de la galerie « Grand Sud » dans une série de pratiques de voisinage qui vont du raccourci pour aller et venir du centre-ville

Deux fonctions aujourd'hui considérées comme stigmatisantes méritent aujourd'hui une revalorisation. La première est le commerce ethnique. Si la ville du Kremlin-Bicêtre s'appuie d'ores et déjà sur le commerce de grandes enseignes – au

Étape 1



Le « souk contemporain » proposé serait géré par un seul opérateur : un promoteur commerces qui pourrait porter ce concept inédit, aux portes de Paris. Cet opérateur devra disposer d'une maîtrise sur le plan de merchandising aussi bien que sur les prix de sortie des opérations ; maîtrise qui fait aujourd'hui défaut à la gestion par la copropriété. Le regroupement des commerces ethniques au sein d'une même entité maîtrisée permettrait en outre de développer un langage de vitrines et de convertir une vision chaotique en une esthétique résolument engagée dans les évolutions du monde contemporain. L'engagement d'un tiers opérateur – que justifie pleinement le développement d'un tel concept – constitue, par ailleurs, un levier essentiel pour encourager les copropriétaires à s'engager dans une transformation ambitieuse de la galerie. Bien que regroupées au sein d'une Association syndicat libre (ASL), les copropriétés de l'ensemble immobilier (de logements, de locaux commerciaux, de places de parking en sous-sol) font état d'une forte inertie. Sans un portage extérieur, c'est-à-dire de la maîtrise des tantièmes commerciaux par un tiers, la restructuration de la galerie « Grand Sud » paraît difficile à imaginer.

Afin de permettre le déploiement d'un tel concept commercial, nous proposons de supprimer les patios au profit de passages linéaires et directs entre l'avenue de Fontainebleau et la rue Danton. Leur couverture permettrait d'augmenter l'offre commerciale, de générer des petites surfaces adaptées au commerce ethnique, tout en supprimant les coins sombres profitant au « deal ». Quelques passages conquis sur ces patios pourraient disposer d'une lumière zénitale, rappelant ainsi certaines caractéristiques architecturales des souks traditionnels.

Les actions architecturales, représentées graphiquement page 56 et 57, seraient les suivantes :

- Couverture des patios par des matériaux opaques et translucides.
- Démolition du cloisonnement et des façades actuelles et mise à nu de la structure existante.

- Création d'un axe principal et linéaire est-ouest.
- Ouverture du hall central sur cet axe principal.
- Constitution d'un maillage de passages perpendiculaires.
- Recomposition des surfaces commerciales en lots de petites dimensions (total obtenu après reconquête des patios : 1800 m² de SHON).
- Leader Price restructuré et adressé directement sur la rue Danton.
- Ouverture de la voie pompiers aux piétons.
- Fermeture des allées la nuit.

Si le concept fonctionne, on peut imaginer poursuivre le dispositif au sein des parcelles mitoyennes. (cf. schémas p. 68 et 69)

Dimension expérimentale : en quoi la démarche est-elle transposable sur d'autres sites ?

Au-delà du concept commercial de « souk contemporain », la démarche proposée ici s'appuie sur le renforcement des pratiques considérées comme positives au regard de la vie urbaine. Notre objectif n'est pas ici de réduire les vocations de l'espace public à une appropriation communautaire mais bien d'étendre le champ de ses usages possibles en prenant acte de la capacité du commerce à porter aujourd'hui les vertus d'une existence sociale partagée. La fonction commerciale peut en effet contribuer à la transformation d'un lieu exclusivement communautaire en un lieu à forte identité culturelle. Il en est ainsi de la rue des Rosiers, de Chinatown ou de la Gare du Nord à Paris : c'est bien le commerce qui permet aux Juifs, aux Chinois ou aux Indiens d'investir leurs quartiers sans en réduire les valeurs d'hospitalité. Le déploiement de cette hospitalité nécessite toutefois la constitution d'un espace adapté. La fabrication de tels lieux constitue, à nos yeux, un levier essentiel des luttes contre l'insécurité urbaine. ■



Problématique

Localisé au nord du Faubourg de Béthune sur les anciennes fortifications de la ville de Lille, le secteur Concorde est un quartier composé de 2200 logements sociaux, d'équipements et d'un centre commercial de proximité.

Bien que secteur prioritaire de la politique de la ville, ce quartier est resté en marge des principaux projets et des interventions majeures liées à l'ANRU.

Ce quartier se caractérise par une emprise démesurée des voies de circulation à sa proximité qui crée une coupure profonde avec le tissu urbain du centre ville. Le secteur Concorde est dominé par des surfaces d'espaces verts très importantes, en partie liées aux abords du périphérique. Par ailleurs, le quartier est connu pour être le lieu de trafics divers et de conflits d'usage.

Equipe

Réussir l'Espace Public

Le groupement pluridisciplinaire Réussir l'Espace Public (REP) a mené une mission portant sur les conditions de prise en compte des enjeux de sûreté aux différentes étapes du projet (diagnostic, conception, gestion).

Le secteur Concorde faisant actuellement l'objet d'une étude pour la conception d'un projet urbain de réaménagement d'ensemble confiée à l'atelier Ruelle, il ne s'agissait pas pour le groupement REP de concevoir un projet de rénovation urbaine alternatif mais de veiller à la bonne prise en compte des considérations de sûreté, de fonctionnement des espaces et de mode de gestion dans l'élaboration du projet de rénovation urbaine. L'équipe, travaillant en lien avec la maîtrise d'ouvrage et la maîtrise d'œuvre (atelier Ruelle), a fourni des recommandations en matière d'organisation des professionnels, de conception des espaces et de gestion.



LILLE

Concorde



Quand la gestion informe l'aménagement

Camille Hagège et Anne Wyvekens,
GIE « Réussir l'espace public »

Jean-Pierre Mispelon, Atelier Villes et Paysages

Au moment où le PUCA s'adresse aux collectivités locales pour leur proposer d'intégrer le programme « Qualité et sûreté des espaces urbains », le conseil local de sécurité et de prévention de la délinquance (CLSPD) de la ville de Lille vient de relancer le volet « prévention situationnelle » de son contrat local de sécurité. Le programme du PUCA apparaît comme une opportunité de donner consistance à cet aspect de la politique locale de sécurité lilloise. Le choix se porte alors sur le site Concorde, une cité d'habitat social qui fait l'objet d'un projet de rénovation urbaine. Dans l'appel d'offres, la commande est qualifiée « Assistance à maîtrise d'ouvrage sur les conditions de prise en compte des enjeux de sécurité aux différentes étapes du projet de rénovation urbaine du site Concorde à Lille ». Il s'agissait donc, au départ, de travailler sur le projet, avec les partenaires locaux, de façon à y intégrer les préoccupations de sécurité dans un esprit d'alternative à l'urbanisme « sécuritaire ».

pour occuper les vastes espaces que contient le quartier. De la simple réhabilitation à « un projet urbain plus ambitieux », on ne saisit pas la véritable ampleur du projet. Des investigations plus approfondies nous apprennent alors que celui-ci s'inscrit sur fond d'une histoire plus longue, celle de la « requalification de la ceinture Concorde », histoire faite d'évolutions dans les objectifs, les acteurs, les moyens, pour un site non retenu dans le programme ANRU alors qu'il en a toutes les caractéristiques. La situation qui en résulte est complexe à plusieurs égards. Complexe comme le site lui-même – superficie, nombre de logements, vastitude des espaces extérieurs, enclavement. Complexe en tant que projet, puisque celui-ci, avec le temps, a fini par recouvrir au moins trois échelles : le site proprement dit (espaces extérieurs et habitat), son désenclavement, et son

Trois « étonnements »

→ Quid du projet ?

Trois « étonnements » vont nous conduire à infléchir la mission. Le premier concerne le projet lui-même : y a-t-il vraiment un projet ? En effet, au moment où nous entamons le travail de terrain, les relations avec l'Atelier Ruelle, mandataire d'un accord-cadre entre la ville, la communauté urbaine et le bailleur, sont suspendues. Un diagnostic a été réalisé, qui satisfait globalement les différents intervenants, mais un blocage est intervenu à propos des préconisations. Parallèlement, notre prise de contact avec le site, sous l'égide du bailleur et du service d'urbanisme de la ville, nous laisse une impression de flou relatif : on y parle pêle-mêle de réhabiliter les logements, de déplacer des équipements, de désenclaver, de démolir certains immeubles, de construire



inscription dans un projet urbain encore plus vaste. Complexe enfin par le jeu des acteurs, dont les positionnements divergent, entre une volonté de « faire » malgré tout, notamment dans le souci de tenir des promesses faites aux habitants, et le maintien dans l'expectative : « On lancera un grand projet quand on en aura les moyens et, pour le reste, tant que la situation est gérable... »

→ L'absence de véritable coproduction

Le second étonnement concerne les relations entre les acteurs. Malgré un engagement conjoint du secteur de la prévention/sécurité et de celui de l'urbanisme dans le programme du PUCA, l'absence de lien entre les deux mondes, de manière générale et sur le projet Concorde en particulier, est frappante. Cette « disjonction » se présente sous deux formes : l'ignorance et le refus. L'ignorance est un état de fait : les acteurs des deux domaines ne se connaissent pas. Et le travail est organisé sur cette base. Comme le dit un élu : « Les cultures sont différentes, les cadres légaux sont différents, les moyens sont différents. » Au niveau des services, le CLSPD n'est pas identifié par les autres – urbanisme, habitat – comme s'occupant de prévention situationnelle. Il n'y a pas de représentant de l'urbanisme dans les cellules de veille, où les incidents répertoriés et traités ne le sont que rarement en termes d'aménagement ; pas d'expert policier ou de sécurité chez les maîtres d'œuvre. L'élu délégué à la sécurité

déplore : « Je n'ai pas réussi à introduire des préoccupations de sécurité dans les opérations ANRU. » Le refus représente quant à lui un parti pris. Il consiste à poser que les questions de sécurité ne peuvent ni ne doivent être résolues par l'aménagement urbain, que ce lien n'est ni utile, ni légitime.

« Si on a assez de policiers, on n'a pas besoin de prendre en compte l'aménagement, ça ne remplacera pas la police. [...] Nous ne faisons pas automatiquement le lien entre délinquance et rénovation urbaine. C'est un chemin facile que nous refusons de prendre. » (élu)

« [Intégrer les préoccupations de sécurité dans l'aménagement urbain], ce n'est pas à nous, urbanistes, de faire ça. Ça doit être fait par des spécialistes, ce travail de déchiffrage de l'espace, des pratiques de l'espace. [...] Il n'y a aucune raison de démolir un bâtiment plutôt qu'un autre pour des raisons de sécurité. Sauf si un bâtiment symbolise tellement le mal-être d'un site... » (urbaniste)

→ La sécurité absente du diagnostic

Le troisième étonnement concerne la prise en compte de la question de la sécurité dans le diagnostic réalisé par l'Atelier Ruelle. Ou plutôt sa non-prise en compte, dans ce diagnostic au demeurant extrêmement fouillé. Ce qui précède l'explique : cette question ne faisait à l'évidence pas l'objet d'une demande de la part du maître d'ouvrage.

Ces trois étonnements nous ont donc conduits à envisager la mission différemment : d'abord l'ouvrir sur un « autre » diagnostic, un diagnostic décalé ; ensuite, plutôt que d'amender un projet pour l'heure inexistant, formuler quelques principes directeurs généraux en termes de préconisations et lancer un mode de travail collaboratif sur le projet.

Un site de paradoxes

Les différents modes d'accès au site Concorde permettent d'appréhender les questions posées par sa situation urbaine particulière et paradoxale.

En métro, ce grand ensemble d'habitat social est relié très facilement au centre-ville : il se trouve à 10 minutes à peine de la gare de Lille-Flandres ou de l'hôtel de ville. Le vaste

Plan de situation



rond-point de la Porte des Postes introduit toutefois à un territoire nettement périphérique, marqué par l'importance du trafic automobile et la rareté des commerces, qui se confirment lorsqu'on s'engage sur le boulevard de Metz.

En bus, on peut presque aussi rapidement – 15 à 20 minutes, selon l'intensité de la circulation –, rallier le site Concorde depuis le centre-ville, en traversant les faubourgs de Wazemmes et de Vauban-Esquermes, dont on constate à la fois la proximité et le contraste d'ambiance (animés, attractifs..) avec Concorde. Le point de liaison est la place Henri Tacq et le boulevard de Metz, ce dernier desservi par deux à trois arrêts de bus qui sont, le matin et en fin d'après-midi, autant de rares signes d'animation et de mouvements piétons d'échanges.

En voiture, enfin, il est courant d'arriver à Concorde depuis le boulevard périphérique sud, qui borde le site dans cette orientation et par une bretelle de sortie débouchant sur un quasi-échangeur. On mesure la barrière que représente pour les habitants cette voie de transit. L'univers est ici plus nettement encore périphérique, rendant peu lisible l'accroche aux voies d'accès au site Concorde et rendu un peu plus fermé par les vastes dimensions du rond-point d'échangeur et la présence d'un restaurant McDonald's naturellement tourné vers l'entrée-sortie des flux automobiles. Le point de liaison est l'avenue Beethoven. Les espaces non bâtis sont vastes, généreusement plantés et déserts.

L'ensemble Concorde est situé dans la ville intra muros et se trouve en cela en contact direct et facile avec la ville historique, mixte et dense des quartiers. Mais il est aussi aux marges de celle-ci et résulte de la construction des anciennes fortifications. Il appartient au quartier du Faubourg de Béthune, coupé en deux par le boulevard périphérique sud.

Le boulevard de Metz est une frontière, entre d'un côté une maille de rues et d'îlots, de l'autre, des voies en impasse et des bâtiments isolés ; d'un côté des murs de clôture et des accès de service, de l'autre des pignons aveugles et des terre-pleins engazonnés surélevés par rapport à la vue. Difficile dans ces conditions de parler de desserte, d'échanges et de traversées.

La ligne droite, conjuguée à l'absence de débouché des voies transversales, exacerbe la distance entre les deux rives, les deux trottoirs du boulevard et facilite alertes et fuites des trafics délictueux.

L'ensemble résidentiel Concorde s'appréhende enfin comme un grand monolithe constitué d'une répétition autant des formes bâties que des espaces végétalisés. Le seul espace unique et exceptionnel, la « colline », n'est pas perceptible depuis l'extérieur. Cette régularité et cette générosité de proportions des espaces extérieurs, leur faible fréquentation confèrent à l'ensemble une première impression de solidité et de même, de bon état général.

Aussi faut-il, pour dépasser ces apparences de tranquillité qui vont s'avérer trompeuses, changer de focale et détailler quelque peu l'état des choses, des lieux et des pratiques. Cet autre paradoxe – avec celui de la situation urbaine (relié et enclavé) –, entre ordre de façade et multiples déshérences intérieures, est un des éléments de la complexité des modalités d'intervention sur la gestion et l'évolution de ce territoire, que la mission ici décrite va tenter de détailler.



Secteur Concorde, Lille

Le diagnostic que nous avons réalisé ne prétend pas ajouter de l'information aux études très détaillées réalisées sur le site. Il s'agissait plutôt d'appliquer à Concorde la démarche caractéristique du GIE « Réussir l'espace public » : lire les espaces au travers de leurs usages, qu'il s'agisse de ceux des usagers/habitants ou de ceux des différents gestionnaires. Un « autre » regard, donc, mettant l'accent sur des articulations pouvant se révéler utiles pour définir ensuite des orientations. Deux types de matériaux ont été rassemblés et analysés. Sur le plan qualitatif, nous avons procédé à des observations sur site et à des entretiens avec des usagers et des institutionnels, interrogés non seulement sur les questions de sécurité, mais également sur leur perception plus globale de l'espace, en termes de représentations et d'usages. Sur le plan quantitatif, nous avons rassemblé et cartographié les données recueillies par la police municipale et l'observatoire des troubles à la tranquillité mis en place par le bailleur, Lille-Métropole-Habitat (LMH).

→ Représentations du site

Aspects négatifs

Si le site Concorde est connu pour être un lieu de trafics divers, ce que les usagers lui « reprochent » dépasse largement la délinquance au sens classique du terme.

➤ Au rang des faits de délinquance sont évoqués le deal et les nuisances qui en découlent (attroupements, intimidations, agressions), les incendies volontaires de véhicules et de poubelles, les dégradations, quelques agressions.

➤ Les personnes interrogées évoquent par ailleurs divers types de comportements intempestifs : rodéos de motos, quads et autres boosters ; rassemblements plus ou moins inquiétants : aux abords du centre commercial, dans les halls d'immeubles ; occupations abusives de l'espace : « La rue Léon Blum devient un garage de mécanique à ciel ouvert... 4 ou 5 mécanos y travaillent 24 heures sur 24... On trouve de l'huile de vidange et des produits toxiques sur la chaussée... »

➤ Un troisième point fréquemment souligné est la faible qualité matérielle de l'espace. Il s'agit d'abord de l'espace privé. Les habitants

Diagnostic urbain du secteur Concorde



se plaignent avant tout et unanimement de l'exiguïté des logements (un F5 à Concorde ne fait pas plus de 60 m²...), puis du défaut d'entretien des immeubles : ascenseurs et interphones régulièrement en panne, notamment. Quant à l'espace public, on souligne sa saleté – dépôt et jets d'ordures, rats à l'arrière de la rue Léon Blum –, sa qualité médiocre – trottoirs étroits, bordures abîmées, éclairage minimaliste –, puis l'insécurité dans les aires de jeux, le manque de places de parking, des problèmes de circulation dus à la configuration de la voirie (effet de nasse) et la vitesse excessive sur le boulevard de Metz.

Aspects positifs

Le site n'est pas pour autant dépourvu de qualités. Elles apparaissent d'ailleurs avant ses défauts, lorsqu'on l'aborde pour la première fois. Qualité paysagère : vastes espaces végétalisés ouverts, variété d'ambiances, du boulevard à la colline, en passant par les squares et les aires de jeux. Qualité architecturale, par son patrimoine bâti caractéristique. Qualité urbaine d'un site proche du centre ville, desservi par les transports en commun, doté d'un pôle commercial et de nombreux équipements publics.

Les personnes interrogées soulignent par ailleurs la qualité des liens sociaux. Un entre-soi dont on observe toutefois l'ambivalence : fortement affirmés positivement par certains habitants et agents, ces liens prennent aussi la forme d'une acceptation des situations d'anormalité régulière qui peut rendre difficile le discernement des éléments réellement positifs sur lesquels s'appuyer.

En bref, on s'aperçoit que ce qui affecte le plus les gens n'est pas forcément de l'ordre de la sécurité au sens classique du terme. La (mauvaise) qualité de l'espace, ses défauts, les préoccupent tout autant.

→ Usages du site

Usagers

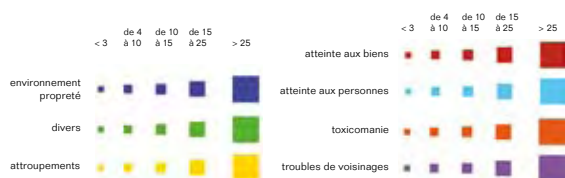
Les usages du site par ses habitants font écho à ces représentations. Les divers espaces font l'objet d'occupations cloisonnées dans le temps et/ou de conflits d'usages. Les types d'occupants se succèdent sur l'espace plus qu'ils ne se rencontrent. A la faible offre d'espaces différenciés de jeux, de détente, de repos s'oppose une « scène » grandiose de spectacle et de défis pour les utilisateurs de quads et de motos qui confinent et

Répartition par nature de faits
période du 1^{er} janvier 2010 au 31 décembre 2010



Localisation par type de faits

(observatoire des troubles à la tranquillité - LHM) - année 2010



dissuadent fortement les autres usages. Le pôle commercial est fréquenté par nombre de personnes mais pas en même temps. Au-delà de ces heurts, on constate globalement une sous-utilisation des espaces publics, des évitements, qui se complètent par un repli sur les espaces privés ou semi-publics. Cette sous-utilisation, ces évitements, ce repli apparaissent, aux dires de plusieurs habitants, comme la seule façon de vivre dans une cité qu'ils souhaiteraient, s'ils le pouvaient, quitter immédiatement.

On voit comment les faits de délinquance, les comportements abusifs se combinent avec la mauvaise qualité des espaces pour provoquer la sous-occupation de ces derniers. Celle-ci – en application de la théorie de la vitre brisée – a pour effet de faciliter encore les comportements intempestifs et le sentiment de malaise ou d'insécurité.

L'ambivalence des représentations se retrouve toutefois dans les usages. Ainsi, ces espaces extérieurs sous-investis, peu « publics », sont aussi les supports à certains moments, le week-end, les soirs d'été, de convivialité. De même, il apparaît que les équipements scolaires (lors de la kermesse)

et culturels (médiathèque) fonctionnent comme des « troisièmes lieux » entre intérieur et extérieur, à la fois protecteurs, valorisants et porteurs d'échanges.

Gestionnaires

L'autre aspect que développe le diagnostic par les usages ou les pratiques concerne la façon dont le site est, au sens large, « géré ». Une bonne part des défauts ou nuisances relevés par les différents acteurs sont attribués à des problèmes d'intervention sur le site.

➤ L'entretien est le premier point cité. Les efforts réalisés par le bailleur depuis quelques années laissent subsister de nombreuses défaillances. LMH a dégagé des moyens financiers importants, pratiqué une politique de « réappropriation de son territoire » (notamment les caves) et de remotivation de son personnel. Il a consenti également un effort important en matière de traitement des ordures (tri sélectif) et de requalification des parties communes. Des témoignages d'habitants le confirment.

Des points noirs, nombreux, subsistent toutefois (poubelles, entretien des abords des immeubles...), pointés par les autres

Localisation du degré d'appréciation des lieux par les usagers

(enquête terrain : mai-juin 2011)

lieu apprécié positivement lieu ambivalent lieu apprécié négativement



acteurs et par les habitants, qu'il s'agisse d'inaction ou de discontinuité dans la gestion (notamment entre la ville et le bailleur).

➤ La présence humaine est jugée essentielle... et insuffisante, malgré un service de gardiens/médiateurs, LMH Tranquillité, qui intervient en soirée, sur mandat du bailleur, dans les parties communes des immeubles.

➤ Le système de sanctions récemment instauré par le bailleur semble porter des fruits. Le bailleur procède à des rappels au règlement, facture les réparations lorsque les auteurs en sont connus. Moins fermement toutefois que son homologue du quartier voisin, Partenord.

➤ Enfin, on déplore unanimement le manque d'animation dans le quartier, source de bien des maux.

Préconisations

➔ Un projet de gestion

On voit que pour les usagers, la question de la sécurité est étroitement liée à celle de la qualité « matérielle » et « humaine » de l'espace, laquelle est conditionnée par sa gestion et conditionne les usages qui en sont faits. Le bailleur tend à « défendre » d'abord son espace bâti et ses abords immédiats (malgré l'intégration effective d'une dimension sociale dans l'exercice de ses missions) et ne peut assumer à lui seul l'entretien, l'animation et la surveillance de l'espace. Les dispositifs mis en place (ALMS, aide à l'entretien/insertion, etc.) sont tous jugés positifs par les habitants mais insuffisants. Leur articulation et leur amplification constituent un enjeu important. Le projet d'aménagement ne prend pas réellement en compte cette dimension. Pourtant, comment penser réaménagement sur un espace où ne sont pas restaurées des qualités minimales de gestion/entretien et de sécurisation ? Il apparaît essentiel de lier l'un et l'autre et donc de ré-impliquer prioritairement les partenaires dans cette gestion. Pour les espaces, majoritaires en superficie, pour lesquels le projet de gestion (animation, entretien, présence humaine, régulation des usages, surveillance, etc.) est premier, les pistes de préconisations se déduisent en bonne partie a contrario du diagnostic.

➔ Des configurations spatiales à retravailler

Il ne s'agit pas pour autant de nier que certaines configurations spatiales soient vecteurs de malaise (et donc « amendables ») : vastitude de l'espace contrastant avec le caractère minimal de son occupation ; cheminements étriqués, écrasés à la fois par la configuration spatiale et par la nécessité de se tenir à distance ; espaces domestiques (pieds d'immeuble) en relation directe avec les espaces les plus urbains (boulevard de Metz), faisant ainsi barrage à la pénétration dans le site pour les usagers non résidents, à quoi s'ajoute le traitement en butte destiné à empêcher les intrusions de véhicules ; espaces cachés, arrières, objets de dégradations (côté sud des immeubles de la rue Léon Blum) ; rapport malaisé aux rez-de-chaussée, question à la fois physique et d'orientation des accès, notamment dans les immeubles perpendiculaires au boulevard de Metz (à comparer avec les coursives créées par Partenord, l'autre bailleur social, sur un site analogue, par le bâti, à celui de Concorde).



Secteur Concorde, Lille

→ Sécuriser par l'aménagement

L'aménagement peut de même être vecteur de sécurisation, notamment en rendant les espaces attractifs, favorables à des fréquentations et des usages variés dans les différentes temporalités des usagers d'un territoire donné. Ainsi, les écoles, la médiathèque sont des équipements de quartier attractifs dont la lisibilité doit être renforcée, de façon à faire bénéficier l'espace public du rôle de « protection » dont ils jouissent : concevoir des dispositifs de « seuils » des espaces liés aux équipements, gérés mais ouverts au public, soit comme des « cours ou préaux urbain(e)s » placés sous le regard du plus grand nombre. Du côté du pôle commercial, on pourrait d'une part, pour favoriser son ouverture vers l'extérieur, créer un stationnement lisiblement public depuis le boulevard et des enseignes et des ouvertures claires ; d'autre part, pour offrir à la clientèle un arrêt agréable, convivial, traiter en parvis confortable l'élargissement du trottoir et proscrire les zones couvertes, sombres et en retrait. La colline, qui abrite un tronçon de la « promenade des remparts » pourrait être imaginée comme un équipement paysager à l'échelle de la ville,

à condition que cet espace de respiration unique dans un quartier au bâti très dense soit clairement identifié par tous. Quant au boulevard de Metz, il pose à la fois la question de son « asymétrie » - clôturé de grilles, donc surveillé d'un côté, totalement ouvert de l'autre - et celle de la rectitude de son tracé, génératrice d'insécurité. Des carrefours peuvent être aménagés en plateau pour affirmer les traversées au niveau des équipements, commerces, arrêts de bus, croisement de rues transversales. Des dispositifs de rupture de la rectitude du tracé peuvent être envisagés, ainsi qu'une réduction de l'emprise de la chaussée (réduction du terre-plein central et du nombre de voies).

Inverser l'ordre des facteurs

La non-prise en considération de la question de la sécurité dans le projet, conséquence d'une disjonction « constitutive », assez fréquente au demeurant, entre le domaine de la sécurité et celui de l'aménagement, est aussi un indicateur du peu d'attention porté à l'espace public et à ses usages, et de la déconnexion entre projet de gestion et projet d'aménagement. Le site Concorde, avec ses paradoxes, apparaît comme une belle illustration du rôle d'interface que peut/doit jouer le projet de gestion, aussi bien dans la conception du projet que dans les relations entre acteurs.

Là où la maîtrise d'ouvrage semble avoir demandé au maître d'œuvre un projet d'aménagement et « la gestion qui va avec », c'est-à-dire la gestion qu'implique le projet, on pose au contraire qu'un programme de gestion des espaces publics est de nature à déterminer certaines options d'aménagement. Cette inversion de l'ordre implicite des facteurs - aménagement et gestion - est doublement porteuse : d'une part, comme on l'a vu, elle donne au contenu du projet une dynamique supplémentaire, et d'autre part, induisant une réduction, sinon une neutralisation de la frontière entre le « hard » et le « soft », elle facilite l'association, au moment de la conception du programme d'aménagement, des acteurs de la sécurité, plus familiers de la régulation et de la résolution de problèmes. ■



Secteur Concorde, Lille



Problématique

Le site expérimental est un parking souterrain situé dans le quartier des Mézeraux à Melun actuellement en rénovation urbaine. Comprenant initialement 192 places, il est aujourd'hui condamné à la suite d'importants problèmes de sécurité des véhicules et des usagers. Or la problématique du stationnement sur ce quartier est prégnante puisque l'offre existante, insuffisante, engendre un stationnement anarchique en surface source de nombreux conflits de voisinage et de dépréciation de l'image générale du quartier. Ce parking apparaît de plus comme un véritable enjeu architectural et urbain : l'objectif est de reconfigurer et d'aménager la structure initiale (places de stationnements et caves en sous-sol), et de créer un espace de vie à l'extérieur (traitement de surface de la dalle).

86

Equipe

Association Kallipolis et agence Vincent Pruvost paysagistes

Le groupement pluridisciplinaire a réalisé un diagnostic urbain définissant les grands enjeux et un diagnostic de sûreté complet du site et des problématiques liées à la requalification du parking et à la création d'un lieu de vie en surface. Il a par la suite proposé des scénarios de réaménagement et les conditions associées à la réouverture du parking.



MELUN

Quartier des Mézereaux



L'APPROCHE METHODOLOGIQUE

Notre mission s'est attachée à analyser les problèmes de sûreté et de stationnement, à l'échelle du site expérimental proprement dit (le parking souterrain et la dalle en surface) d'une part, à l'échelle plus large du quartier Mézereaux, d'autre part. Pour cela, nous avons mobilisé des données quantitatives (chiffres de la police, mesure de l'utilisation des places de stationnement), procédé à des entretiens auprès d'acteurs institutionnels (maîtres d'ouvrages, police, gestionnaires...) et d'observateurs privilégiés (commerçants, acteurs de la société civile...), et réalisé un questionnaire auprès des habitants. Ce questionnaire se composait de cinq approches thématiques (démographie, usages du quartier, perception, déplacements et stationnement, attentes par rapport au projet urbain...) et comprenait en outre une enquête de victimation. Parallèlement, nous avons étudié la qualité des espaces publics actuels et projetés, la présence des équipements et des cheminements ainsi que la complexité de la trame foncière afin d'affiner la compréhension d'ensemble du quartier.

Le parking et la dalle apparaissent donc comme un véritable enjeu urbain, enjeu qui s'inscrit plus largement dans le cadre des transformations urbaines environnantes engagées dans le cadre du PRU. On peut noter en particulier la création récente d'un nouveau site à vocation publique qui a été aménagé en face des tours I3F, secteur comprenant un centre social, un centre de jeunes, des aires de jeux et des espaces verts. Plusieurs autres projets se juxtaposent sur ce quartier. Un îlot entier au cœur du quartier sera bientôt démoli et les deux axes plus importants, la rue Lavoisier et l'avenue des Carmes, seront réaménagés pour devenir un seul axe de connexion est-ouest. Cette opération déplacera l'actuel centre commercial au bord du quartier sur l'avenue de Meaux, la voie directrice principale nord-sud de la ville. Des résidentialisations sont en projet également.

La question du stationnement

Le secteur des Mézereaux comprend trois parkings souterrains résidentiels : le parking I3F, condamné, qui constitue l'objet de notre étude ; le parking OPH, avec un

Perspective d'évolution du stationnement



étage réouvert sur deux ; le parking d'une copropriété, partiellement insalubre mais en fonction. De plus, l'espace en surface destiné au stationnement est considérable (147 places rien qu'au pied des 2 tours). Malgré cela, à certains moments de la journée et de la semaine, entre autre en raison de la présence d'une mosquée qui attire ponctuellement une population importante, on relève, dans certains secteurs d'habitat, un niveau d'occupation des places très élevé, dans plusieurs cas même supérieur à l'offre, avec pour effet ponctuel un stationnement « sauvage ».

Bien que semblant correspondre à la demande, l'offre de stationnement aux Mézereaux montre un fort déséquilibre entre le nord et le sud du quartier : au nord, où la densité résidentielle est forte, le manque de places est patent, alors que le sud dispose d'une capacité supérieure à la demande.

Dans les prochaines années, la situation en matière de stationnement va considérablement évoluer : les transformations urbaines inscrites dans le PRU comprennent la construction de nouveaux bâtiments au sud-ouest et un nouvel aménagement sur l'avenue de Meaux, constitué par un centre

commercial en rez-de-chaussée et deux étages de logements, pour lesquels les concepteurs ont prévu un parking souterrain et un parking en surface résidentialisé. Notre étude, fondée sur des hypothèses d'évolution de l'offre, laisse craindre une diminution globale de celle-ci dans le quartier par rapport à la demande et une tension accrue dans notre périmètre d'étude. Les difficultés de stationnement risquent donc de s'aggraver, surtout pour la zone nord qui aujourd'hui est réputée la plus délicate.

Trame paysagère et espace piéton

Géographiquement, le site se situe sur le plateau nord de la ville, en bordure des coteaux de la vallée de l'Almont. Cette situation en balcon sur la ville est pourtant très peu ressentie au sol, depuis les espaces publics, car les bâtiments ou la végétation masquent les perspectives. Les emprises végétales sont généreuses mais, pour autant, ces espaces verts sont peu qualifiés et sous-fréquentés. La trame verte ne structure pas l'espace public (rares alignements) et a tendance à enclaver les immeubles, notamment dans le cœur vert central.

Espace piéton projeté



Les parcours piétonniers sont potentiellement très libres puisque rien n'est clôturé ou privaté, mais ils se révèlent très contraints par la configuration des lieux (talus, rampes, escaliers, haies denses, murets...). Ils sont de fait quasi exclus des rues, dont les trottoirs absents ou étroits sont envahis par les voitures, en larges épis ou de manière « sauvage ». Les chemins, en revanche, sont très présents dans les espaces verts, mais leurs entrées sont invisibles, confidentielles, et ils sont par conséquent peu investis.

L'espace piéton représente donc un enjeu de premier ordre dans ce quartier, avec des axes à mettre en valeur qui seraient calés sur les grandes fenêtres visuelles autant que sur les parcours vers les futurs pôles attractifs du quartier. La question du stationnement est intimement liée à cette reconquête de l'espace piéton.

Les risques liés à la réouverture du parking souterrain

Le diagnostic de sécurité croise des données quantitatives, l'observation de terrain et l'analyse des discours des acteurs straté-

giques, dont les habitants, dans l'objectif d'identifier les facteurs de risque, ainsi que les potentialités éventuelles.

Les lignes directrices issues du diagnostic sont les suivantes :

- A l'appui des données de la police, le contexte est celui d'un quartier qui a été difficile, mais dont la violence régresse, sauf en ce qui concerne les attaques contre les biens qui ne cessent d'augmenter. De l'avis des acteurs locaux, ce quartier doit être considéré comme fragile et présentant potentiellement des risques.
- Les formes d'illégalités, d'incivilités et de violences encore présentes dans le quartier semblent profiter d'un certain degré de tolérance et être protégées, au moins en partie, par la loi du silence, qui plusieurs fois a été explicitement évoquée par les professionnels et habitants interrogés.
- La rue de Musset est un axe sur lequel se concentre le plus grand nombre de plaintes: les délits violents et les délits contre les biens y sont les plus importants
- La Rue de Bellay, où était localisé un des accès piétons du parking, connaît une

Analyse spatiale de la délinquance et du sentiment d'insécurité



situation moins grave (avec un nombre de délits assez réduit), mais avec un nombre de délits violents supérieurs à la moyenne lorsqu'on le rapporte à la longueur de l'axe. De plus, la rue derrière les tours a été indiquée par les résidents comme un des lieux où ils se sentent le moins en sécurité.

➤ Les espaces communs à l'intérieur des tours, lieu où le deuxième accès au parking souterrain était localisé, sont souvent occupés par des personnes externes aux deux immeubles. Malgré sa résidentialisation, elles n'ont aucune difficulté à accéder à cet espace afin de le squatter et le dégrader.

➤ Le site d'expérimentation représente, potentiellement, un point d'accès au quartier (rue de Musset), parce qu'il connecte directement un axe d'importance primaire (avenue de Meaux) avec un point relativement central du quartier (le centre social, rue Lavoisier). La dalle pourrait donc jouer un rôle de lien entre deux pôles importants mais ce potentiel est limité par le caractère routier de l'avenue de Meaux qui est une voie rapide peu adaptée aux piétons et par le fait que la connexion entre l'avenue de

Meaux et la rue de Musset est aujourd'hui extrêmement étroite et cachée.

➤ L'étude des signes de dégradations sur le quartier montre leur concentration au nord-ouest, d'une part autour du centre social et des tours, d'autre part sur l'îlot constitué par le centre commercial et l'immeuble Vilogia. Dans le premier cas, on observe une forte corrélation entre faible éclairage, nombre d'infractions, signes d'incivilités et sentiment d'insécurité. Dans le deuxième cas, l'îlot présente une conception architecturale permettant à des personnes malveillantes d'exercer simultanément une position de contrôle visuel des environs et de cache ; d'où des difficultés d'interventions pour la police.

➤ Dans tout le quartier on constate un paradoxe : les espaces aménagés sont, de fait, peu utilisés, alors que ceux qui ne sont pas aménagés sont, au contraire, très exploités par les habitants. La résolution de cette contradiction constitue l'une des conditions de la rénovation du parking d'I3F.



Quartier des Mézereaux, Melun

Orientations générales d'aménagement

Le manque systématique de places de stationnement semble rendre nécessaire, pour améliorer les conditions de vie des habitants, la réouverture du parking souterrain I3F. Néanmoins, les incivilités, les actes criminels et les trafics cachés confèrent à ce choix un niveau de risques élevé, qui ne peut être envisagé que si le(s) propriétaire(s) privé(s) et l'autorité publique assument avec force la responsabilité de sécuriser le lieu et d'en garantir une gestion rigoureuse (monitoring régulier, réparations, etc.). En tout état de cause, un parti-pris d'aménagement qui permette d'assurer une bonne surveillance naturelle et la mise en place de dispositifs de sécurisation physique et humaine adaptés semblent être un préalable.

La réalisation d'une enquête auprès des résidents d'I3F constitue un autre préalable avant l'élaboration d'un projet définitif pour le parking. Cette enquête, fondée sur une connaissance des besoins, visera à recenser le nombre de véhicules présents sur le secteur, mais surtout à déterminer le nombre de places que pourrait accueillir le nouveau parking, à partir de la capacité économique et de la motivation des résidents à louer une place. A partir de ces données, le gestionnaire du futur parking devra élaborer un plan de faisabilité en coordination avec les instances de sécurité locales. Une fois le parking requalifié, les espaces publics devront faire l'objet d'un réaménagement afin d'empêcher le stationnement anarchique, par l'emploi de plots ou de barrières.

Le nombre d'accès au parking devra être réduit au minimum, dans le respect des normes : ce choix favorise la surveillance externe et interne et réduit la possibilité de fuite, en cas d'infraction. La localisation de l'accès piétons devra être subordonnée à l'objectif d'assurer une bonne surveillance naturelle de la part des résidents et des passants (des gardiens dans certains cas) : cet accès doit donc être externe aux bâtiments, sur les cheminements informels de la dalle et visible par la loge aux pieds des tours.

La localisation idoine de l'accès aux véhicules se trouve le long de rue de Musset : dans le cas où le parking serait ouvert seulement aux résidents, il peut être positionné près de la dalle à l'endroit de l'ancien accès ; dans le cas où le parking serait ouvert à tout public, il peut être déplacé à proximité du croisement avec l'avenue de Meaux, tout en restant visible de la dalle, car une localisation trop décentrée ou à l'écart des flux principaux peut comporter des risques.

In fine, un élément crucial de la prévention des délits consistera en une gestion rigoureuse du parking requalifié afin de garantir un bon niveau de sécurité sur le long terme : cela implique un monitoring régulier, une attention forte aux signes de changement, un entretien de la structure par des réparations fréquentes.

La dalle devra être aménagée afin d'encourager son appropriation par les habitants. La surveillance naturelle peut être intensifiée par un aménagement de la dalle qui en favorise un usage continu et convivial par les familles, les enfants, les personnes âgées, tout en prévenant les conflits d'usage.

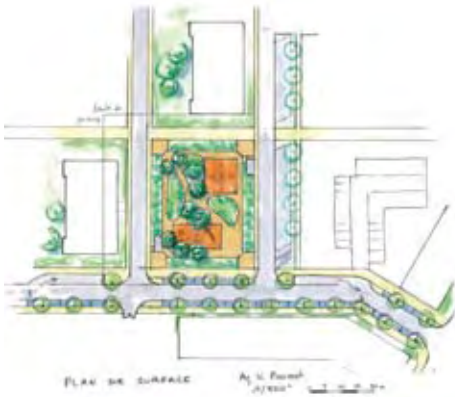
Propositions d'action

La réflexion menée à l'échelle du quartier, autant qu'à celle du parking, met en lumière la nécessité d'une cohérence d'ensemble face à la multiplicité des acteurs, des projets et des différents temps de réalisation du PRU de Melun. Le devenir de cette dalle-parking est somme toute très lié aux transformations esquissées autour du carrefour boulevard-périphérique/avenue de Meaux ; bien qu'on ait vu que la réouverture du parking pouvait répondre à un besoin de stationnement déjà actuel.

Notre premier axe de proposition concerne le réaménagement de la voirie publique et le dessin de ces voies. Le projet de la ville prévoit de renforcer la trame viaire orthogonale et de supprimer à terme le stationnement au pied des tours.

Dans cette optique, il paraît important de revoir les emprises de ces voies, en particulier la rue de Musset qui serait renforcée en tant que liaison transversale

Scénario gestion unique



Scénario gestion double



entre deux grosses avenues. La continuité et le confort des trottoirs doit être retrouvé, tout en offrant du stationnement public. De même, l'amorce d'un chemin transversal récemment aménagé en bordure du centre social doit être poursuivie, au regard de sa fréquentation et de ses possibilités de connexion avec le quartier voisin.

Notre deuxième axe de propositions concerne plus spécifiquement le parking lui-même. Aux différents scénarios d'utilisateurs (parking réservé aux locataires

I3F, aux locataires TMH, à un usage public, mixte...), répondent plusieurs organisations possibles qu'on peut simplifier avec les deux suivantes :

1. une gestion unique, privée ou publique, avec des accès préférentiels sur la rue de Musset. Cette hypothèse réutilise partiellement les rampes actuelles externes et internes, permettant ainsi d'ouvrir 1 ou 2 étages selon les besoins (capacité maximale de 150 places)

Scénario gestion unique



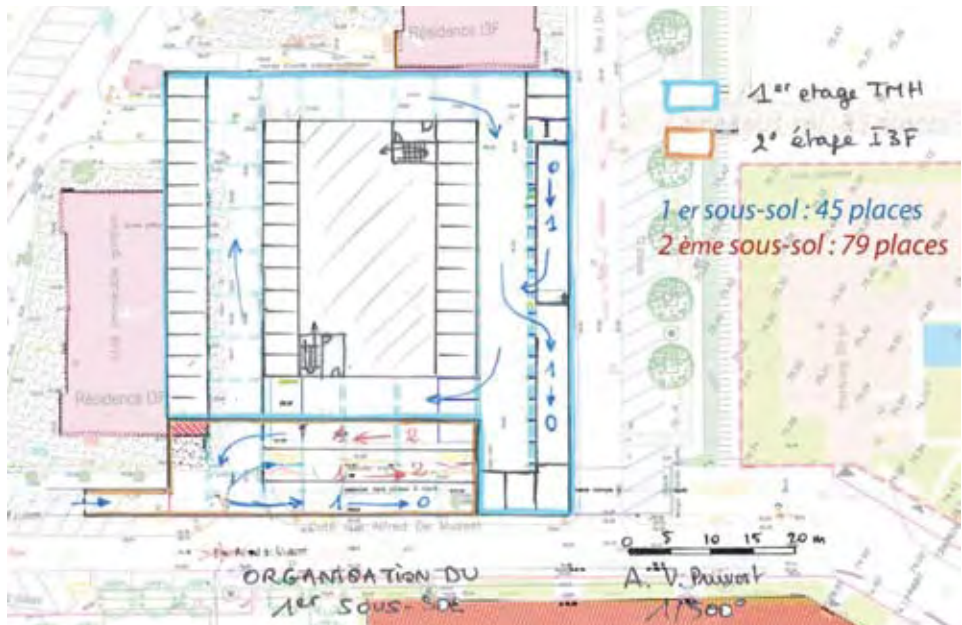
2. une double gestion qui pourra être totalement séparée, là encore privée (2 bailleurs) ou privé/public (avec potentiellement un intérêt par exemple de location temporaire par la mosquée voisine les jours d'affluence). Cette hypothèse, plus complexe, sépare l'usage des deux étages avec des accès véhicules distincts sur deux rues, au détriment d'une part de stationnement. En revanche, elle donne plus de souplesse pour répondre à la diversité des besoins de ce quartier. Elle permet aussi d'envisager l'introduction d'une nouvelle fonction (service public, commerce...) à l'intérieur du parking, différente mais compatible avec celle du stationnement. La mixité d'usagers permanents et temporaires peut en outre participer à la prévention de l'insécurité.

Dans les deux cas, des redistributions foncières seront nécessaires, vu l'imbrication du parking avec le sous-sol des tours et les emprises publiques. Les deux accès piétons, imposés par la grande taille du parking, seraient en revanche communs, par économie financière et spatiale, tout en pouvant être contrôlés séparément. Leur localisation viendrait appuyer la structure de l'aménagement de la dalle en surface.

Enfin, la vocation de cette dalle nous paraît être plus de l'ordre du square de quartier que d'une place minérale publique. Un square au service de l'environnement bâti immédiat, sans être privatif, qui serait un lieu de repos et de loisirs, une halte sur le chemin pour rentrer chez soi en même temps qu'un espace de détente pour petits et grands. L'esquisse proposée intègre les accès piétons dans des coulisses végétales qui encadrent, sans enfermer visuellement, un espace de jeux central. Quelques plantations d'arbres sont envisageables, à condition d'un renforcement des dalles en sous-sol et de sondages sur la partie central du parking. Les circulations en diagonales sont conservées tout en marquant clairement les entrées et sorties dans cet espace privilégié.

Ainsi la réouverture du parking est possible et sera bénéfique pour le quartier à condition de l'accompagner d'une réflexion globale sur les espaces attenants, voire d'une connexion de fonctionnement avec les deux autres parkings souterrains. Cela ne pourra néanmoins se faire sans un investissement important, tant humain que financier, les risques n'ayant pas disparu. ■

Scénario gestion double





Problématique

Le quartier des Buis à Valentigney, engagé dans un projet de rénovation urbaine, est composé de 1301 logements sociaux et compte 4185 habitants. Caractérisé comme le quartier le plus dur de l'agglomération de Montbéliard, ce territoire connaît une délinquance importante ; le centre commercial du quartier concentre, en particulier, une grande part des violences récentes. Dans le cadre du projet ANRU, des travaux ont déjà été réalisés sur certaines parties du site mais pas dans le cœur du quartier. L'objectif de l'expérimentation est de préparer les conditions d'un réaménagement du centre commercial dans un contexte de décroissance démographique.

98

Equipe

**Agence INterland
(Architecture, Urbanisme,
Paysage)
associée à AID Observatoire
(Urbanisme commercial)**

L'équipe a réalisé un diagnostic du centre commercial et de ses abords (dysfonctionnements, conflits d'usages,...) afin d'élaborer des scénarios de reconversion touchant la programmation commerciale et la configuration des lieux. Ce travail se fonde sur une triple analyse : identification des usages et des publics ; analyse urbaine et architecturale ; analyse commerciale (fonctionnement économique, perspectives, analyse du potentiel de consommation, de la concurrence...) qui a permis de fournir des préconisations sur le devenir du centre commercial lui-même et des scénarios de réaménagement.



PAYS DE MONTBÉLIARD

Quartier des Buis



100

Les conditions de la mixité fonctionnelle

Stéphanie Gaucher et Franck Hulliard, INTERland

Virginie Lebreton et Patrice Billa, AID Observatoire

Le quartier des buis à Valentigney

Le quartier des Buis est situé dans la commune de Valentigney, en « cœur de l'agglomération », à proximité des échangeurs autoroutiers et dans la première couronne de la ville de Montbéliard. Sa localisation est assez avantageuse, mais le quartier est fortement enclavé, de l'autre côté de la vallée du Doubs, à l'arrière d'une zone industrielle et en limite d'urbanisation.

Le paysage du quartier est marqué par la présence de forêts sur les franges et d'un parc en vallon à l'intérieur du quartier. En corollaire, la présence de forêts suivant une topographie marquée participe à la situation d'enclavement.

Cet enclavement est pondéré par la présence de la rue de la Novie à l'est du centre commercial, un axe structurant d'entrée d'agglomération qui, à terme, doit accueillir un

futur Transport en Commun en Site Propre.

Depuis plusieurs années, le quartier a fait l'objet de nombreuses démolitions, en partie dues au déclin démographique de l'agglomération (entre 1999 et 2006, on note une baisse de 8% d'habitants sur la commune de Valentigney, et de 32% pour le quartier des Buis).

La composition urbaine du quartier révèle de nombreuses impasses qui entravent la gestion courante et les interventions des pompiers et de la police (bouclage viaire en impasse, possibilités de fuite...). Selon la police, les délinquants mettent en place une « tactique » qui s'adapte au relief et à l'organisation viaire de l'espace, la topographie et la trame paysagère favorisant les points de vue de contrôle ainsi que la fuite en cas d'intervention policière.

Le quartier a été le théâtre d'affrontements violents entre jeunes et forces de l'ordre durant trois semaines d'« émeutes » en 2009.

Photo aérienne du quartier des Buis



Photographie : Pays de Montbéliard

Si la situation s'est fortement améliorée depuis cet épisode - en partie grâce à un renforcement de la gestion permettant le rétablissement d'un climat social apaisé - le quartier reste le plus stigmatisé de l'agglomération en terme d'insécurité.

La perception des habitants est cependant plus nuancée, puisque le sentiment prédominant semble être celui d'un quartier qui vit bien et d'une place de village (la place Godart) qui joue son rôle de lieu de rencontre et de sociabilité.

→ Le centre commercial

Le centre commercial des Buis a été reconstruit en 1993 et comprend une offre de proximité de commerces et de services (la Poste, une superette 8 à Huit, une boulangerie, un bar PMU et une pharmacie) ainsi que plusieurs locaux vides.

Il est construit selon un système en poteaux poutres qui dessine une coursive en plein air éloignant les voitures des vitrines. Les locaux sont vétustes et globalement peu attractifs.

Le parvis avant du centre commercial, en prise avec l'entrée principale, comprend une zone de stationnement et de larges vitrines. L'arrière regroupe tous les fonctions logistiques des commerces (livraison, ordures, ...) et fonctionne relativement bien.

En outre, le calepinage du parking et du parvis du centre commercial présente un tracé de stationnement peu clair, ce qui contribue au sentiment de flottement. De plus, dès l'abord du centre commercial, le piéton est confronté à une multiplication des plans qui brouille la lecture au niveau du carrefour (panneaux de signalisations, de publicité, mobilier urbain disparate, ...).

Dysfonctionnements observés sur le quartier des Buis



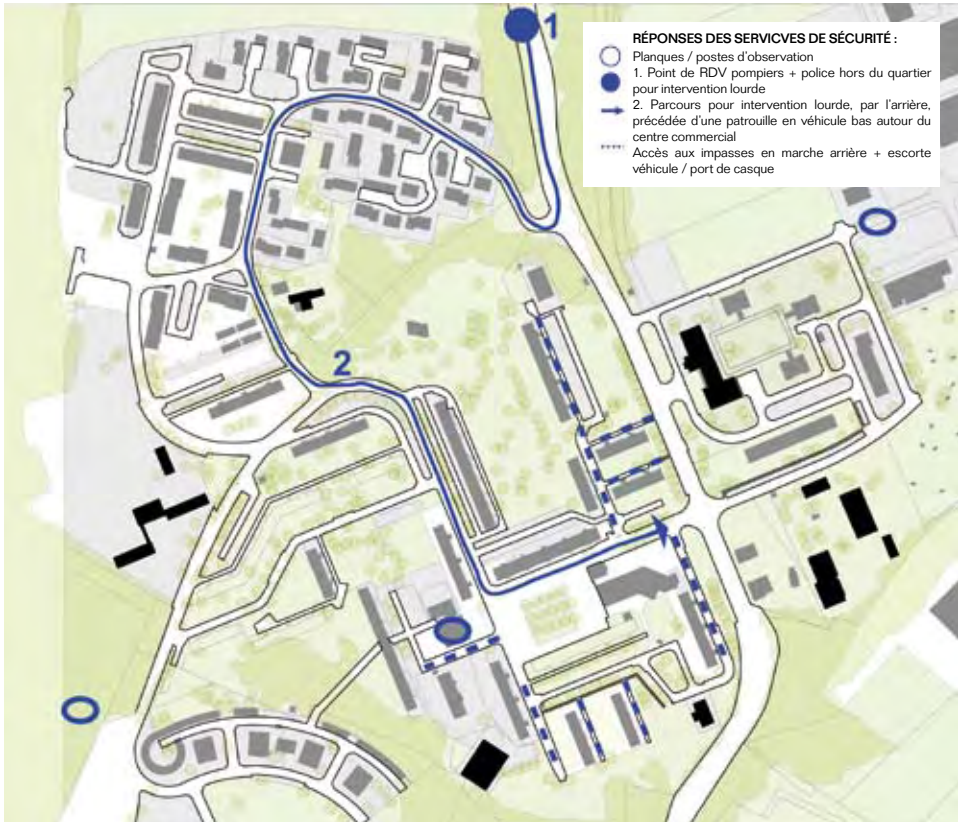
La topographie marquée place ce quartier en situation de « forteresse » contrôlable, dont l'entrée principale est le centre commercial. Celui-ci et ses abords sont identifiés par les habitants comme le centre de gravité et de vie du quartier. Ces espaces sont également ceux où se focalisent les regroupements et trafics légers. De plus, le centre commercial a été la cible d'un incendie au cours de l'année 2010 qui a donné lieu à d'importants dégâts. La ville a achevé la remise en état des éléments endommagés (toitures, façades) et est en train de terminer la remise en location d'un dernier lot.

→ **L'offre commerciale dans ses contextes social et urbain**

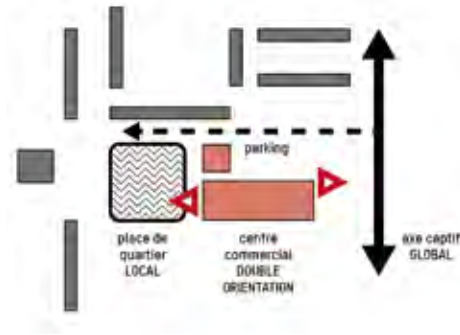
Sur le plan commercial, l'offre alimentaire est très concurrentielle, avec plusieurs discounteurs situés à moins d'un quart

d'heure en bus ou en voiture du quartier. Cependant, l'enclavement du site et le très faible taux de motorisation des ménages (42%) contribuent à former aux Buis une population relativement captive. Bien que le quartier soit en décroissance, l'on peut estimer la population totale après travaux du projet de rénovation urbaine à environ 3 200 habitants, soit un potentiel de consommation pour cinq ou six activités. La taille moyenne des ménages est assez élevée (3 personnes par ménage contre 2.5 sur la commune de Valentigney) et la population jeune (50% ont moins de 30 ans et seulement 12% sont âgés de plus de 60 ans). Globalement, on constate un faible niveau de revenu et de pouvoir d'achat : le revenu médian des habitants du quartier est de 9 055 € /an, alors qu'il est de 16 760 € an pour l'ensemble de l'agglomération et de 17 600 € / an France entière.

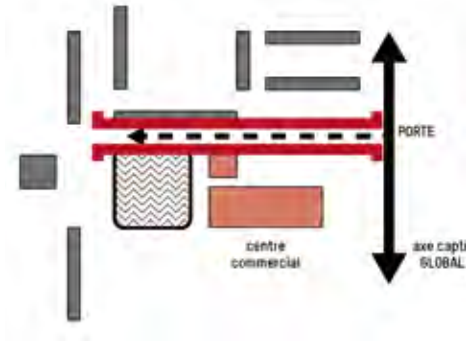
Réponses des services de sécurité (pompiers et police)



Situation existante :
double orientation de l'entrée de quartier



effet de porte



Dans la configuration urbaine existante, le centre commercial se positionne avec une double orientation intéressante à valoriser, entre :

➤ à l'est la rue de la Novie et la possibilité de capter les flux véhicules de cet axe structurant d'agglomération ;

➤ à l'ouest la Place Godard, centre de gravité du quartier et support d'une réelle vie sociale.

Cette position est une opportunité exceptionnelle pour garantir la pérennité du centre commercial : en trouvant une accroche sur un axe captif à l'est (la rue de la Novie), et en valorisant une vie de quartier

Projet ANRU à court terme, Sequana et Tria Architectes



d'ultra proximité grâce au dialogue du centre commercial avec la Place Godard à l'ouest. Cette configuration pourrait se décliner dans la programmation commerciale avec services et commerces de proximités donnant sur la place, et commerces et services locomotives donnant sur la rue de la Novie.

D'où la nécessité de maintenir une offre commerciale sur le quartier, malgré une zone de chalandise très restreinte (1 187 à 1 305 ménages prévus avec les reconstructions du projet ANRU).

→ Les perspectives d'évolution du centre dans le cadre du projet ANRU

Un projet ANRU a été finalisé en 2010, organisant les aménagements et les constructions de nouveaux logements autour du grand parc. A court terme, aucune

intervention n'est prévue sur le centre commercial et sur ses abords, hormis la création d'un grand mail planté le long de la rue Gustave Courbet (perpendiculaire à la rue de la Novie). A long terme, en revanche, le projet prévoit le déplacement du centre commercial plus au nord le long de la rue de la Novie, sur laquelle le transport en commun en site propre sera implanté. De plus, le projet, dans ses premières phases, prévoit des constructions nouvelles qui supprimeront la place Godard.

L'Agglomération du Pays de Montbéliard et la ville de Valentigney ont, pour accompagner ce projet d'ensemble, lancé une étude plus spécifique sur le cœur de quartier incluant :

- › la démolition d'une des tours au débouché de la rue Gustave Courbet,
- › la démolition de la pharmacie du centre commercial
- › la construction de 2 bâtiments de logements

Projet ANRU à long terme, Sequana et Tria Architectes



avec services en RDC (pharmacie, agence locale du bailleur Néolia, médecin),

➤ la construction de logements individuels groupés.

La topographie et le pincement entre un bâtiment de logements et le centre commercial font de la rue Gustave Courbet une véritable porte d'entrée du quartier. Cette situation pose problème car le bâtiment de logements localise de nombreux dysfonctionnements (jets de projectiles sur les forces de l'ordre et les pompiers depuis les étages ou le toit, zone de contrôle pour les trafics illicites, ...). Sa démolition prévue dans le cadre du projet de rénovation urbaine permet de créer une continuité paysagère du parc du cœur de vallon du nord au sud. L'effet « porte » autour de la rue Gustave Courbet est supprimé. Cependant, dans cette configuration, le centre commercial risque de flotter, et l'entrée principale du quartier n'est plus tenue et structurée.

A court terme, les constructions nouvelles envisagées et le confortement du parc de vallon suppriment l'existence d'un espace public de proximité, pour les habitants du quartier. A long terme, le déplacement

du centre commercial répondrait à l'enjeu d'affichage des commerces sur les flux, mais pas à l'animation d'une vie de quartier.

→ Synthèse des enjeux urbains

Les principaux enjeux liés à l'avenir du centre commercial concernent :

➤ la reconstitution ou le confortement d'une offre commerciale autour de fonctions combinées (logements, espaces publics, équipements ...) qui saisissent les opportunités de double orientation du centre commercial actuel ;

➤ le confortement de l'entrée principale du quartier, autour de la rue Gustave Courbet permettant la mise en place d'une réelle mixité fonctionnelle et densité urbaine pour accompagner la venue du TCSP et renforcer le centre de gravité du quartier. La question de la densité demeure fondamentale en rapport au maintien de la polarité commerciale et à la valorisation de l'entrée de quartier.

Nos propositions de réaménagement se sont concentrées sur un périmètre de projet qui englobe toute l'entrée de quartier et tirent parti de toutes les potentialités du site.

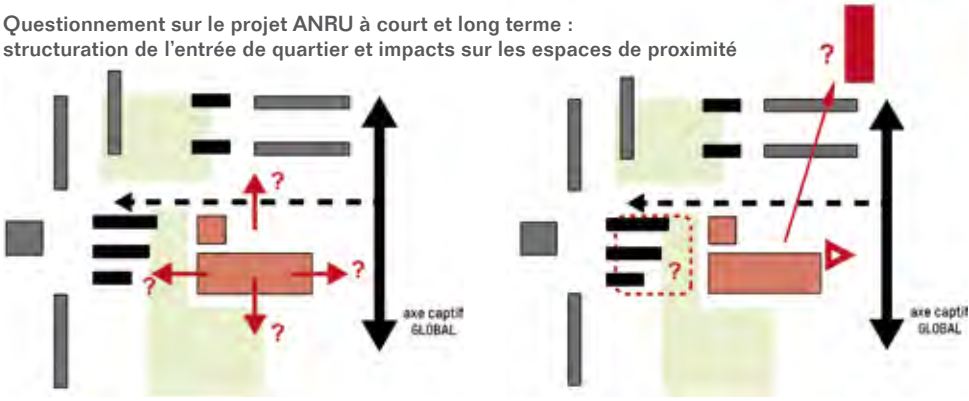
Etude Sequana et tria, novembre 2010



Etude « cœur de quartier »



Questionnement sur le projet ANRU à court et long terme :
 structuration de l'entrée de quartier et impacts sur les espaces de proximité



Proposition de l'équipe

Les enjeux de maintien d'une offre commerciale répondant aux potentiels du marché, à l'accroche sur les flux, et à l'objectif de densité de l'entrée de quartier ont conduit l'équipe à tester trois propositions :

> **scénario 1** : réhabilitation « homéopathique » du centre commercial et réalisation de l'opération « cœur de quartier » prévue dans le cadre du projet de rénovation urbaine à court terme

> **scénario 2** : déplacement du centre commercial au nord le long de la rue de la Novie à long terme et opération « cœur de quartier »

quartier » prévue dans le cadre du projet de rénovation urbaine à long terme

> **scénario 3** : restructuration sur place, et confortement d'un cœur de quartier.

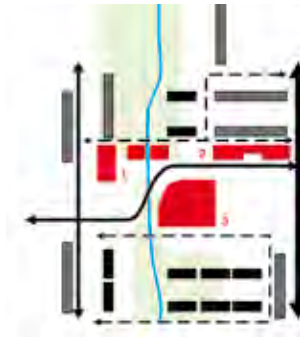
La troisième proposition de restructuration sur site est apparue la plus convaincante, pour plusieurs raisons :

> **l'insertion urbaine** : rythme créé et répartition de fonctions complémentaires des deux côtés de la rue Gustave Courbet ; possibilités de phasages et opérations tiroir ;

> **la stratégie commerciale** : captage des flux de la rue de la Novie et mise en scène

Vue 3D de l'étude « cœur de quartier »

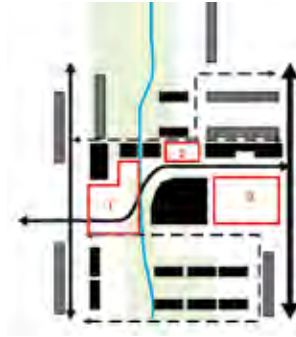




Système bâti

1. Opération cœur de quartier : RDC services + logements
2. nouveaux logements intermédiaires avec commerces en RDC
3. Reconstruction d'un centre commercial en RDC avec plot de logements à l'étage

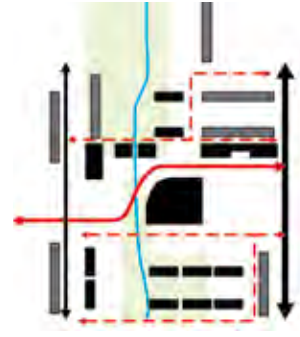
Etude « cœur de quartier »



Espaces publics structurants

1. Espace de quartier, en remplacement de la place Godard, animé par les services et le passage de la rioue
2. Placette articulant services et commerces
3. Parking / parvis et affichage du centre commercial sur la rue de la Novie

Etude « cœur de quartier »



Maillage viarie

Un maillage tertiaire de desserte incendie des constructions existantes et nouvelles accompagne la rue Gustave Courbet. Il permet également les dessertes fonctionnelles et arrières des commerces

Ce nouveau maillage permet un bouclage entre la rue de la Novie et la rue Victor Hugo, parallèle à la rue Gustave Courbet.

de l'appareil commercial ; création d'un espace de vie avec une offre commerciale concentrée ; bonne accessibilité en voiture et modes doux avec une connexion à la rue de la Novie, au mail piéton et au parc du vallon ;

➤ **la richesse d'usages mise en place** : renforcement des services de proximité sur la place Godard ; relation directe au centre commercial restructuré et accroche commerciale le long de la rue de la Novie ; changement d'image de l'entrée de quartier à court et long termes redynamisant l'attractivité commerciale du secteur et enrichissant la fréquentation des espaces publics, renforcement de la sensation d'accessibilité facile depuis la rue de la Novie ;

➤ **l'opérationnalité** : des opérations mixtes commerces en rez-de-chaussée et logements qui permettent plus facilement de trouver un opérateur; des espaces publics structurants plus faciles à entretenir car concentrés et contigus autour de l'entrée de quartier ;

➤ **la prise en compte des enjeux de sûreté** : desserte optimisée permettant d'éviter les voies fonctionnelles en impasse, de varier les accès possibles au cœur de quartier ; limitation de l'effet de « porte » et « forteresse contrôlable » autour du centre commercial ; régulation et animation intergénérationnelle des espaces rendues possibles par le mail planté et la mixité de fonctions mises en place.

Un maillage tertiaire de desserte incendie des constructions existantes et nouvelles accompagne la rue Gustave Courbet. Il permet également les dessertes techniques et arrière des commerces. Ce nouveau maillage permet un bouclage entre la rue de la Novie et la rue Victor Hugo, parallèle à la rue Gustave Courbet.

Afin d'inscrire notre proposition dans une opérationnalité de projet, nous avons décliné ce scénario de restructuration sur site à court et long terme.

A court terme, il s'agit de travailler la construction de l'entrée de quartier avec un programme comprenant :

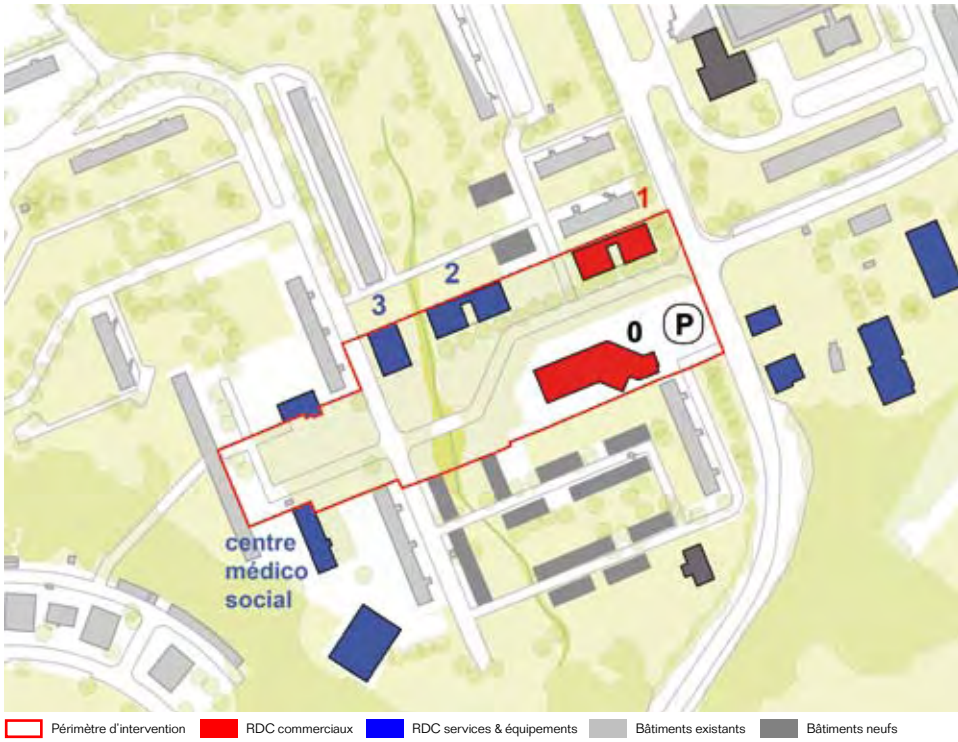
➤ le nouveau tracé de la rue Gustave Courbet privilégiant la lecture d'un espace public généreux et séquencé en plateau (mail planté / placettes), et accompagnant la création du parc de vallon,

➤ la construction de trois nouveaux bâtiments avec commerces/ services en RDC et logements à l'étage, l'un d'entre eux, proche de la rue de la Novie, comportant une locomotive commerciale, marquant l'accroche de l'entrée de quartier sur cet axe structurant,

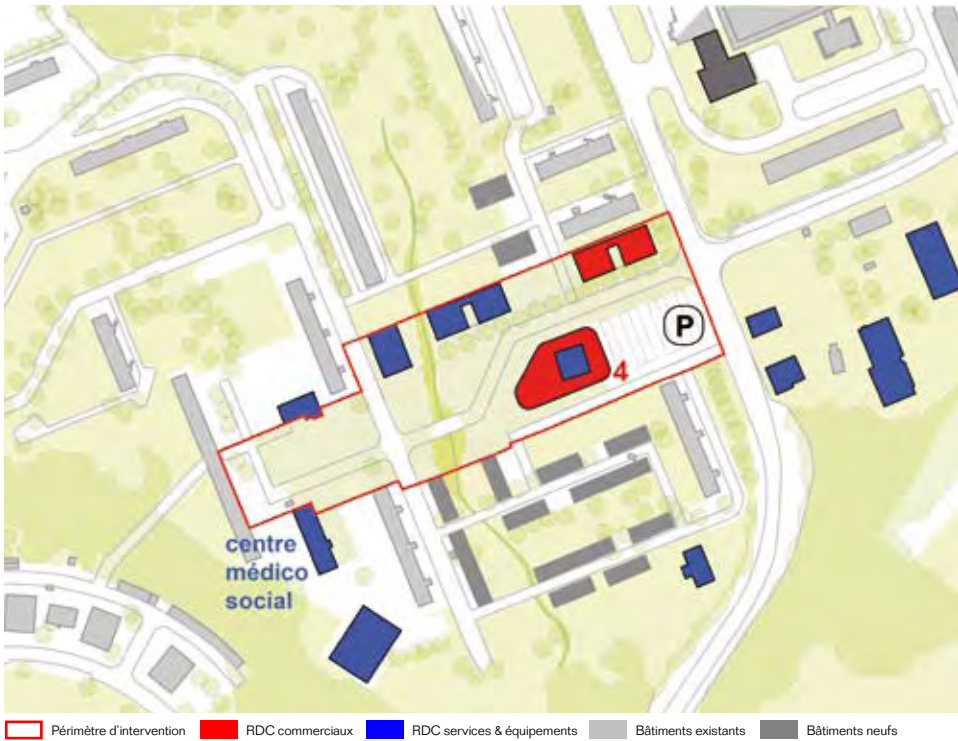
➤ reconstruction des logements prévus (Foncière au nord et individuel groupé au sud).

A long terme, l'enjeu est la finalisation de l'entrée de quartier sur le centre commercial et ses abords :

Plan masse des RDC court terme



Plan masse des RDC long terme



- reconstitution d'un programme mixte : centre commercial en RDC et plot de logements à l'étage
- valorisation du parvis du centre commercial, et de l'espace de stationnements sur la rue de la Novie,
- voie de desserte fonctionnelle du centre commercial,
- traitement du parvis du Centre Médico Social à l'ouest (et création d'un nouvel équipement).

Articuler conditions et enjeux de sûreté aux logiques d'acteurs différenciés

Les enjeux de sûreté appliqués aux espaces commerciaux des grands ensembles relèvent à la fois des caractéristiques de l'offre et des qualités du lieu, de ses aménités.

La composition de l'offre commerciale (nombre de chaland, nature de l'offre, présence éventuelle de commerce ethnique, d'un marché, ...) y est le plus souvent celle d'un commerce de proximité, même si celui-ci peut parfois être moteur dans les stratégies de désenclavement d'un quartier.

Or la pérennité de l'activité est souvent fragilisée par l'urbanisme du quartier (centre commercial déconnecté des flux, sans espaces d'affichage, ...), la morphologie du bâti et la configuration des lieux, les conflits d'usages aux abords du centre commercial, la perte d'habitants sur un quartier... Les centres commerciaux sont le fruit d'une époque qui parfois ne correspond plus aux critères de commercialité actuels. Si la question commerciale est souvent mise en avant dans les projets de renouvellement urbain, les moyens financiers ne permettent pas toujours une intervention. Pourtant les commerçants jouent un rôle social essentiel dans la vie du quartier et en particulier pour les habitants les plus fragiles.

L'analyse de trois références significatives sur lesquelles notre équipe est intervenue met en avant un certain nombre de conditions communes de sûreté : l'animation et la dynamique commerciale (santé commerciale notamment) ; les modalités de gestion ; la mixité des fonctions ; l'accès-

sibilité et la connexion aux flux ; l'organisation fonctionnelle ; la forme urbaine et la typologie architecturale.

Au-delà de la réponse commerciale et urbaine apportée sur le quartier des Buis, nous avons cherché à comprendre l'articulation entre les enjeux de sûreté et des logiques d'acteurs différenciées :

- les logiques d'action publiques pour lesquelles le maintien du commerce dans les quartiers sensibles est la plupart du temps abordé comme une réponse formulée en termes d'équité commerciale, de climat social, de dé-stigmatisation, de sécurité, et parfois d'emplois,

- les logiques d'exploitation pour lesquelles certaines règles de base prévalent pour tout appareil commercial, quelque soit son dimensionnement et sa localisation : rentabilité économique des activités (niveau de loyer, chiffre d'affaire et zone de chalandise), visibilité et accessibilité (en voiture, d'où importance du stationnement, en transports en communs, et modes doux), présence d'une locomotive génératrice de flux (souvent des magasins alimentaires, qui apportent des flux quotidiens ou réguliers sur le pôle),

- les logiques de gestion pour lesquelles la priorité est donnée aux commerces et à la vie de quartier : viabilité des commerces à long terme (logiques commerciales et logiques immobilières, maîtrise des coûts de sortie, fixation des niveaux de loyer maximum par type d'activités) ; outils ou acteurs pour maîtriser l'appareil commercial à long terme en tant qu' « objet commercial » unique (investisseur – gestionnaire unique) ; définition d'un programme commercial en adéquation avec les attentes des habitants (typologie d'activités et positionnement prix), mise en œuvre et maintien à long terme des activités.

La réflexion conduite sur le quartier des Buis exprime cette nécessité de produire ou maintenir au sein des grands ensembles des structures urbaines mixtes qui assurent une plus grande diversité. La fragilité des situations rencontrées demande une nécessaire convergence des logiques partenariales pour toujours préserver au sein du quartier une forme de centralité efficiente. ■



Problématique

Le quartier de la Bottière est le lieu de regroupements et de détournements d'espaces publics ou résidentiels. Les regroupements ont notamment lieu devant un centre commercial qui va être déplacé dans le cadre du projet de restructuration urbaine en cours d'élaboration. La collectivité cherche à apporter une réponse aux tensions existantes, les résoudre et ne pas les déplacer avec un centre commercial repositionné.

Le deuxième site expérimental est le quartier du Clos-Toreau situé en entrée de ville. Ce territoire connaît des problèmes de trafic et quelques détournements d'usage dans les espaces publics ou résidentiels. En 2009, deux tiers des immeubles ont fait l'objet d'une résidentialisation (premières phases d'un projet en cours de finalisation). Cependant, pour une partie des immeubles résidentialisés, les regroupements ont persisté dans les cages d'escalier.

Equipe

**Agence JDL architecture
urbanisme associée au
Laboratoire de Sociologie
Urbaine Générative du CSTB**

L'équipe a cherché à comprendre les raisons pour lesquelles des aménagements récents que l'on désigne généralement comme des vecteurs de pacification (transports, qualification des espaces publics, résidentialisation, etc) n'ont pas toujours les effets positifs escomptés. Pour cela elle a procédé à une analyse fine du fonctionnement social-urbain. Cette démarche a permis de proposer des aménagements et des modes de gestion de l'espace adaptés aux contextes micro-locaux.



NANTES

Quartiers de la Bottière
et du Clos Toreau



La Bottière, Nantes

Du diagnostic au projet de sûreté

Barbara Allen et Alice Collet, CSTB

Jean-Didier Laforgue et Carlos Carvajal, JDL Architecture

Le contexte

Les deux quartiers d'habitat social de la Bottière et du Clos Toreau sont situés en limite du territoire communal et concernés par une importante requalification urbaine à venir pour le premier et en cours pour le second. Ils sont concernés par des phénomènes d'insécurité « historiques » principalement localisés autour de leurs espaces commerciaux : la galerie commerciale à la Bottière et le centre commercial de la place du Pays Basque au Clos Toreau. Par ailleurs, des incidents récurrents affectent les espaces extérieurs et les bâtiments (rodéos, dégradations).

La Bottière compte près de 1000 logements disposés au sein de bâtiments de type barres et plots sur de vastes espaces verts en partie requalifiés dans le secteur sud, tandis qu'un projet de requalification est attendu depuis 10 ans dans la partie nord (60% des logements). Le quartier est desservi par le tramway, compte une école, un lycée professionnel, deux centres commerciaux et une maison de quartier livrée en 2010. Un projet de rénovation urbaine est en cours d'élaboration et vise la recomposition de l'offre commerciale et la réhabilitation et résidentialisation des bâtiments restés en l'état.

Le Clos Toreau compte plus de 600 logements sociaux, des équipements et des commerces localisés en fond de quartier et très peu visibles. Il bénéficie aujourd'hui d'une requalification urbaine très avancée. Celle-ci a été amorcée avec l'arrivée du busway et la transformation du boulevard Gaborit qui le relie à l'île de Nantes en boulevard urbain. Elle s'est poursuivie avec la réhabilitation et la résidentialisation des bâtiments existants. La diversification de l'habitat, la création d'équipements et de commerces visent à conférer une certaine mixité au quartier.

Un diagnostic fondé sur l'analyse du fonctionnement social-urbain

Au contraire de travaux qui analysent les processus sociaux et le développement de la délinquance indépendamment de l'organisation de l'espace, nous pensons qu'il existe un lien entre l'aménagement de l'espace et la sûreté. Cette conception trouve son origine dans les travaux de l'École de Chicago et est parfois reprise de manière défensive par certaines approches de la prévention situationnelle qui proposent de construire un « espace défendable » fondé sur son contrôle physique, une organisation des vues et une différenciation des flux. À côté de ces positions, les travaux de Jane Jacobs relient la sûreté à la coprésence dans l'espace urbain qui permet de favoriser la multiplication des regards, l'« attention à autrui » et la capacité de « surveillance naturelle » des espaces. Nous nous inscrivons dans cette approche en considérant que la fréquentation et l'animation d'un lieu sont le garant de sa sûreté et qu'il s'agit de la rechercher en créant une mixité des flux, une diversité des usages tout au long de la journée et des espaces de convivialité supports d'interactions sociales.

S'il existe un lien entre aménagement urbain et sûreté, nous pensons que celle-ci doit être plus largement analysée comme une résultante et un révélateur du fonctionnement social-urbain, c'est-à-dire des processus sociaux urbains à l'œuvre sur les territoires. Selon cette problématique, la sûreté est le résultat de l'interaction entre quatre dimensions :

- la relation à l'environnement et la configuration urbaine et architecturale ;
- la situation socio-économique et résidentielle des habitants ;
- la gestion urbaine des quartiers ;
- les politiques et l'action publique à l'œuvre sur les territoires.

Le diagnostic réalisé dans les deux quartiers nantais a été conduit au premier trimestre 2011 à partir d'une observation des sites et de leur environnement, d'entretiens avec les institutions gestionnaires du quartier (ville de Nantes, Nantes Métropole, Nantes Habitat, Police nationale, équipe de médiation sur la Bottière, gestionnaires d'équipements), de « micro-trottoirs » auprès d'habitants des deux quartiers et d'entretiens individuels approfondis avec des habitants identifiés par les institutions. Au Clos Toreau, un diagnostic collectif en marchant avec les principaux gestionnaires a permis de dresser une typologie de niveaux de sûreté pour les espaces du quartier¹.

Le rôle de l'environnement et de l'organisation urbaine et architecturale dans le développement d'incidents et du sentiment d'insécurité

L'organisation et les formes urbaines et architecturales ont un impact sur le sentiment de sécurité et sur la potentialité

de développement d'actes délictueux. Ainsi :

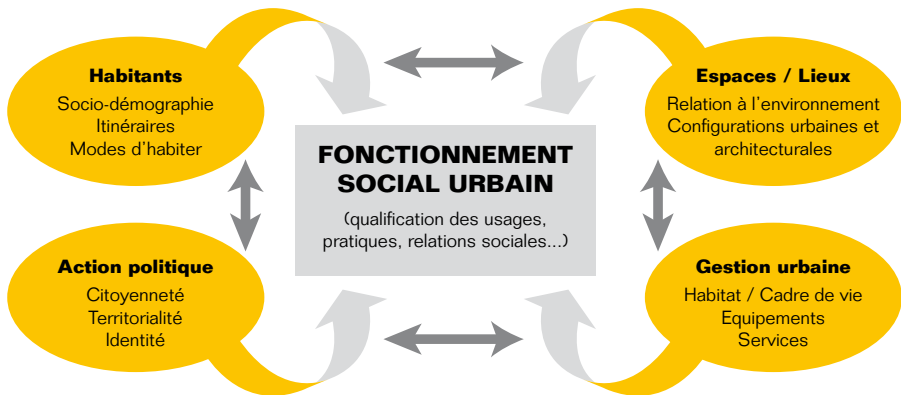
- les espaces vides peuvent avoir un effet angoissant pour les usagers. Souvent démesurés, ils ne favorisent pas les usages et ne sont pas appropriés par les habitants. Ils peuvent dès lors favoriser des pratiques et des modes d'appropriation problématiques ou délictueux (rodéos, contrôle etc.)
- les espaces labyrinthiques ou organisés avec des flux ségrégués limitent la capacité de « surveillance naturelle » des espaces.

➔ **La Bottière**

Le quartier de la Bottière est situé au sein d'un environnement peu valorisant de friches maraîchères et à proximité d'autres cités d'habitat social. Il est aujourd'hui impacté par le plus grand projet d'urbanisation de l'est-nantais : le développement limitrophe de la ZAC Bottière Chesnaie, éco-quartier en cours de finalisation. Cette ZAC bénéficie d'équipements et de services, mais le quartier de la Bottière en est séparé par l'emprise du terrain occupée par le tramway qui circule en surplomb et crée une frontière entre ces deux univers urbains.

¹ Nous avons identifié les « espaces sûrs » c'est-à-dire qualifiés, tenus et manifestement appropriés par l'ensemble des habitants, les « lieux d'insécurité avérée » cumulant des signes visibles d'insécurité ou concentrant des incidents connus et les « lieux d'insécurité potentiels » parce que sans affectation, en travaux ou inquiétants et anxiogènes, étant donné leur configuration, leur mode de traitement, leur gestion ou leur appropriation.

Fonctionnement social urbain



La sûreté, élément du fonctionnement social urbain, est le résultat de l'interaction entre quatre dimensions : la relation à l'environnement et la configuration urbaine et architecturale des sites, la situation socio-économique et résidentielle des habitants, la gestion urbaine des quartiers et les politiques et l'action publique à l'oeuvre sur les territoires

Si le quartier de la Bottière bénéficie de certains atouts paysagers ; notamment au sud du quartier, l'analyse de sa structure urbaine révèle un grand nombre de caractéristiques problématiques :

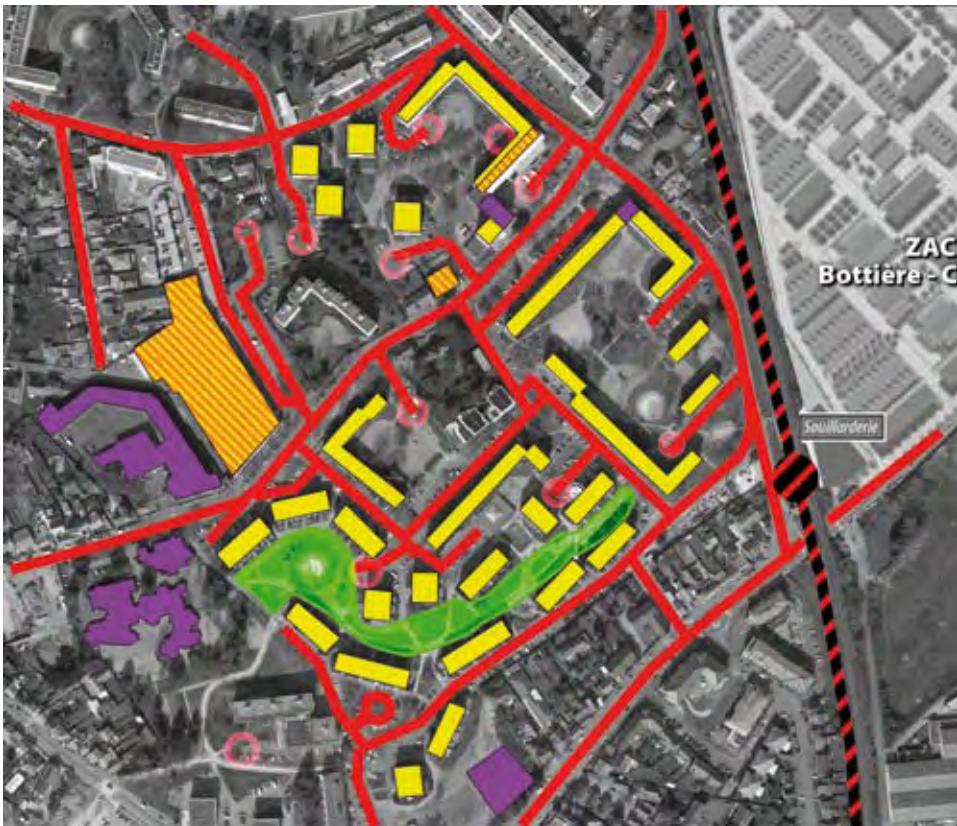
- le maillage viaire est peu dense et les culs-de-sacs nombreux, ce qui rend de nombreux îlots inaccessibles à la circulation automobile et aux services d'urgence,
- les cheminements piétons sont très nombreux et sans hiérarchie, ce qui dilue de manière extrême la présence piétonne
- du fait de l'absence de différenciation des espaces à caractère public et résidentiels et des avant et arrières de bâtiments, les rez-de-chaussée d'immeuble sont fragilisés et les espaces extérieurs sont assimilables à de grands espaces vides sans affectation, peu propices à leur appropriation par les habitants.

D'un point de vue architectural, la situation de la galerie commerciale de la Bottière sur la place du même nom, en surplomb d'un carrefour et sous un auvent, favorise les regroupements parce qu'elle constitue un abri naturel et offre une forte visibilité sur les circulations à l'entrée du quartier. D'autre part, la communication entre la galerie commerciale et l'arrière d'un cœur d'îlot vide et peu qualifié via un porche favorise les parcours de fuite et contribue à diluer les regroupements sur les espaces à proximité de la galerie commerciale.

→ Le Clos Toreau

Situé dans un environnement pavillonnaire sur la commune de Saint-Sébastien et à proximité de l'île de Nantes et des bords de Loire, le Clos Toreau a longtemps souffert d'une image peu attractive liée à sa composition très dense et imbriquée.

Maillage viaire du quartier Bottière



L'implantation du busway améliore le lien entre le Clos Toreau et le centre ville de Nantes. Toutefois, le quartier reste peu connecté à son environnement immédiat, dont il est séparé par de grands espaces vides (nappes de parkings, délaissés, équipements visuellement fermés...).

Le maillage viaire interne est presque uniquement en impasse, ce qui rend le cœur du quartier inaccessible aux véhicules d'urgence. Dans le cadre du projet, les déplacements piétons restent nombreux (ils irriguent à la fois sur les avant et arrière de bâtiments) et confus (ils ne sont pas hiérarchisés entre cheminements publics et privés), ce qui les rend à la fois difficiles à qualifier et à contrôler.

La configuration architecturale du centre commercial le rend particulièrement vulnérable et propice aux regroupements : il offre une visibilité sur trois rues en

impasse et est organisé en circulations labyrinthiques sous des auvents et porches. Ceux-ci sont protégés par des toitures accessibles qui peuvent servir de cache aux produits stupéfiants. De même, la longueur et la configuration des halls (nombreux recoins) les rendent vulnérables aux regroupements.

Par ailleurs, deux nouveaux espaces publics posent des questions en termes de sureté :

➤ la nouvelle place, positionnée en entrée du quartier, sur le trajet du busway et reliée aux lycées peut être attractive pour les trafics, d'autant qu'il s'agit d'une place uniquement piétonne, éloignée de la voie circulaire et offrant un porche et des porte-à-faux susceptibles d'accueillir des regroupements. Les nouvelles constructions sont situées en forte proximité des bâtiments existants, ce qui peut complexifier les circulations.

Maillage viaire du quartier Clos-Toreau



➤ le nouveau parc public, positionné de manière confidentielle en cœur du quartier, offre de nombreux accès difficiles à maîtriser et des cheminements piétons sans traitement spécifique anti-rodéo. La protection des logements situés en rez-de-chaussée le long du parc public ou semble difficile.

Situation socio-économique, trajectoires résidentielles des habitants et sentiment d'insécurité

Sans qu'il y ait d'effet mécanique, on peut observer que la fragilité sociale et économique des habitants (situations de vulnérabilité liée à l'âge, à l'isolement, à l'absence de perspective sociale positive etc.) et les difficultés liées aux situations résidentielles (parcours contraints ou perspectives bloquées) majorent le sentiment d'insécurité. D'autre part, celui-ci ne s'exprime généralement pas de la même façon pour les populations anciennes qui connaissent les codes sociaux et les règles d'usage d'un quartier mais seront plus sensibles à ses évolutions que pour les populations plus récemment installées.

→ La Bottière

Les caractéristiques sociales de la population, en termes d'âge, de pauvreté, d'isolement et de composition familiale lui confèrent une vulnérabilité aux faits d'insécurité. Les habitants expriment un sentiment d'insécurité essentiellement lié aux regroupements récurrents et très visibles sous la galerie commerciale et ses abords, qui sont pour partie liés à du deal connu et ancien. Ces phénomènes insécurisent fortement les résidents des bâtiments situés au dessus de la galerie commerciale, qui souhaitent pour la moitié quitter leur logement, selon l'analyse des demandes de mutation de Nantes Habitat. De même, les commerçants subissent des nuisances, ont engagé pour certains des tentatives de régulation difficiles à tenir dans la durée ou sont en conflit ouvert avec des personnes impliquées dans les regroupements (agressions et cambriolages). A l'échelle du



quartier, ces phénomènes dissuadent une partie des habitants de fréquenter le centre commercial, d'autant plus qu'on observe un renouvellement et un durcissement de l'attitude du « noyau dur ».

Plus globalement, le sentiment d'insécurité est également lié à l'attitude de certains jeunes vis-à-vis des adultes ou à certains phénomènes très diffus (troubles de voisinage, incivilités). La très forte augmentation des cambriolages et vols avec effractions qui ont presque triplé entre 2009 et 2010 a eu un très fort retentissement sur le sentiment de vulnérabilité car ces incidents concernent la sphère du logement et de l'intime et se sont parfois déroulés en plein jour. Enfin, le sentiment d'insécurité est très fortement majoré chez les habitants les plus anciens qui perçoivent une dégradation sociale et une dévalorisation de l'évolution de leur quartier, renvoyant à un « avant » perçu comme plus favorable. Ce phénomène est lié à l'arrivée de nouvelles familles perçues comme fragilisant le peuplement du quartier et développant des comportements incivils. Si le quartier a effectivement connu un renouvellement de sa population, cette inquiétude résulte également d'une



La Bottière, Nantes

120

construction imaginaire, peut-être liée au phénomène des relogements dans le cadre des opérations de rénovation urbaine nantaise. En termes de lien social et de dynamiques collectives, les habitants décrivent un repli sur des liens familiaux, amicaux et d'hyper-proximité. L'échelle du quartier et la sphère collective semblent moins investies que par le passé, même si quelques initiatives ont repris.

→ Le Clos Toreau

Les caractéristiques socio-économiques des habitants du Clos Toreau sont proches de celles de la Bottière. La vulnérabilité est atténuée par quelques dynamiques collectives spontanées qui restent toutefois ponctuelles et fragiles : certains résidents interviennent directement dans la régulation des regroupements sur leurs entrées, essentiellement sur les bâtiments bas, les tours ne permettant sans doute pas de développer la même interconnaissance entre résidents. Malgré l'ancienneté des regroupements au sein du centre commercial (pour partie liés à du deal) et la persistance de certains phénomènes délictueux sur les espaces extérieurs (dégradations sur les véhicules,

rodéos), ceux-ci ne semblent pas générer de véritable sentiment d'insécurité comme c'est le cas sur la Bottière. Alors que la galerie commerciale est un espace qui est largement évité ou contourné sur la Bottière, les habitants du Clos Toreau n'adaptent pas nécessairement leurs parcours à proximité de la galerie commerciale. Cette différence semble imputable à la composition du regroupement (des jeunes du quartier essentiellement), à l'interconnaissance que les résidents les plus anciens ont développée avec eux et à l'implantation de la galerie commerciale, les déplacements se concentrant principalement sur l'avant du quartier depuis l'implantation du busway.

Toutefois, les salariés du restaurant club situé au sein du centre commercial décrivent des faits d'insécurité réelle (agressions verbales, intrusions, cache de stupéfiants). De même, plusieurs habitants déplorent une difficulté relationnelle avec les plus jeunes et certains parents évoquent la peur d'influences négatives sur leurs enfants. Enfin, les regroupements dans certains halls ont un fort retentissement sur la tranquillité des résidents des rez-de-chaussée et premiers étages, qui se sentent parfois en difficulté.

La contribution de la gestion urbaine à la dévalorisation des espaces et au sentiment d'insécurité

La faible tenue des espaces d'un quartier donne aux habitants le sentiment que les espaces ne sont pas régulés par les institutions et que les règles de vie sociale ont disparu. Elle dévalorise l'image que les habitants ont de ceux qui résident ou fréquentent leur quartier et favorise le repli ou les conflits et le développement de phénomènes délictueux. Au final, ce sont l'ensemble des relations sociales qui sont perturbées.

→ La Bottière

Le sentiment d'insécurité est pour partie lié à la vétusté et au faible niveau d'entretien du cadre de vie : le faible niveau d'éclairage

insécurise certains déplacements et la forte visibilité des encombrants renvoie une image négative du quartier car elle peut attirer des personnes extérieures qui viennent fouiller et sont susceptibles d'intrusions dans les bâtiments. Par ailleurs, la faible qualification de la partie nord du quartier (espaces extérieurs notamment) ne favorise pas son appropriation par les habitants, au contraire de la partie sud qui semble plus positivement investie.

→ Le Clos Toreau

Des difficultés persistantes de qualification et de gestion ternissent la revalorisation engagée et le sentiment de maîtrise de l'espace. Les habitants déplorent la tenue des aires de collecte (containers enterrés, lieux de stockage des encombrants) et des chantiers, ainsi que des tensions persistantes autour du stationnement, avivées par la situation de travaux qui peuvent générer de réels conflits entre résidents. Cette question pose notamment la question du parti et de l'échelle de résidentialisation retenue, celle-ci laissant le stationnement en dehors de l'espace résidentiel et de la régulation quotidienne du bailleur. Par ailleurs, habitants et gestionnaires pointent les effets limités de la résidentialisation en termes de tranquillité : si elle crée une protection symbolique qui limite les potentialités d'accès aux bâtiments, elle ne supprime pas pour autant les regroupements et occupations abusives de halls. Ceux-ci restent facilement accessibles du fait de la fragilité des portes et contrôles d'accès. D'autre part, la résidentialisation a été globalement conçue de manière homogène alors qu'il existe de fortes différences du point de vue de la structure et de la densité des bâtiments, qui s'étagent de R+4 à R+10, ce qui impacte de fait les circulations au sein des bâtiments.

Action publique et insécurité

La sûreté est liée aux stratégies, modes d'intervention et de coopération des acteurs de la prévention et de la sécurité sur un territoire (police nationale, ville, gestionnaires urbains etc.) ainsi qu'à leur capacité

de « coproduction » et de dialogue avec les habitants. Plus largement, le sentiment de sécurité renvoie à la perception du rôle et de l'action politique des institutions par les habitants: une incompréhension du sens du projet politique et de l'action des institutions peut développer ou entretenir un sentiment d'abandon, de dévalorisation ou de déclassement social.

→ La Bottière

Le sentiment d'insécurité est alimenté par un sentiment d'abandon qui crée du repli. Cette situation est en partie liée au fait que l'intervention publique y est historiquement moins conséquente que sur d'autres quartiers prioritaires de Nantes Métropole. Elle résulte également du choix d'une intervention urbaine significative en limite du quartier (création du nouveau quartier Bottière Chesnaie), qui ravive le sentiment d'abandon dans un contexte d'attente d'une requalification depuis dix ans sur la partie nord du quartier. Un sentiment de distance des institutions gestionnaires (ville, bailleur, police) est perceptible et les initiatives nouvelles (mise en place de médiateurs, création d'une maison de quartier, dévelop-



Clos Toreau, Nantes



Clos Toreau, Nantes

122

pement de la vie associative etc.) sont encore trop récentes ou pas assez lisibles pour faire évoluer ce sentiment. Par ailleurs, la visibilité de la police et son mode d'intervention (peu de patrouilles préventives, présence essentiellement dans l'urgence) sont questionnés, ce qui compromet son lien avec les habitants et peut les insécuriser.

Le rejet par les habitants de deux projets d'aménagement qui semblent pertinents du point de vue de la sûreté (création d'une rue, retournement des halls des logements situés au dessus de la galerie commerciale) résulte de ce contexte de distance, voire de défiance, vis-à-vis des institutions. Le mode opératoire retenu et l'explicitation des enjeux de ces projets en termes de sûreté sont également à interroger.

→ Le Clos Toreau

Malgré les améliorations récentes, il subsiste une certaine insatisfaction concernant la transformation urbaine engagée, qui nourrit un ressentiment des habitants vis-à-vis des institutions. Les mécontentements concernent les conditions de l'intervention urbaine (longueur des chantiers), la qualité

de certains travaux, l'incidence économique de la réhabilitation, la suppression d'espaces verts et la densification du quartier avec l'implantation de nouveaux bâtiments le long du busway, qui viendraient en quelque sorte « cacher » le quartier et ses occupants depuis cet axe aujourd'hui très valorisant (implantation de commerces, équipements et logements diversifiés). Sur ce dernier point, la question des destinataires et des bénéficiaires du projet urbain est implicitement posée, certains habitants ne se reconnaissant pas dans la transformation urbaine engagée, celle-ci étant plutôt destinée à attirer une population nouvelle.

Cette situation est en partie liée au contenu même du projet mais aussi à la conduite de la requalification urbaine : elle résulte davantage d'une succession de projets d'aménagement isolés, sans stratégie urbaine d'ensemble, ce qui est notamment lisible dans le maintien de plusieurs espaces résiduels et de questions non tranchées, comme le devenir du centre commercial qui reste le principal point noir du quartier. De même, le maintien du restaurant club au sein du centre commercial semble acquis, malgré les contraintes de sa configuration architecturale et le déficit de visibilité de l'équipement, en perte significative de fréquentation.

Intégrer la compréhension des dynamiques propres à chaque quartier dans l'action conduite

Les pistes de réflexions et préconisations développées ici essaient d'intégrer les principaux éléments ressortant des diagnostics en tenant compte des projets urbains à venir (Bottière) ou en cours de finalisation (Clos Toreau).

→ La Bottière : restaurer la confiance des habitants par des actions visibles et rapides

Mettre en place une stratégie de gestion de l'attente

Etant donné la situation d'attente de la requalification urbaine et la frustration liée

à la réalisation du quartier neuf Bottière Chesnaie avant même la réhabilitation de la Bottière, il semble important de donner des signes rapides de la transformation urbaine à venir aux habitants de la Bottière. Une authentique « stratégie de gestion de l'attente » doit permettre de redonner confiance aux habitants et de rendre visible la volonté d'action des institutions. Cette stratégie est sans doute la condition de la fédération d'une dynamique collective de concertation entre habitants et institutions, autour de la transformation urbaine à venir.

Cette stratégie peut se décliner à travers la mise en place d'aménagements transitoires pour qualifier les espaces vides et sans vocation et d'animations temporaires pour occuper l'espace disponible et amorcer la reconquête annoncée. Ces expérimentations peuvent être prolongées dans la durée si elles s'avèrent réussies. Ces projets doivent être l'occasion de valoriser les habitants du secteur Bottière et lutter contre leur sentiment de déclassement vis-à-vis de la ZAC Bottière Chesnaie.

La gestion de l'attente doit également permettre de renforcer la mobilisation de chaque institution autour des enjeux de sûreté et de tranquillité : renforcement de l'intervention du bailleur sur les troubles de voisinage et les incivilités, renforcement de la visibilité et de la présence dissuasive de la police nationale, travail ville et bailleur sur les difficultés de gestion les plus saillantes qui ont une incidence sur le sentiment de maîtrise de l'espace : encombrants, propreté des pieds d'immeuble, maîtrise des caves, qualification des espaces verts etc.

Reprendre et travailler le sens du projet urbain avec les habitants

La stratégie de gestion de l'attente est sans doute la condition de la fédération d'une dynamique collective de concertation entre habitants et institutions, autour de la transformation urbaine à venir.

Au-delà, il semble essentiel d'engager un véritable processus de concertation. Celui-ci suppose de partager le diagnostic et les enjeux et de travailler conjointement les pistes de résolution, sans idées préconçues sur le projet final. Ce processus

pourrait permettre de réexpliquer les deux propositions rejetées par les habitants (retournement des halls, création d'une voie entre les plots et la galerie commerciale Bottière) désormais resituées dans un projet plus général de requalification du quartier qui leur permette de comprendre les problèmes qu'il cherche à résoudre et les améliorations qu'il cherche à apporter.

Par ailleurs, si le nouveau quartier Bottière Chesnaie est régulièrement présenté comme un élément d'accroche valorisant pour la Bottière, le projet urbain de la Bottière doit également permettre de valoriser ce dernier au sein du grand quartier Bottière Chesnaie. Il s'agit de renforcer le lien entre ces deux quartiers et de créer des motifs de déplacement de la Chesnaie vers la Bottière. Dans ce cadre, un projet de jardin partagé, d'agriculture en ville ou un marché pourraient permettre d'animer et de valoriser la Bottière et de s'appuyer comme pour la ZAC Bottière Chesnaie sur l'histoire maraîchère et le potentiel paysager du site.

Enfin, les conditions du fonctionnement futur de la Bottière et de son intégration dans le quartier plus vaste Bottière Chesnaie



La Bottière, Nantes

doivent être anticipées. La création de parcours résidentiels ascendants de la Bottière vers Bottière Chesnaie et une vigilance à l'évolution du peuplement de la Bottière semblent déterminantes pour éviter l'accumulation de facteurs de fragilité et sa trop forte « spécialisation » au sein de l'ensemble Bottière Chesnaie. C'est à notre sens à cette condition que l'identité du grand quartier Bottière Chesnaie pourra être construite.

Mettre en place une stratégie de gestion ciblée des regroupements

Dans l'hypothèse très vraisemblable de la démolition de la galerie commerciale de la Bottière et pour limiter les effets d'un déplacement possible des actuels regroupements, il semble essentiel de poursuivre certaines actions déjà engagées notamment par la ville. Il s'agit de mettre en place des actions ciblées qui distinguent le « noyau

dur », les personnes occasionnellement impliquées, les plus jeunes et l'ensemble des habitants. Les actions d'accompagnement vont de la prévention sociale, à la sensibilisation à la parentalité ou au développement du lien social et du respect intergénérationnel. Enfin, au-delà des trafics associés, les regroupements répondent également à un besoin de lien social et d'entre-soi propre au public jeune, ce qui suppose de réfléchir à la localisation de pratiques collectives spontanées (se rassembler, discuter, etc.) ou plus structurées (pratique d'activités encadrées).

→ Affiner le projet urbain dans le sens d'une différenciation nette du statut des espaces orientée par leur rôle dans le fonctionnement du quartier

Restructuration de l'offre commerciale sur la rue de la Bottière



S'appuyer sur le potentiel de la rue de la Bottière pour restructurer l'offre commerciale

L'intervention sur la galerie commerciale est prioritaire mais doit s'inscrire dans une intervention plus large à l'échelle de l'ensemble du quartier. Elle pose la question de la restructuration de l'offre commerciale. Nous avons identifié la rue de la Bottière comme axe d'animation urbaine potentiel aujourd'hui sous-exploité. Cette rue concentre en effet la plupart des équipements publics et services du quartier (école, lycée, mairie annexe, commerces etc.) et est une voie qui relie le quartier à son environnement.

L'objectif n'est plus de retrouver une implantation commerciale autour d'une place, mais d'implanter l'offre commerciale le long de la rue de la Bottière. Cette nouvelle implantation permettrait de renforcer la visibilité

des commerces et d'en faciliter l'accès ; il s'agit de passer d'une « centralité » commerciale ponctuelle et localisée à une « centralité » linéaire. Cette orientation supposerait de traiter le dimensionnement et l'aménagement de la rue de la Bottière pour la transformer d'un axe aujourd'hui essentiellement routier en une véritable rue urbaine. Dans ce cadre, la question du stationnement et des livraisons associées à l'offre commerciale doit être traitée avec soin. Cette évolution poserait la question du traitement des franges de la rue de la Bottière et du devenir de plusieurs espaces vides de part et d'autre (aménagement public, nouvelles constructions, résidentialisation).

Renforcer le maillage viaire et piéton

La faiblesse de la structure urbaine du quartier en termes de circulations viaires suppose d'améliorer le maillage, le

Renforcement des cheminements piétons



simplifier et le rendre lisible (suppression des impasses, création de voies nouvelles). La lisibilité de ce nouveau maillage permet de hiérarchiser les voies, d'animer les rues et de favoriser la sécurisation passive des espaces publics. Du point de vue des circulations piétonnes, une nouvelle structure verte peut être proposée pour accueillir les cheminements piétons en continuité du mail présent au sud du quartier. Cette nouvelle structure doit être accompagnée d'une programmation d'aménagements intégrés aux circulations piétonnes (espaces verts, jeux, etc.) qui garantissent leur animation et appropriation. L'enjeu est ici à la fois de mieux répartir et de concentrer la présence des flux piétons et d'offrir une continuité de qualification des espaces extérieurs depuis la partie sud jusqu'à la partie nord du quartier. Cela permettrait par ailleurs d'atténuer le différentiel de

qualification avec les espaces extérieurs de la ZAC Bottière Chesnaie.

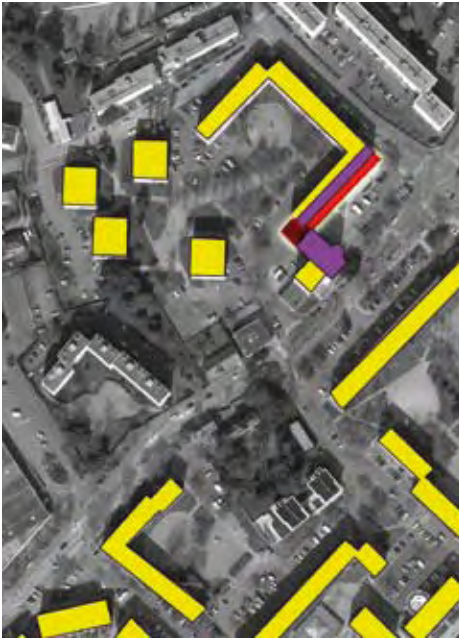
Structurer de véritables îlots résidentiels

Ce nouveau maillage viaire permet de structurer des îlots plus facilement maîtrisables parce que mieux irrigués par la voirie. Ces îlots peuvent servir d'appui à une stratégie de résidentialisation pour laquelle il s'agira de s'entendre sur la question du sens et du contenu attendu. La résidentialisation doit-elle permettre d'améliorer la qualification des espaces extérieurs, de hiérarchiser les circulations publiques et résidentielles, de sécuriser les bâtiments ou de différencier leurs avants et arrières ? Ces questions sont essentielles à travailler en amont pour construire le programme de résidentialisation et son articulation avec les espaces publics de proximité. En particulier, et du point de vue de la sûreté, la résidentialisation pourra limiter la fragilité

Création d'îlots résidentiels



Etape 1



Etape 2



des rez-de-chaussée (notamment des plots) et accroître leur protection par la création d'espaces tampons vis-à-vis des espaces publics.

Mettre en place une stratégie ciblée et progressive sur la galerie commerciale

On propose une stratégie progressive sur la galerie commerciale de la Bottière, permettant de mettre en place des actions rapides et d'échelonner la reconquête en fonction de l'efficacité des actions engagées (cf. schémas des 4 étapes).

➤ **Première vague d'actions** : suppression de l'auvent et fermeture du passage sous porche. Ces actions nous semblent prioritaires car l'auvent abrite et favorise les regroupements et limite la visibilité des commerces depuis la rue. La suppression du porche ferme un parcours de fuite et rompt le lien avec l'arrière de l'îlot peu qualifié, également lieu de regroupements

➤ **Deuxième vague d'actions** : séparation entre le fonctionnement public lié aux

commerces et le fonctionnement résidentiel lié aux logements présents au dessus de la galerie commerciale, par un retournement des halls et la création d'un espace résidentiel en cœur d'îlot.

➤ **Troisième vague d'actions** : déplacement des commerces sur l'alignement de la rue de la Bottière et comblement du vide laissé par la galerie commerciale par de nouvelles constructions en alignement de la rue. La relocalisation des commerces et celle des nouvelles constructions doivent se faire simultanément pour éviter que l'espace continue à être le centre des dysfonctionnements du quartier

➤ **Quatrième vague d'actions** : maîtrise du cœur d'îlot situé à l'arrière de l'actuelle galerie commerciale. La création d'une voie entre les plots et les bâtiments situés au dessus de la galerie commerciale permet d'ouvrir l'espace arrière, aujourd'hui lieu de report de trafic et de poser une structure urbaine qui va servir la résidentialisation. Dans ce cadre, des limites étanches avec la copropriété doivent être prévues pour supprimer les traversées sauvages.

Etape 3



Etape 4



→ Clos Toreau : restaurer la confiance des habitants dans le devenir de leur quartier

Permettre aux habitants de comprendre ce que le projet va leur apporter et mettre en place les ajustements nécessaires

Le contexte d'insatisfaction et d'incompréhension de la transformation urbaine engagée implique de remobiliser les habitants sur le sens de l'évolution de leur quartier. Nous pensons qu'il est important d'ouvrir un débat sur leur perception des évolutions urbaines engagées et de mettre à plat des insatisfactions, frustrations et incompréhensions. Par ailleurs, étant donné l'inquiétude suscitée par la question des bénéficiaires du projet urbain (les nouveaux habitants des logements neufs plutôt que les anciens), une vigilance particulière devra être apportée à la relation entre anciens et nouveaux habitants.

Etant donné le contexte de finalisation du projet urbain, il semblerait important de pouvoir évaluer en continu le fonctionnement des espaces neufs ou transformés,

notamment ceux dont on connaît les fragilités ou l'impact en matière de sûreté. Cette évaluation permettrait de repérer les éventuels ajustements à engager en matière de gestion, d'usage ou d'aménagement, voire les projets complémentaires à engager pour stabiliser les aménagements réalisés.

Nous pensons plus spécifiquement aux résidentialisations (traitement des pignons et rez-de-chaussée, fonctionnement des contrôles d'accès, qualification des espaces résidentiels) et aux deux espaces publics majeurs créés (place et parc central), qui présentent des potentiels d'amélioration en matière de hiérarchisation des éclairages et cheminements piétons, protection des accès et circulations, cohérence des aménagements proposés par rapport aux usages attendus.

Les habitants pourraient être associés à cette évaluation en continu du fonctionnement des espaces et à un travail conjoint sur le devenir des espaces résiduels non impactés par le projet.

En ce qui concerne la stratégie urbaine, il semble essentiel de trouver une réponse à certaines questions non tranchées dans le

projet actuel. Ces questions sont le devenir du centre commercial et de la place du Pays Basque et la localisation du restaurant club. Concernant le restaurant club, compte tenu des contraintes liées à sa situation actuelle, il pourrait être important d'envisager un repositionnement à proximité de la future place centrale pour élargir sa fréquentation.

Enfin, il nous semble essentiel d'améliorer globalement la gestion urbaine du quartier pour renforcer le sentiment de maîtrise de l'espace sur le quartier et tirer tout le parti possible de la transformation urbaine engagée. Nous préconisons de mobiliser la démarche de GUP, notamment sur les dysfonctionnements qui ont une incidence sur la sécurité et le sentiment de sécurité (chantiers, stationnement, tenue des espaces de collecte) et de dimensionner la gestion à la hauteur de la restructuration engagée, que ce soit du côté de Nantes Habitat (adaptation de la gestion aux spécificités des résidences) et de la ville et de Nantes Métropole (gestion et régulation des nouveaux espaces publics créés).

Améliorer le projet urbain dans le sens d'une clarification du statut des espaces et d'une différenciation de leur vocation

En dehors des constructions neuves, l'ensemble des projets réalisés et en cours propose une structure urbaine globalement inchangée par rapport à l'organisation initiale du quartier. Etant donné l'échelle de la résidentialisation qui se limite aux abords immédiats des immeubles, les bâtiments restent posés dans un vaste espace vert de structure publique mais de vocation plus incertaine étant donné sa configuration. Au-delà des questions foncières, la différenciation entre espaces publics et espaces résidentiels reste faible et les opérations réalisées ne permettent pas de clarifier suffisamment la vocation et les usages des espaces.

La proposition vise à créer une armature urbaine publique significative qui assure un fonctionnement satisfaisant des espaces publics. Il s'agit de créer des rues continues qui se rattachent à l'environnement, de limiter et d'aménager les accès au parc central et d'augmenter la visibilité des accès depuis l'extérieur, de hiérarchiser les liaisons

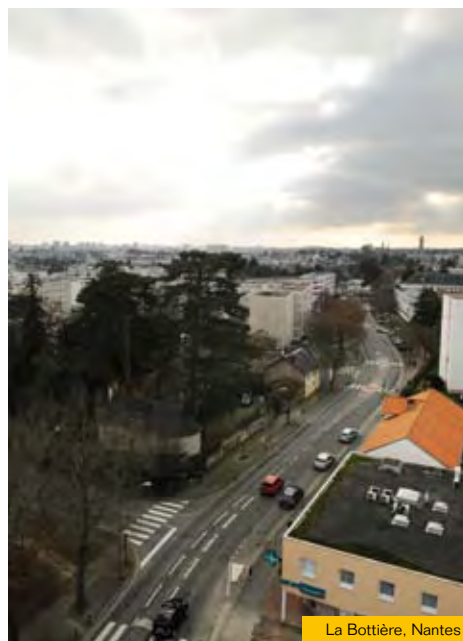
douces pour densifier les flux piétons et de prévoir des aménagements permettant d'empêcher les passages de quad et les rodéos (enrochement, traitement des sols, grilles etc.).

On peut utiliser cette structure urbaine publique pour créer des espaces résidentiels bénéficiant de limites claires et étanches. Il s'agit d'intégrer, lorsque cela est possible, le stationnement dans la résidence et de créer de véritables espaces tampons, qualifiés et appropriés, qui protègent les pieds d'immeubles, logements en rez-de-chaussée et pignons des circulations publiques.

Cette nouvelle structure urbaine questionne de manière directe le maintien du centre commercial et de la place du Pays Basque et permettra de statuer sur son devenir.

Enseignements et éléments de conclusion

Travailler sur le champ de la sûreté nécessite de prendre en compte plusieurs dimensions du fonctionnement social-urbain d'un



site : de la configuration de l'espace au mode d'action des institutions publiques et privées, de la qualité de la gestion urbaine aux situations socio-économiques, dynamiques individuelles et collectives et trajectoires résidentielles des habitants. Au-delà d'une vision déterministe, aucune de ces dimensions ne participe à elle seule à la création des situations de sûreté ou au sentiment de sécurité. C'est la manière spécifique dont chacun de ces registres se compose et interagit avec les autres sur un site qui permet de comprendre la nature et l'ampleur de l'insécurité qui s'y déploie. Cette approche permet de dépasser les débats idéologiques et postures qui explicitent la sûreté de manière univoque ou avec une vision très fonctionnaliste uniquement liée à l'aménagement urbain. L'enjeu est de construire une compréhension fine et localisée des situations d'insécurité et des causes qui contribuent au sentiment d'insécurité. Il s'agit de dépasser les représentations parfois dominantes qui évoquent « un problème d'insécurité » pour révéler et situer les différents niveaux, natures et échelles de l'insécurité et du sentiment d'insécurité (le logement, l'espace résidentiel, le quartier,

l'environnement proche et lointain, l'ailleurs) qui vont se composer différemment au sein d'un même territoire.

La diversité des registres contribuant à l'insécurité permet d'affirmer qu'il n'y a pas de solution toute faite pour répondre aux problèmes d'insécurité. Les leviers pour les prendre en charge sont nombreux et doivent être déclinés et conjugués en fonction du problème à traiter, avec des objectifs précis et éventuellement de manière évolutive (évaluation – ajustement). L'intervention sur l'espace n'a pas d'influence mécanique sur la sûreté mais des « capacités potentielles » en interaction avec d'autres facteurs. L'aménagement des espaces urbains ne contribue à la sûreté que dans la mesure où il est soutenu par d'autres dimensions pour favoriser la qualité des relations sociales, améliorer la gestion urbaine qui a un rôle de préservation voire d'amélioration de la qualité urbaine et rendre visible l'action des institutions qui ont un rôle essentiel de régulation des interactions sociales et de maîtrise de l'espace. C'est à ces conditions que l'espace urbain peut être apaisé, rendu à ses habitants et usagers et support d'urbanité. ■



La Bottière, Nantes



Problématique

L'îlot gare de Sevran, qui va faire l'objet d'un projet de restructuration, concentre un nombre important de commerces de proximité, de services et d'équipements et draine chaque jour près de 25 000 personnes. La halle commerciale de la gare est l'objet de nombreux dysfonctionnements (multipropriété, recoins, problèmes d'accessibilité, confusion des accès) et de problèmes d'insécurité (nombreux vols avec violences, fuite des auteurs dans les allées jouxtant la gare).

Le quartier Montceuleux, composé de deux résidences sociales, d'un foyer-résidence gérontologique et de cinq copropriétés, paraît être une véritable enclave dans la ville, sans voirie publique qui le traverse. C'est un quartier qui a été initialement aménagé comme un parc habité et qui connaît aujourd'hui un sentiment d'insécurité et des phénomènes de délinquance croissants (deal, rodéos de voitures, investissements de halls, tirs, intimidations).

Equipe

Laboratoire de sociologie urbaine de l'Université Paris Ouest Nanterre – La Défense associé au laboratoire CRESSON de l'École d'Architecture de Lyon

L'équipe a utilisé une méthode ethnographique permettant d'observer les usages, les interactions et la façon dont les administrations urbaines et de sécurité ont traitées jusqu'alors les problèmes d'insécurité. Les experts ont proposé des pistes d'action sur le quartier Montceuleux pour les types d'aménagements, leur priorisation et la manière de qualifier ces espaces en assurant la sécurité des occupants. Ces propositions ont été élaborées dans un triple objectif : développer des mécanismes de sécurisation et d'ordre public ; restaurer la confiance et améliorer le cadre de vie.



SEVRAN

Gare Beaudottes et quartier Montceuleux



134

Quartier Montceulex, Sevrans

Entre urbanité, ambiances et pragmatisme : une écologie de l'ordre public

Pedro José García Sánchez (resp.), Université de Paris Ouest Nanterre
et Sandra Fiori, Ecole d'Architecture de Lyon, laboratoire CRESSON

Magali Paris, laboratoire CRESSON

Nicolas Pellion, Margot Verdier, Halima M'Birik,
Université de Paris Ouest Nanterre

Le parc habité de Montceuleux et le pôle gare Sevrans-Beaudottes : des terrains difficiles

Notre mission dans le programme expérimental « Qualité et sûreté des espaces urbains » engage un travail d'enquête socio-urbanistique, d'analyse de l'action publique et de préconisations de réaménagement sur deux sites différents : le secteur Montceuleux (situé au nord du quartier Montceuleux – Pont-Blanc) et le pôle gare Sevrans-Beaudottes (autour de l'une des deux gares du RER B dont dispose Sevrans). Montceuleux est un « parc habité » où sont rassemblés des immeubles de statuts distincts : HLM, copropriétés, foyer-résidence gérontologique, école, collège. Le pôle gare Sevrans-Beaudottes n'est pas seulement un pôle intermodal de transport mais un « lieu-mouvement » de la ville (Joseph, 1999). Son processus de rénovation en cours vise à redéfinir, notamment, les équipements et les espaces de circulation, la disposition des espaces commerciaux. Entre ces secteurs situés dans le nord de la ville se trouve le centre commercial Beau Sevrans.

Les deux sites présentent des problèmes significatifs communs :

- des dysfonctionnements relativement usuels des espaces urbains soumis à l'usure et à une gestion urbaine parfois incertaine ;
- une conflictualité des usages concernant les équipements, les services et les espaces publics, résidentiels, commerciaux et de loisirs ;

➤ un amalgame entre des délits réguliers, des crimes éventuels, des incivilités fréquentes et des mésusages socio-spatiaux qui engendre un environnement suspect, dissuasif et anxiogène.

Le quartier Montceuleux est un grand ensemble qui a été conçu en 1975 comme un parc habité, la végétation constituant un socle unifiant les ensembles de logements. Mais les habitants, malgré ce paysage urbain varié, vallonné et arboré, subissent les effets d'enclavement de ce parc habité dont le plan, conçu à partir d'une voirie principale ceinturante et de dessertes en impasse, limite la circulation intérieure.

Les parkings et équipements scolaires sont eux-mêmes implantés en périphérie et les immeubles de logements, dont les entrées sont différemment orientées, offrent peu d'occasions aux habitants de se croiser et les vis-à-vis tendent à créer un sentiment d'enfermement. La dégradation du site est patente et les phénomènes de délinquance avérés : rodéos de voitures, occupation des halls, tirs, intimidations. Une forte zone de tension est en particulier perceptible aux abords du foyer pour personnes âgées. Le piéton éprouve une difficulté à s'orienter spontanément par un manque de repères et de perspectives visuelles, les buttes créant par endroits de véritables effets de frontière. L'accès au lieu se fait alors comme par des « trouées », avec des chemins effacés progressivement au fil des années et des accès pompiers fermés pour éviter les rodéos. Ceci accentue les problèmes d'accessibilité (pour le travail de police tout autant que pour les activités licites pouvant y attirer des usagers), ségrège les usages,

urbanistique circonstancielle n'est-elle pas vouée à n'avoir qu'une portée anecdotique face à la complexité des problèmes urbains qui, à Sevrans, s'imposent comme une donnée structurelle ? Que peut, en fait, le projet urbain ? Dans ce terrain en soi difficile, comment cette enquête-expertise peut-elle outiller les acteurs au regard d'un « passage à l'opérationnel » devenu difficile pour les chefs de projet municipaux ?

Sevrans à la lumière du pragmatisme et de l'écologie urbaine

Notre travail met en avant une perspective pragmatique de l'urbanité, des ambiances, de l'écologie urbaine et de l'ordre public. Pragmatique en ce qu'elle suit l'expérience. La construction du projet urbain « hors » de son cadre (avant, après, à côté) et dans les interactions (parfois malaisées) que son processus suscite est donc prise au sérieux. Si, au lieu de mettre à l'œuvre un plan prédéfini, le projet urbain envisage une mise à l'épreuve d'hypothèses vouées à résoudre des problèmes (García Sánchez, 2011), l'urbanisme qui en résulte peut mieux correspondre à la réalité qu'il est censé ordonner.

Les phénomènes d'insécurité et de délinquance propres aux « quartiers nord » de Sevrans façonnent la perception citadine et son interprétation, mais aussi l'action publique territoriale et d'Etat projetées (ou mises en place) pour y faire face. Ces épreuves ont occupé l'espace public urbain, communicationnel et politique en 2011 à cause des événements particulièrement dangereux, mais aussi des réponses délibérément médiatiques des autorités policières et municipales. Le trafic et l'insécurité sont certes présents dans le pôle gare Sevrans-Beaudottes et le parc habité de Montceuleux. Cependant notre enquête montre que c'est un leurre que de réduire aux questions « (in) sécuritaires » l'étendue des problèmes urbains à Sevrans-Nord. Ceux-ci sont ancrés dans une géographie qui porte aujourd'hui, plutôt lourdement, son histoire, son usure et ses projets autant annoncés qu'inachevés. Parce que ces problèmes concernent l'habitabilité et la citoyenneté urbaine aussi bien

A PROPOS DE NOTRE « BOITE À OUTILS »

L'enquête - expertise UrbAmbiancEs réunit des compétences en socio-anthropologie et en urbanisme issues de deux laboratoires de recherche du CNRS : « Mosaïques /Lavue » de l'Université Paris Ouest Nanterre La Défense (UPO), spécialisé dans les enjeux socio-spatiaux et le « Cresson » de l'École d'Architecture de Grenoble spécialisé dans les ambiances urbaines.

La fréquentation des sites par une ethnographie coopérative qui mise sur la récurrence et le long terme nous a permis d'observer les usages et les interactions ainsi que d'éprouver les ambiances. Ce travail in-situ s'est produit sur un mode, à la fois, formel (visites commentées, réunions de groupes de travail) et informel (rencontres et conversations inopinées). Pour l'accompagner, une trentaine d'entretiens approfondis avec des représentants associatifs et habitants, ainsi qu'avec différents types d'acteurs (responsables administratifs, techniciens, élus...) impliqués dans la définition et la mise en œuvre des politiques de sécurité, d'urbanisme (et de logement) ou d'action sociale, ont été réalisées. Un examen des études déjà produites sur les sites (dont on soulignera leur profusion depuis 2003), un suivi de presse et des médias ainsi que des cartes mentales élaborées par des usagers des lieux, font aussi partie du corpus sur lequel se base notre travail. Des dossiers d'enquête issus de l'« Atelier de sociologie urbaine » et un mémoire de master 2 de l'UPO complètent ce corpus (le jeune âge et la qualité « étudiants » de ces enquêteurs sont devenus des véritables ressources pour « ouvrir » davantage les terrains et mieux les approcher).

Cette démarche a servi à tempérer les troubles inhérentes à la difficulté des terrains et a révélé également une diversité de lieux, d'usages et de formes d'urbanité plus fines que ne le laisseraient supposer des incursions sporadiques ou un regard globalisant.

que la gestion urbanistique et l'accessibilité, c'est en termes d'urbanité, de ses formes et conflits, ainsi que du cadre de vie ordinaire qu'elle suscite, nous estimons que l'on doit raisonner, discuter, projeter, œuvrer, réparer, communiquer, évaluer...

C'est bien donc une dynamique complexe entre des temporalités, des approches professionnelles, des situations problématiques, de contextes d'action et des niveaux d'implication des acteurs différents dont il s'agit à Sevrans. La toile de la complexité de ses quartiers nord se tisse du public au privé en passant par l'associatif, du temps long du projet urbain aux urgences incontournables de l'actualité, du regard normatif de l'urbaniste aux interventions « urgentistes » des policiers, des incursions ponctuelles des responsables municipaux aux désagréments quotidiens vécus par les habitants. L'écologie urbaine rend intelligible cette complexité à partir d'un principe pourtant simple: « La bonne question n'est pas de savoir quels sont

les rapports d'un individu avec son environnement mais quels sont les rapports entre (au moins) deux individus et leur environnement » (Joseph, 2007). « Simple » si l'on accepte que l'outil écologique met l'accent, avant tout, sur l'interdépendance. La mobilisation conjointe des ressources, le contournement démocratique des obstacles et la culture de l'interaction s'imposent alors comme défi, aussi bien que comme apprentissage.

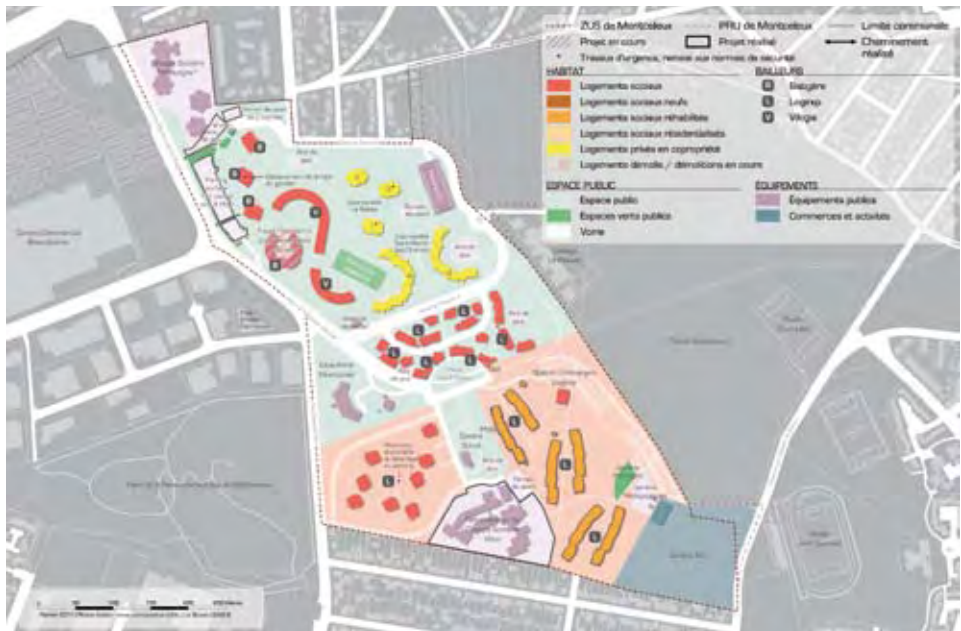
Sortir du dilemme sécurité - insécurité

L'insécurité est omniprésente à Sevrans. Néanmoins, celle-ci est ancrée d'une façon tellement diffuse dans l'environnement et les esprits que sa signification rend confus ce qu'elle connote et désigne. Le vécu dramatique de situations qui pourtant se normalisent prend souvent le dessus chez les habitants. Pour les services d'urbanisme et de

2 Par exemple, ne pas pouvoir mieux comprendre aujourd'hui qu'en 2009 le « fameux » incendie de l'appartement à Beaudottes (a-t-il été le fait d'un avertissement qui a mal tourné, d'un règlement des comptes « explicite » ou d'un simple accident ?), conforte la place de la rumeur devenue depuis une légende urbaine qui traîne sa plus-value symbolique.

3 Par cette expression on pointe le fait que des phénomènes ponctuels et différenciés (débits, crimes, rumeurs, conseils, statistiques, etc.) finissent par constituer des séries ou des ensembles plus ou moins diffus. Ainsi se confondent les représentations et les évocations, les énonciations et les qualifications, les expériences propres et celles des autres. Cette accumulation d'indices s'impose et « institue » l'insécurité (établissant ses effets d'une manière durable), sans qu'un lien d'équivalence autre que la crainte soulevée, puisse être clairement établi (García Sánchez, 2006).

Quartier Montceuleux - Pont-blanc - État en mars 2011



gestion urbaine, l'impossibilité de concevoir des projets « classiques » amène sans cesse à s'adapter : des fonctionnaires qui limitent au matin le temps de leurs expertises sur le terrain parce que « après c'est risqué », des administrations qui pour élaguer des arbres demandent au bailleur de négocier à l'avance avec les gangs sur place la présence de l'entreprise sous-traitée. A Sevrans, l'insécurité est omniprésente, diffuse et confuse ; c'est une sorte de bruit qui s'empare de tout, sans que l'on arrive toujours à déceler de quoi il s'agit². Des incidents qui dérivent parfois vers la gravité d'un jeune blessé par balles dans la rue en plein jour, des enfants qui ont failli être touchés à la sortie de l'école ou une famille qui meurt dans l'obscurité paradoxale d'un incendie d'immeuble, font saillir les dérives criminelles des troubles et des délits à Sevrans Nord. Une sorte de « magma insécuritaire »³ s'impose à la perception et brouille les repères pertinents pour agir autrement que dans l'urgence et par intermittence.

Porter un regard écologique sur l'ordre public permet d'identifier la singularité des troubles qui ont lieu à Sevrans. Ainsi, le rapport de proximité spatiale – distance sociale entretenu avec le cinéma « les 39 marches »

et ses abords, sert à préciser le poids des repères en termes d'image ou d'usage. Entre les écoliers de Beaudottes qui, grâce aux séances collectives, découvrent le cinéma d'art et d'essai, l'employé municipal qui évite toujours d'y passer et l'habitant de Sevrans-Livry qui interpelle le directeur du cinéma pour sa « passivité sécuritaire » dans « une salle où l'on profite de l'obscurité pour égorger les gens », changent non seulement les impressions mais aussi les répertoires d'interaction. Les effets d'échelle territoriale engendrés par le trafic (de drogues, des armes, des « blanches ») révèlent la dynamique des vulnérabilités et des troubles à Sevrans Nord. Si l'incivilité et la menace sont les premiers remparts érigés pour défendre les « recoins du deal », les paradoxes d'une affiliation forte, d'une réputation fragile et d'une mémoire évanescence marquent de leur empreinte les « quartiers – territoire ». Les discours sur le quartier dans son ensemble révèlent ainsi un fort sentiment d'appartenance, ce qui n'empêche pas pour autant les mêmes habitants de décrire certains lieux plus précis en termes de risques et de délinquance.

Dans tous les cas, force est de constater que plus les acteurs s'enfoncent dans le dilemme

Éléments commun aux deux sites

Constats	Parti-pris
L'omniprésence de l'insécurité	Sortir du dilemme de l'insécurité : <ul style="list-style-type: none"> - développement de mécanismes de sécurisation et d'ordre public - restauration de la confiance - amélioration du cadre de vie
Des temporalités d'action différentes	Inscrire notre action dans un temps intermédiaire entre l'urgence et le temps du projet urbain
Présence institutionnelle et densification d'activités pour les populations à risque	Reprendre place
Diversité de formes et d'usages des espaces publics	Culture élargie de l'accessibilité

sécurité – insécurité, plus ils se sentent démunis face à des problèmes qui a priori « les dépassent ». Or, c'est en élargissant leur « pré-carré » qu'il leur sera possible de monter en compétence évaluative pour mieux se positionner dans ce contexte hyper-connoté (à tort ou à raison) par l'insécurité reliée au trafic. Nous en avons fait l'expérience dès les débuts de l'enquête. Lorsque « l'(in)sécurité » orientait nos interrogations, on s'est fréquemment heurté à des silences, à des malentendus, à des formes diverses de dramatisation, à des stéréotypes, à des contradictions et des désengagements. L'entrée en matière a révélé, par contre, une richesse sémantique et pragmatique dès qu'on a questionné les acteurs sur le cadre de vie ou la conception, la gestion et l'usage de l'espace.

Il faut donc inciter la totalité des acteurs sevrans à sortir du dilemme sécurité – insécurité. Aucune présence des « institutionnels » ne suffira pour pérenniser les mécanismes de sécurisation et d'ordre public à Montceuleux ou au pôle gare. Cette pérennisation ne peut que passer par l'implication des citoyens sevrans et leur réactivation en tant qu'« agents ordinaires de l'ordre public » (Goffman, 1963).

L'interactivité au cœur de la requalification urbaine

Comment mobiliser et articuler de manière pertinente les registres de l'action sociale et de l'action urbanistique sur les deux sites de Sevrans ? Comment gérer le passage à l'opérationnel ? Comment faire une place à l'action publique entre l'urgence et le temps du projet urbain ?

Nous proposons trois hypothèses d'action. Chacune représente une manière de mettre en perspective, à l'épreuve de l'expérience, la façon dont le projet urbain peut aussi se construire à Sevrans :

- identifier et (re)connaître les spécificités socio-spatiales, sociopolitiques et sensibles propres au pôle Gare-Beaudottes et à Montceuleux sert à supporter avec réalisme et efficacité l'organisation sociétale et environnementale promue par les projets de rénovation urbaine qui s'y mettent en place ;
- pouvoir considérer l'usure urbanistique et sa gestion comme des éléments concomitants au processus d'urbanisation des territoires permet d'intégrer son rôle

Objectifs pour Montceuleux

Parti-pris	Concrétisation
Mettre en confiance (relations habitants-ville, habitants-services, habitants-habitants)	➔ Associer les habitants à l'aménagement de leur quartier (co-fabriquer)
Favoriser une réappropriation du quartier / Ouvrir le secteur vers l'extérieur (lien avec les objectifs du projet ANRU)	➔ Balisage de cheminements, lieux de convivialité, accès pompiers
Reprendre place	➔ Densifier, dans le temps et dans l'espace, les actions des services publics et associatifs
«Avoir des choses concrètes demain» Gérer le passage à l'opérationnel dans les projets (éviter l'arsenal défensif, la dégradation...)	➔ Tester-préfigurer des aménagements pérennes en impliquant plusieurs services municipaux et administrations urbaines avec un pilotage GUP

structurant dans la fabrication de la ville et d'en tirer des conséquences incitatives pour mieux orienter son traitement. Cette usure reste, semble-t-il, l'un des impensés des quartiers pauvres à Sevran ;

➤ envisager en parallèle le travail sur les espaces publics, l'ordre public et les arènes publiques amène à affronter les conflits de l'urbain et de l'urbanité.

Les pistes d'action les plus développées actuellement de notre expertise ont porté sur Montceuleux. Il s'agit de réinvestir le centre du «parc habité», pour lequel le schéma de cohérence proposé en 2008 (Atelier Amar) avait esquissé le tracé d'un cheminement traversant sans qu'aucun projet concret ne soit pour l'heure programmé. Dans cette optique, nous proposons trois scénarii dans le but de tester-préfigurer des aménagements pérennes et de les co-fabriquer avec la pluralité des acteurs concernés. Chaque scénarii repose sur la conception et l'implantation d'un mobilier ou d'un dispositif léger préfigurateur d'un aménagement à plus long terme. Ce parti-pris répond à plusieurs objectifs :

➤ prendre en compte les réalités de la phase opérationnelle dans la définition du projet

(contraintes de réalisation, vandalisation, entretien...);

➤ tester les usages sur une période courte et les affiner à partir de ce que l'aménagement temporaire crée in-situ ;

➤ prendre la mesure de la réception du projet et permettre aux usagers d'exprimer leur avis à partir d'outils directement compréhensibles (sans passer par la médiatisation de la représentation) ;

Ces objectifs découlent des enjeux suivants :

➤ »reprendre place» sur des espaces publics tantôt fortement territorialisés -par le trafic-, tantôt vide d'usages citadins ;

➤ répondre aux attentes des habitants d'amélioration de leur quotidien (1) en insérant nos propositions dans un temps intermédiaire entre la gestion de l'urgence et les échéances du projet urbain et (2) en travaillant avec eux sur l'accessibilité-habitabilité du quartier ;

➤ mobiliser les ressources existantes et potentielles sur le site, en termes d'aménagements, d'activités, de dispositifs et d'acteurs.

«Reprendre place» et ouvrir le quartier Montceuleux sur l'extérieur en s'appuyant sur les activités et lieux d'usages existants



● Conflits d'usage ou délaissés ● Activités, espaces publics fréquentés, espaces paysagers

En termes de « spatialité » (Lussault, 2009) et d'ambiances (Fiori et alii, 2009), les trois scénarii visent le désenclavement de Montceuleux. Les sources d'activité situées en bordure du parc habité (centre commercial, parc d'activités, école, etc.) deviendraient, par leur implication, des ressources du processus de désenclavement.

Scénarii 1 :

Densifier les usages du quartier par de nouvelles aires de jeux le long d'un cheminement N-S

Ce scénario s'appuie sur les activités des enfants dans le quartier. Celles qui leur sont aujourd'hui offertes sont peu nombreuses mais plusieurs pôles du quartier représenteraient des atouts pour dessiner une traversée piétonne : (1) l'école Montaigne au nord, dont le parvis récemment réaménagé en espace public soigné avec aires de jeux et de ballons constitue l'un des principaux lieux d'interactions (même en dehors des périodes scolaires) ; (2) la bibliothèque mobile au sud du quartier, animée par une équipe très active ; (3) la réimplantation prévue de la Maison de Quartier

dans un nouveau bâtiment plus proche de Montceuleux.

Ce scénarii consisterait à concentrer spatialement les aménagements et les activités destinées aux enfants par des nouvelles aires de jeux le long d'un cheminement nord-sud. Il s'agirait ainsi de créer un parcours piéton et de contribuer plus largement à densifier les usages du centre du parc. Il serait nécessaire de travailler sur les jeux eux-mêmes mais aussi sur les aménités accompagnant cette activité, notamment la possibilité de s'asseoir confortablement pour les adultes.

Les habitants seraient dans un premier temps associés au choix des nouveaux lieux d'implantation des aires de jeux, sous la forme d'une visite Gestion Urbaine de Proximité et d'un atelier réunissant l'ensemble des acteurs-ressource : enfants et adolescents du quartier, parents d'école, animateurs... L'atelier pourrait prendre la forme d'activités in-situ (pique-nique, jeux géants...) leur permettant d'identifier et de tester les espaces où ils ont plaisir à s'installer. Des variables, à la fois, urbanistiques, sensibles et sociales seront ainsi précisées : ensoleillement, proximité des

Scénario 1

Densifier les usages du quartier par de nouvelles aires de jeux le long d'un cheminement NS



Scénario 2
Rendre le parc remarquable



logements, végétation... Une 2ème phase consisterait en l'implantation de mobilier d'assise, ludique et confortable, permettant aux enfants et adultes de commencer à s'approprier le parcours. La 3ème phase consisterait à intégrer cet environnement réinvesti aux programmes réguliers d'activité des pôles et d'autres institutions susceptibles d'être mobilisées.

Scénarii 2 :
Rendre le parc remarquable

Décrit comme un espace peu perceptible dans sa globalité où « les repères s'arrêtent en bas de chez soi », les qualités du paysage semblent avoir perdu leur visibilité et leur sens à Montceuleux. Le « manque d'intérêt des habitants pour leur environnement immédiat », souligné par le service municipal d'espaces verts, semble pourtant moins une cause qu'une conséquence du manque de gestion de l'usure à laquelle le parc a été soumis. Redonner de la valeur aux qualités du parc habité en en faisant un support de réappropriation pour les habitants serait le parti pris adopté ici.

L'arboretum semble constituer une référence

valorisable qui renvoie, à la fois, à la figure ludique du parc et à une collection des arbres remarquables offerts à la connaissance. Le végétal, parce qu'il demande d'être cultivé (au sens propre), a la vertu pédagogique de montrer le soin à apporter à son environnement. Ainsi, des parcours de sensibilisation in-situ serviraient à identifier des arbres, à initier à la botanique, à expliquer les principes de jardinage ou à concevoir et réaliser une signalétique pour identifier les arbres et les lieux remarquables. Les buttes pourraient jouer un rôle topographique important en apportant un relief qui module les ambiances lumineuses et chromatiques.

Un travail complémentaire pourrait être mené sur la toponymie, afin d'évaluer si les noms des allées, des places ou des immeubles peuvent être réinvestis par l'imaginaire et retrouver leur fonction d'adressage et d'orientation à l'intérieur du quartier. Plus qu'un simple travail d'étiquetage, ceci engage la réappropriation des lieux et leur mise en visibilité par la création de repères. En sensibilisant et en rendant visibles les caractéristiques existantes du parc, ce scénario pourrait servir enfin de levier à une concertation sur la transformation à plus long terme du parc habité.

Scénarii 3 :

Préfigurer l'hypothèse d'une rue traversant le quartier

Ce dernier scenarii consiste à préfigurer l'hypothèse d'une rue qui traverserait le quartier, renvoyant à une restructuration radicale évoquée en filigrane par différents acteurs pour désenclaver le quartier. Par le « geste fort » qu'elle esquisse, cette option présuppose une concertation importante.

Il s'agirait de rendre davantage passant l'intérieur du quartier et de créer ainsi une animation minimale liée aux différents types de circulation et de traversée. La création d'une rue serait aussi l'occasion de retourner ou de doubler certaines entrées d'immeuble, d'ouvrir sur rue des activités associatives, de traiter certains rez-de-chaussée aveugles et dont le statut d'usage (sinon foncier) serait inévitablement modifié.

Ce scenarii pourrait être testé par l'organisation d'un pique-nique ou repas de quartier « géant » comme mise en scène éphémère du tracé possible de la future rue. Au-delà de ce réinvestissement événementiel de l'espace public, il s'agirait de mobiliser

des collectifs (composés d'habitants, des bailleurs, des maîtres d'ouvrage et d'œuvre, etc.) comme premier jalon d'un processus de concertation plus large sur la transformation du parc. La co-fabrication avec les habitants pourrait aussi porter sur la matérialisation de possibles nouvelles entrées d'immeuble et sur le traitement de leurs abords, avec pour références la fresque, le graphisme dans l'espace public ou le fleurissement.

Rendre Sevrans - Nord habitable

Nos préconisations se saisissent de la dynamique complexe des conflits d'urbanité à Montceuleux et au pôle gare Sevrans-Beaudottes pour proposer des pistes de requalification urbaine qui permettraient de mobiliser les ressources (acteurs et espaces) existants afin de « reprendre place » en impliquant les citoyens sevransais. L'encouragement de l'interactivité, la mise en ambiances et une conception élargie de l'accessibilité pourraient rendre, nous semble-t-il, Sevrans-Nord plus habitable. Cela devrait permettre d'avancer par ailleurs dans plusieurs directions, notamment :

Scénario 3

Préfigurer l'hypothèse d'une rue traversant le quartier



➤ celle d'une reconfiguration socio-spatiale émergeant de l'ajustement entre des logiques de conception spatiale et des répertoires d'usages ;

➤ celle d'une reformulation du travail de coordination pour que les dispositifs sociopolitiques puissent mieux répondre aux enjeux socio-urbanistiques ;

➤ celle de la construction mutuelle de la confiance dans les interfaces entre l'ordinaire de l'habiter et les logiques institutionnelles participant au projet urbain.

Ce sont autant d'ouvertures nécessaires pour envisager, dans une perspective pragmatiste, une rénovation urbaine qui conforte les ressources de l'urbanité. ■

Bibliographie

Capron G. et García Sánchez, P. J., « L'urbanisme moderne de dalle, histoire d'un lent échouage urbain : le cas du centre-ville de Choisy-le-Roi » in Flux, Cahiers scientifiques internationaux Réseaux et Territoires n° 50, 2002a, pp. 20-33.

Fiori S., Leroux M., Narboni R., « La conception d'ambiances nocturnes, de l'enquête sociologique au projet », in Deleuil Jean-Michel. (dir.), Eclairer la ville autrement - Innovations et expérimentations en éclairage public, Presses Polytechniques Romandes. Lausanne, PPUR, 2009, p. 124-141.

García Sánchez, P. J., « Conflits d'urbanité : du trouble habitant à la mobilité éprouvée », in Lieux et liens : espaces, mobilités, urbanités (E. Le Mouel et C. Espinasse eds.), actes du colloque de Cerisy-la-Salle L'Harmattan, Paris, 2011, sous presse.

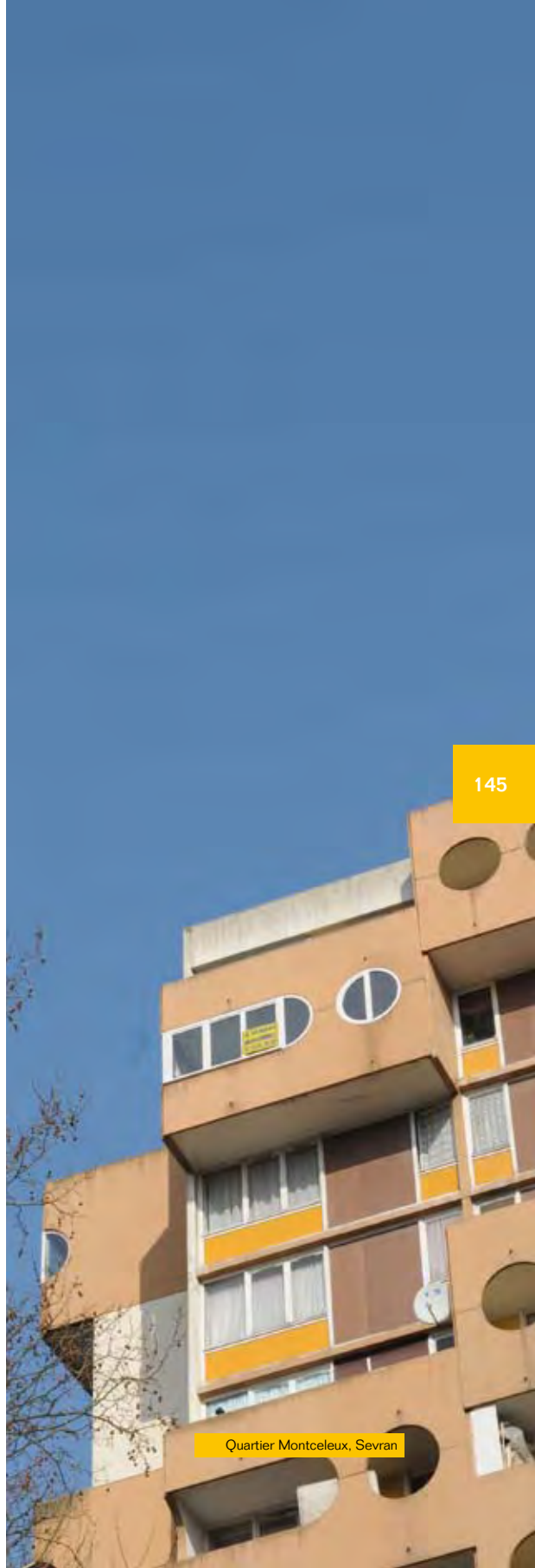
García Sánchez, P. J., « Ressources et dilemmes de la vigilance. Des épreuves du trouble ordinaire à la sociabilité de surveillance », in Etre vigilant : l'opérativité discrète de la société du risque (J. Roux ed.), 2006b, Université de Saint Etienne, Saint-Etienne, pp. 237 – 254.

Goffman, Behavior in Public Places. Notes on the social organization of gatherings, New York : The Free Press. 1963.

Joseph, I., Villes en gare. L'Aube, La Tour d'Aigües, 1999.

Joseph, I., L'athlète moral et l'enquêteur modeste, Paris, Economica, 2007.

Lussault, M., De la lutte des classes à la lutte des places, Paris, Grasset, 2009.



Problématique

Le quartier d'habitat social du « port du Rhin » fait partie d'un territoire faisant l'objet d'un grand projet urbain entre Strasbourg et la ville allemande de Kehl : le projet des Deux-Rives. Historiquement, ce quartier a toujours été isolé du reste de la ville et est perçu par les strasbourgeois comme un quartier de forte relégation. Souffrant de nombreuses coupures urbaines, le quartier du « port du Rhin » connaît des difficultés sociales. Sa situation excentrée et frontalière favorise certains actes de délinquance comme des vols de véhicules ou du commerce illicite.

Des premières réalisations immobilières sont en cours et le tramway doit arriver dans le quartier - et vers Kehl - d'ici trois ans. Il est donc nécessaire pour la ville de créer un environnement sûr. Pour cela, la ville souhaite résolument mettre l'accent sur l'animation et la densité des usages.

146

Equipe

Atelier Landauer architecture + urbanisme associé au groupement Réussir l'Espace Public

L'expertise a porté sur une analyse du quartier du port du Rhin et de son environnement (usages actuels, dysfonctionnements, potentialités, enjeux). La demande portait initialement sur des préconisations concernant le projet d'esplanade reliant le quartier au jardin des deux-rives et conférant au quartier un nouveau pôle de centralité autour de la future station de tramway. A la suite du diagnostic, l'équipe et la ville ont décidé de modifier le périmètre d'étude et de proposer des « micro-aménagements » destinés en priorité aux résidents actuels et à ceux qui les rejoindront petit à petit tout au long du déroulement du chantier.



STRASBOURG

Port du Rhin





La stratégie du chantier

Paul Landauer et Guillaume Le Minez,
Atelier Landauer architecture + urbanisme

Anne Wyvekens, Réussir l'Espace Public

Introduction

Situé sur la rive du fleuve, face à la ville allemande de Kehl, le Port du Rhin se présente aujourd'hui comme un site enclavé à quatre kilomètres de la cathédrale et à 1,7 kilomètre de la station de tramway la plus proche. Il comprend 520 logements, essentiellement des logements sociaux construits dans les années 1920. Les indicateurs concernant les 1500 habitants de ce quartier sont inquiétants : 38% de taux de chômage et les plus faibles revenus moyens par ménage de la Communauté urbaine. Mis à part le jardin des Deux Rives, vaste parc d'agglomération réalisé au sud du site il y a une dizaine d'années, le Port du Rhin souffre aujourd'hui d'un manque évident d'animation. Autrefois dédié au poste de frontière et au

logement des douaniers, le site constituait une véritable porte d'entrée pour la France et la ville de Strasbourg. Les commerces et les activités liés à cette fonction douanière ont laissé place à des délaissés. Mis à part deux églises qui se font face – une catholique et une protestante – et le bâtiment des douaniers destiné à être démoli, il ne reste rien de cette vocation première, antécédente aux accords de Schenghen. Le quartier est considéré aujourd'hui comme un lieu particulièrement relégué et insécure. De nombreux incidents s'y sont déroulés lors des événements faisant suite à la réunion de l'OTAN en 2005.

Changement d'axe

Ce site est aujourd'hui inscrit dans un projet de grande envergure, « Les Deux

149

Positionnement du site du Port du Rhin par rapport aux centres de Strasbourg et de Kehl



Rives », consistant à aménager les quartiers industriels de l'est de la Ville de Strasbourg – 195 hectares – et à établir une continuité urbaine le long de la nouvelle ligne de tramway reliant le centre de Strasbourg à la ville allemande de Kehl. Il appartient à une des sept « bulles » identifiées dans le schéma directeur (élaboré par les architectes-urbanistes Reichen & Robert) ; une « bulle » d'autant plus déterminante dans le devenir de la ville qu'il s'agit de celle qui est située à cheval sur les deux rives du Rhin. Le projet concernant cette bulle est structuré par une longue esplanade – conçue par la paysagiste Marion Talagrand – reliant les logements existants avec le parc des Deux Rives. Les îlots placés de part et d'autre de cette esplanade accueilleront un important programme immobilier : 1500 logements neufs que complètent 3000 m² de locaux commerciaux, de bureaux et d'activités ainsi que la création ou la rénovation de cinq équipements publics et privés.

Outre une densification très importante du secteur, ce projet instaure un changement radical dans l'organisation du site. La mise en lien des îlots existants avec le parc des Deux Rives induit en effet le développement

d'un axe nord-sud (la future esplanade) qui contredit l'orientation actuelle des îlots et du parvis de l'école qui leur font face. Un axe qui se révèle également contradictoire avec la future ligne de tramway censée traverser le site conformément à l'axe est-ouest qui relie d'ores et déjà Strasbourg à Kehl. Ce changement d'axe fait de l'urbanisation du quartier bien plus qu'une extension ou une densification de quelques îlots existants. Il induit un changement d'usage, de pratique et de perception qui s'avère tout à fait déterminant dans le devenir du site.

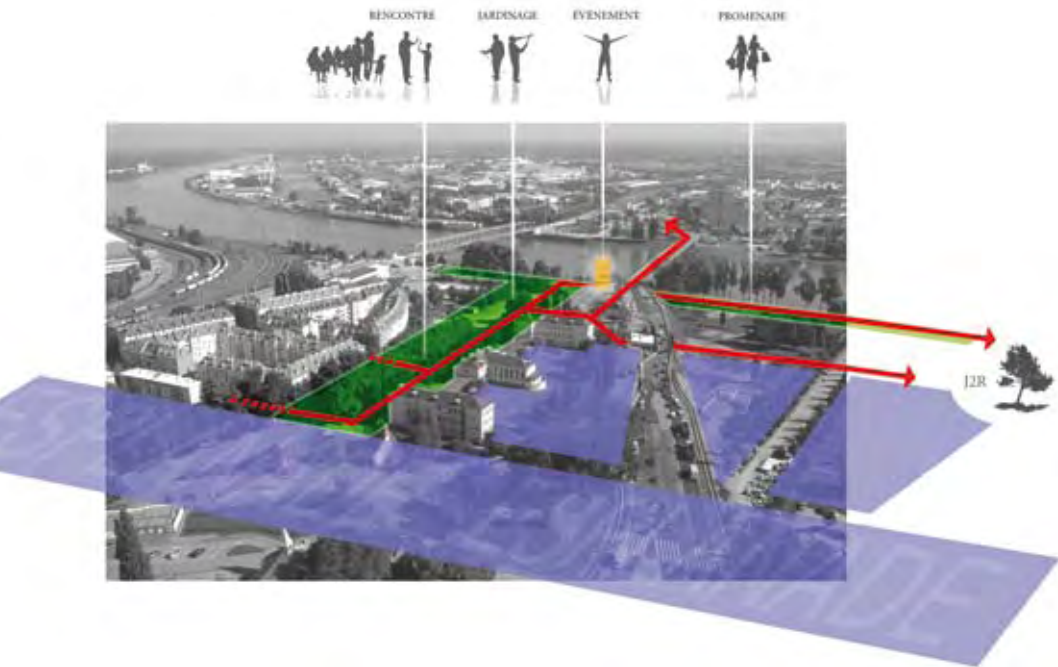
Comment éviter que les habitants ne se sentent exclus des aménagements à venir ? Comment accompagner ces changements radicaux et éviter que les pratiques positives du site ne soient irréversiblement bouleversées dès les premiers travaux ? Comment prévenir une appropriation délictueuse de l'Esplanade sachant que les aménagements publics vont précéder la mise en œuvre des logements et des activités censés l'animer ? Autant de questions qui concernent directement les questions de sécurité et pour lesquelles nous avons tenté d'élaborer une stratégie appropriée.

Superposition entre l'axe nord-sud de l'esplanade projetée et l'axe est-ouest du futur tramway traversant les îlots existants



■ îlots existants du Port-du-Rhin — axe de fonctionnement identifié ● polarité ■ emprise esplanade projetée

Programme proposé dans la zone de friche



L'accompagnement du chantier nous est apparu assez vite comme une stratégie possible pour atténuer la brutalité du changement d'axe. Le phasage proposé dans le cadre du projet s'étalait en effet sur une durée d'environ quinze ans mais ne prévoyait pas d'autres mesures transitoires que des dispositifs techniques destinés à faire fonctionner le quartier durant les différentes étapes du chantier. Notre objectif pouvait dès lors consister à proposer quelques micro-aménagements sur le site qui viennent en complément de ceux prévus dans le cadre du projet urbain. Des aménagements qui soient de telle nature qu'ils paraissent destinés en priorité aux résidents actuels et à ceux qui les rejoindront petit à petit tout au long du déroulement du chantier.

Nous avons donc fait le choix de ne pas interférer dans un processus de projet déjà largement engagé. Notre étude n'allait pas porter sur d'éventuelles mesures correctives destinées à intégrer la sécurité dans la conception d'ensemble mais sur des compléments d'aménagements portant sur les parties du site, non concernées par le projet mais en attente, toutefois, d'une transformation. Les micro-aménagements

proposés pouvaient ainsi répondre à une question éludée dans les premières phases de transformation du site : que faire de la large zone de friches qui sépare le quartier des bords du Rhin ? Dès lors, le développement d'un projet doux et progressif au sein du projet lourd des Deux Rives offrait un intérêt supplémentaire : celui d'anticiper le changement d'image, aujourd'hui désastreuse, du quartier.

Enquête de terrain

Une telle démarche impliquait toutefois une connaissance précise des pratiques du site. C'est la raison pour laquelle les préconisations d'ordre spatial ont été précédées d'une enquête de terrain. Cette enquête a reposé sur l'observation des pratiques du site et sur la réalisation d'entretiens avec les acteurs et les habitants. Son objet était d'intégrer la compréhension du site dans le contexte plus large du quartier tel qu'il (se) vit aujourd'hui (notamment en termes de mobilité des habitants, de rapport à l'Allemagne), et tel qu'il se représente l'avenir, avec l'arrivée annoncée d'une nouvelle population.

→ Un quartier isolé

Au-delà des scissions – comme celle établie entre les locataires de CUS Habitat et de La Strasbourgeoise – cette enquête a fait ressortir l'ambiance de village qui règne dans ce quartier. « Tout le monde se connaît... ce qui ne veut pas dire que tout le monde s'aime. » Solidarité et convivialité caractérisent ainsi ce quartier dont l'image est, par ailleurs, très dégradée : quartier le plus pauvre de Strasbourg, lieu de tous les trafics avec les représentations négatives qui y sont associées. Il n'y a pourtant, à ce jour, aucune place centrale : c'est le parvis de l'école qui en tient lieu. Ce parvis tient une importance d'autant plus grande dans la vie du quartier que celui-ci est enclavé, éloigné de la plupart des lieux de centralité de Strasbourg ou de Kehl. « Pour sortir du quartier il faut nécessairement traverser un pont. » Et les habitants se sentent plus enfermés encore depuis le détournement de la route nationale.

Le parc des Deux Rives n'est pas un parc du quartier. C'est un parc communal fréquenté essentiellement par des gens venus du centre-ville, qui s'y rendent le dimanche, comme ils iraient à l'Orangerie, à laquelle ils le

comparent souvent. Ils y viennent en voiture, ou à vélo, et en apprécient le calme, la qualité des espaces. Les habitants du Port du Rhin, eux, le fréquentent peu. Bien que proche, ils le jugent peu accessible, surtout depuis que la voirie a été réaménagée, fermant le chemin qu'ils utilisaient auparavant. Trop éloigné pour les personnes âgées, rien dans ce qu'il offre n'intéresse les adolescents. Seules les familles avec petits enfants en font usage, mais uniquement dans la partie jouxtant le quartier, du côté de la rue Jean Monnet, où une aire de jeux pour enfants a été aménagée. Certains habitants le voient, en outre, d'un œil négatif : ils n'ont pas été associés, en termes d'emploi, à sa création, et sa splendeur contraste de façon choquante avec le délabrement du quartier. « Mettre autant d'argent dans l'aménagement du parc, avec à côté un quartier si pauvre... »

→ La mobilité: Kehl ou Strasbourg?

Le quartier est davantage tourné vers Kehl que vers Strasbourg et ses aménités, mêmes proches. C'est ainsi que la rive du Rhin côté français est plutôt dépréciée au regard de la rive allemande, aménagée et où se trouvent de nombreux équipements (terrasses, jeux). De même, compte tenu de l'enclavement du quartier et de la quasi-absence de commerces et de services de proximité, les habitants vont plus volontiers dans le centre de Kehl, plus près et plus accessible que dans le centre de Strasbourg. Kehl est, d'abord, le nœud urbain le plus proche du quartier. Il est possible de s'y rendre à pied ou en bus. Les habitants du quartier y trouvent différents commerces bon marché (Lidl, Aldi) et certains produits (droguerie notamment) sont sensiblement moins chers en Allemagne qu'en France. Kehl attire également pour sa vie urbaine : une « vraie » place centrale, des restaurants, des boutiques, des discothèques.

Le côté français reste toutefois indispensable, avec deux principales destinations, l'Esplanade et le Neudorf. Les gens se rendent à l'Esplanade pour tous les prestataires médicaux et paramédicaux. C'est là que se trouvent également le collège et le lycée de secteur. Les habitants fréquentent en outre un centre commercial, le marché du boulevard de la Marne et un MacDonald's. Le



Quartier du Port du Rhin, Strasbourg

Neudorf est quant à lui le quartier de rattachement administratif du Port du Rhin. Moins accessible – la ligne de bus 21 est « bondée et régulièrement en grève », il est le lieu où s'accomplissent diverses démarches. Les habitants du Port du Rhin y trouvent aussi un Simply et un marché. Bien qu'il y ait dans le quartier « des gens qui n'en sortent à peu près jamais » – pour l'essentiel des femmes seules avec de petits enfants – ces parcours renforcent l'organisation est-ouest de quartier.

→ Différentes formes d'insécurité

Au chapitre des insécurités, on observe une activité de deal, bien visible à plusieurs coins de rue. Si elle ne s'accompagne généralement pas d'agressions, elle induit, selon certains, « une certaine tension ». L'économie souterraine apparaît comme faisant en quelque sorte partie de la vie du quartier. Le quartier semble s'en accommoder : entre loi du silence par peur de représailles et priorité donnée à la survie quotidienne, les habitants déplorent néanmoins l'inaction de la police, redoutant que leurs enfants plus jeunes ne « tombent » à leur tour dans les activités illégales. D'autres « nuisances » consistent dans différents types d'occupations abusives ou dangereuses de l'espace public : rodéos de scooters et de quads, sur la route du Rhin ; barbecues et autres festivités, l'été, au milieu de la route également, engendrant bruit, détritus, et s'accompagnant de trafics ; caravanes s'installant devant l'école et branchements électriques sauvages plongeant le quartier dans l'obscurité.

Un enjeu important porte sur le parvis de l'école. Son occupation par quelques « dealers » est compensée par son appropriation par les enfants et les mères de famille aussi bien que par les habitants qui vont et viennent de l'autre rive du Rhin. Ces pratiques ne se déploient toutefois pas sur une place ou un aménagement approprié, les lieux de rencontre aussi bien que les trajets entre le Port du Rhin et Kehl étant peu propices à un arrêt et à un partage des lieux. Ce manque de véritable espace public empêche aujourd'hui les pratiques positives de compenser l'appropriation intempestive – voire délictueuse – de certaines personnes habitantes ou extérieures au quartier.



Quartier du Port du Rhin, Strasbourg

Ces difficultés génèrent beaucoup d'inquiétudes quant à la capacité du site à accueillir un espace public de qualité. Il en ressort une difficulté à se projeter dans l'avenir. Place ? Esplanade ? Les deux termes sont utilisés. Lieu de passage ? Grand espace vert ? Place de village ? Malgré les efforts de communication, de concertation déployés par la ville, la plupart des habitants ont du mal à imaginer le site, sa forme, sa fonction et même sa localisation précise. Les habitants voient surtout le projet urbain – esplanade comprise – d'un œil inquiet, ou envieux. Ils craignent « qu'on fasse tout pour les nouveaux » et considèrent que le projet ne leur apporte rien à eux. « Comment rassembler tout ça ? » se demandent alors les intervenants. Les pessimistes évoquent le mythe de la mixité sociale, la coupure irrémédiable que représente la route. Les optimistes, eux, voient dans l'esplanade un lien, un compromis entre l'ancien et le nouveau, à travers l'implantation de commerces et services de proximité, absents aujourd'hui, qui seraient communs aux deux quartiers. « C'est plein de paradoxes, ici : les gens veulent que ça change, mais sans bruit, ils veulent plus de commerces mais pas plus d'habitants, ils veulent que ça bouge, mais on se sent bien entre nous... »

L'articulation des aménagements provisoires au phasage de l'opération

Notre approche qui consiste à ne pas se situer directement dans une logique de sécurité mais à accompagner la conduite du chantier – sur 15 ans – pourra-t-elle être le gage d'une suffisante appropriation des lieux par les résidents, actuels et futurs ? Il convient, pour cela, d'articuler avec finesse les aménagements provisoires proposés aux aménagements plus définitifs conçus par la paysagiste Marion Talagrand. Quatre phases successives ont ainsi été identifiées :

1. Première phase : le centre de l'esplanade (2012).

L'action d'accompagnement consisterait en un aménagement du parvis de l'école qui constitue aujourd'hui le seul lieu de rassemblement du quartier. Cet aménagement viendrait en complément de la première tranche de réalisation de l'esplanade, générant ainsi la création d'une première place en « L ». Cet espace public aurait pour vocation d'asseoir les pratiques positives

du site tout en y associant les espaces aujourd'hui délaissés de la façade ouest de l'école.

2. Deuxième phase : le sud de l'esplanade (2012-2014)

Deux actions sont proposées, en accompagnement de la seconde phase de réalisation de l'esplanade. Ces actions s'inscrivent dans la continuité de l'aménagement du parvis de l'école. Il s'agit de quelques animations et quelques aménagements pour conforter les jardins familiaux situés aujourd'hui en bord du Rhin et de la construction d'un objet signal au niveau du pont de l'Europe. Disposé à l'emplacement des anciens postes de douanes, ce signal peut tout à la fois servir de repère, de lieu d'exposition pour présenter le projet d'ensemble et son avancement et de rampe d'accès pour permettre aux habitants d'accéder dans de bonnes conditions au pont menant à Kehl, l'escalier existant étant peu praticable. Cet objet événementiel pourrait, par exemple, évoquer la fonction portuaire du site – par le détournement de conteneurs, comme cela a été réalisé à l'entrée du quartier en chantier d'Andromède à Toulouse. Il contribuerait

Première phase : le centre de l'esplanade (2012).



■ îlots ■ cons. exis. ■ voies princ. ■ tram ■ E.P. travaux ■ E.P. achevés ■ lots en travaux ■ lots achevés ■ amgt. pro. travaux ■ amgt. pro. achevés

Deuxième phase : le sud de l'esplanade (2012-2014)



ainsi à donner une identité à ce secteur en changement.

3. Troisième phase : le nord de l'esplanade (2014-2015)

Nous proposons d'accompagner la dernière étape de la réalisation de l'esplanade pour ménager des accès au parc des Deux Rives et améliorer les cheminements existants. Ces aménagements viendraient en complément des premières rues destinées à desservir les premiers îlots de construction de part et d'autre de l'esplanade. Placés dans la continuité des installations de la phase précédente, ils contribueraient à instaurer un réseau provisoire de circulation douce, permettant de maintenir l'orientation est-ouest du quartier avant que le quartier ne se structure définitivement autour de l'axe nord-sud de l'esplanade.

4. Quatrième phase : le lotissement des îlots du quartier (2015-2025).

A partir de 2014 (arrivée du tramway), ces aménagements provisoires disparaissent au fur et à mesure que le projet d'ensemble s'achève.

**Dimension expérimentale :
en quoi la démarche est-elle
transposable sur d'autres sites ?**

La démarche proposée ici permet d'explorer quelques leviers d'action du côté du chantier. La rénovation urbaine induit parfois des changements de pratique importants. Ces changements peuvent améliorer l'ordinaire des habitants, notamment en donnant une affectation à des espaces souvent vécus comme des délaissés. Mais ils peuvent aussi détruire certaines pratiques, fragiles, ténues, qui auraient pu constituer par ailleurs une base solide pour l'amélioration de la sécurité des lieux. Le passage entre l'état existant et l'état projeté, désigné sous le terme de phasage, est généralement déterminé par un ensemble de contraintes techniques, économiques, voire politiques. Les évolutions des pratiques sont rarement prises en compte. C'est sur ces évolutions que nous souhaitons travailler ici. Une telle approche permet d'aborder la sécurité urbaine dans les projets urbains sous un angle qui n'est plus celui strict de l'amé-

nagement ou de la concertation mais celui d'une appropriation progressive des mutations par les populations résidentes ou potentiellement concernées. L'exploitation du temps de la transformation peut ainsi constituer un véritable levier

pour rompre la fatalité du sentiment de relégation et favoriser une mutation collectivement assumée. A condition toutefois de manipuler le chantier comme un objet qui n'est pas que technique, mais également social, culturel et artistique. ■

Troisième phase : le nord de l'esplanade (2014-2015)



Quatrième phase : le lotissement des îlots du quartier (2015-2025)





Problématique

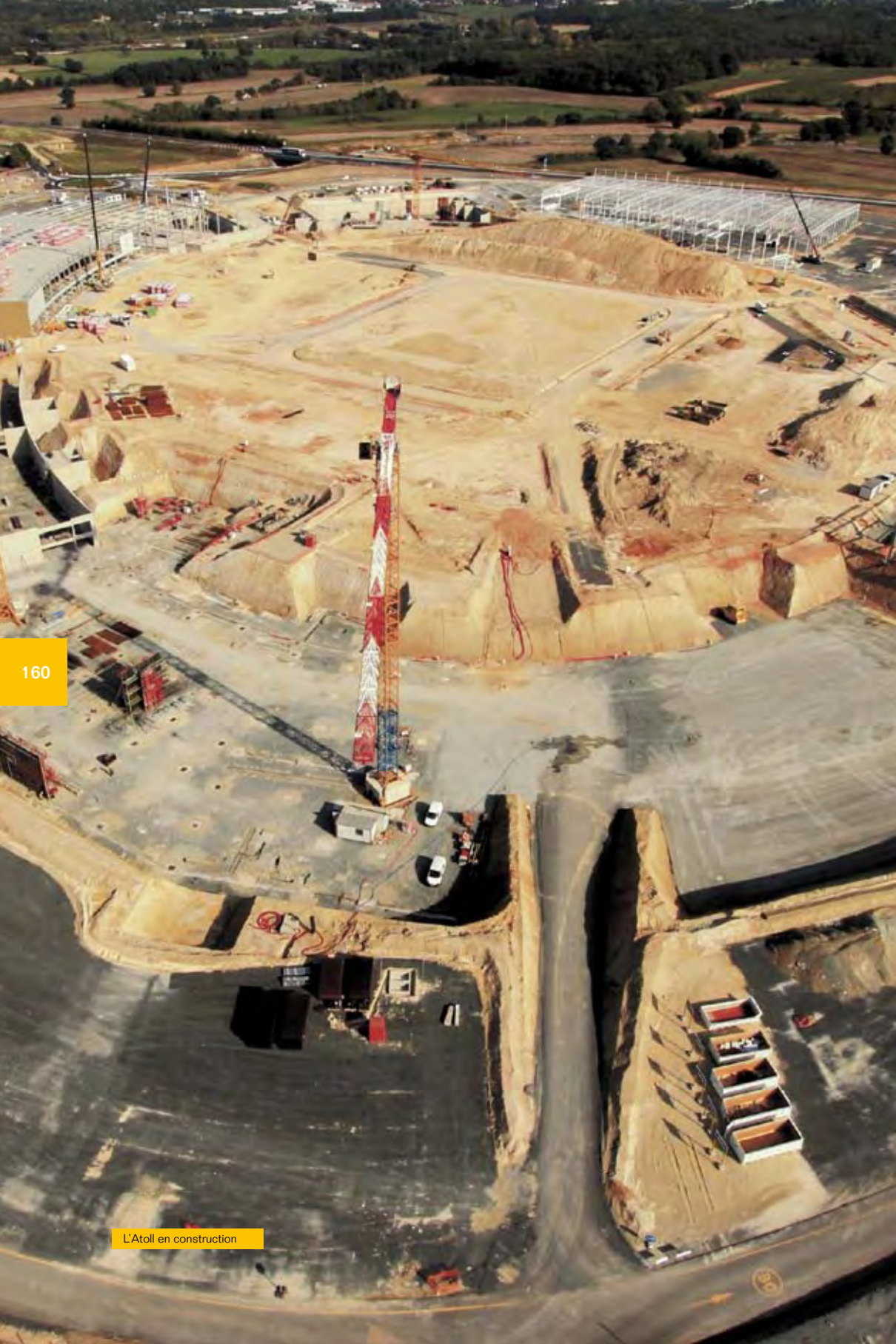
L'Atoll est un centre commercial situé en périphérie d'Angers qui ouvrira en mars 2012. Principalement dédié à l'équipement de la maison et de la personne, il comprendra une cinquantaine d'enseignes sur une emprise foncière de 22 Ha. La Compagnie de Phalsbourg en est l'investisseur, le maître d'ouvrage et le futur gestionnaire. Conçu par les architectes Antonio Virga et Vincent Parreira, l'Atoll est d'une autre nature que les centres commerciaux connus et se démarque de manière magistrale de la zone commerciale classique.

En s'inscrivant dans le programme « Qualité et sûreté des espaces urbains », la Compagnie de Phalsbourg a souhaité préciser les cahiers des charges de la sûreté des lieux dans le champ de sa responsabilité quotidienne. La proposition du PUCA à la demande de la Compagnie fut de constituer une équipe pluridisciplinaire chargée, à la suite d'une visite du chantier, de réfléchir avec le maître d'ouvrage aux aspects les plus concrets du fonctionnement du centre commercial. L'une des différences fondamentales, avec les autres sites d'expérimentation, est l'avancement du projet. En effet, la coopération avec le maître d'ouvrage intervient après la conception. En conséquence, l'essentiel des débats a porté sur les conditions d'exploitation du centre commercial.

An aerial night photograph of Angers, France, showing city lights and a highway interchange. A large, futuristic architectural structure with a metallic, grid-like facade is overlaid on the image, curving across the foreground and middle ground. The structure has a complex, organic shape with a central opening. A yellow rectangular box is positioned in the lower right of the structure, containing the text 'L'Atoll'.

ANGERS

L'Atoll



Réactivité et ajustements

Une architecture audacieuse

L'Atoll est un vaste centre commercial en chantier situé en périphérie d'Angers et dédié principalement à l'équipement de la maison et de la personne. Il ouvrira en mars 2012 et son opérateur, la Compagnie de Phalsbourg, veut en faire la réponse à l'évasion commerciale qui caractérise aujourd'hui le commerce angevin, notamment dans le domaine du meuble, vers Nantes, Tours ou Cholet.

Le centre accueillera une cinquantaine d'enseignes leaders, non seulement dans le domaine de la maison et de sa décoration, mais également dans des activités comme le bricolage, le jardinage, l'électroménager, le sport et la culture, les services. Cette concentration d'enseignes a été pensée comme le moyen de renforcer l'attraction commerciale de l'agglomération angevine,

en élargissant sa zone de chalandise traditionnelle.

L'Atoll constitue le cœur (zone A) d'une ZAC dénommée « Parc d'activités communautaires » à l'ouest de l'agglomération, sur la commune de Beaucouzé, desservie par l'autoroute A11 et deux importantes départementales.

Le parti architectural du centre commercial revendique l'audace en choisissant la forme d'une ellipse dont l'anneau contient les surfaces commerciales, et le centre un parc paysager comprenant, outre une partie des stationnements, un espace de détente et de restauration.

L'enveloppe de l'anneau est une résille blanche perforée et rétroéclairée. Elle détermine, avec la paroi des commerces, une zone réservée à la livraison et aux circulations d'urgence.

Plan de situation de l'Atoll



QUELQUES CHIFFRES :

Emprise foncière : 22 Ha

SHON : 91 000 m²

Surface de vente : 78 000 m²

Concours : 1^{er} semestre 2008

CDAC : mai 2009

PC : juin 2009

Début des travaux : mars 2010

Date d'ouverture : 21 mars 2012

Investissement : 145 M€

Le centre commercial a fait l'objet d'une Etude de Sûreté et de Sécurité Publique (ESSP). La Compagnie de Phalsbourg est à la fois propriétaire-promoteur du site et contractuellement futur gestionnaire du centre commercial pour une durée de 14 ans à partir de sa mise en service. En s'inscrivant dans le programme « Qualité et sûreté des espaces urbains » du PUCA elle entend préciser les cahiers des charges de la sûreté des lieux dans le champ de sa responsabilité quotidienne. La proposition du PUCA, à la demande de la Compagnie, fut de constituer une équipe pluridisciplinaire chargée, à la suite d'une visite du chantier, de réfléchir avec le maître d'ouvrage aux aspects les plus concrets du fonctionnement du centre commercial. L'une des différences fondamentales, avec les autres sites d'expérimentation, est l'avancement du projet. En effet, la coopération avec le maître d'ouvrage intervient après la conception. En conséquence, l'essentiel des débats a porté sur les conditions d'exploitation plus que sur les parti-pris urbains ou architecturaux.

Synthèse des échanges avec les promoteurs de l'Atoll

A la suite de la visite du site et à aux échanges qu'elle a suscités entre la maîtrise

d'ouvrage et le groupe d'experts réuni, les débats de l'atelier ont été organisés autour de quatre thèmes :

- › l'isolat urbain, du fait du parti programmatique et architectural de l'Atoll ;
- › les rythmes et les temps du lieu, les fortes variations que le programme induit ;
- › les métiers, de la prise en compte quotidienne par certains ou par tous des enjeux de fonctionnement harmonieux d'un tel ensemble commercial et de loisirs ;
- › les ambiances urbaines, compte tenu des nombreuses précautions que les maîtres d'ouvrage et leurs maîtres d'œuvre ont déployé pour faire de ce projet un projet d'excellence.

Partant de cette catégorisation, les participants ont reformulé les questions au fil du dialogue.

→ Le parti de l'originalité

La Compagnie de Phalsbourg revendique de réaliser, avec l'Atoll, un équipement qui, du point de vue de la forme et du fonctionnement, soit d'une autre nature que les centres commerciaux connus, et se démarque de manière magistrale de la zone commerciale classique:

- › choix du parti-pris esthétique (symbolisé par la résille blanche qui est un rempart très contemporain) et qui se traduit également par une « esthétique verte » que l'obtention de la certification HQE affirme (double peau, paysagement ostensible, circulations douces, atténuation des distances ou de la visibilité de l'automobile...);
- › choix du mode gestion des flux : l'aire réservée aux livraisons ; le traitement des parkings ; les circulations des piétons ; un transport en commun et des pistes cyclables ; la concentration relative des lieux de détente...
- › choix de ne pas reproduire l'espace conventionnel des centres commerciaux, ni celui des centres de villes, même si le parcours circulaire est souvent qualifié de « rue »...

Ces intentions étant résumées dans le vœu

de créer un monde enchanté dans lequel on pénètre en faisant « Waouh ! ».

De nombreuses déclarations de Compagnie de Phalsbourg opposent l'urbanisme décadent des centres classiques et l'ambition esthétique de l'Atoll.

En réalité, ce parti d'île ou de dôme est aujourd'hui très répandu dans le cas d'équipements de prestige (stades, aéroports, centres de congrès ou de loisirs...) qui sont emblématiques de la ville contemporaine et projetés comme la ville de demain. Il s'agit donc de la transposition ambitieuse et spectaculaire de ces partis architecturaux à un centre commercial. Ce constat peut orienter certains des aspects de la réflexion sur la sûreté vers des expériences repérées. On a déjà abondamment traité des questions d'accès, de contrôle, de fermeture, de liaison avec les espaces périphériques. Mais cette réflexion devra se doubler d'un examen des points nodaux de la prise en compte du bien-être des visiteurs de l'Atoll : conflits interpersonnels et conflits d'usages.



Image: Antonio Virga Architecte et AAVP Architecture Vincent Parreira

LES ACTEURS DU PROJET :

Aménageur : SARA

Architectes :
Antonio Virga Architecte et AAVP
Architecture Vincent Parreira

Paysagiste : Atelier Paul Arène

Bureau d'études et OPC :
Girec ingénierie

Réalisation :
Compagnie de Phalsbourg

AMO HQE : ELAN

Commercialisation : Compagnie de
Phalsbourg / Savills

Gestion : Compagnie de Phalsbourg

Investisseur :
Compagnie de Phalsbourg

Et le discours extrêmement élaboré de la Compagnie de Phalsbourg sur le fonctionnement du lieu incite Christian Brûlé à prédire « Atoll est un lieu spécifique qui devrait engendrer des dynamiques que l'on ne soupçonne pas ».

→ La sûreté, un sujet en creux

L'ambition novatrice du projet Atoll peut-elle être l'occasion d'un nouveau mode de prise en compte des questions de sécurité et de tranquillité ? Pour trouver des réponses, il faudra, le moment venu, analyser les campagnes de communication de la Compagnie de Phalsbourg. Selon ses cadres qui, aujourd'hui, espèrent des retours d'expériences sur ces points après l'inauguration d'un centre commercial, un peu plus petit, à Sarcelles, la Compagnie ne prévoit pas de communiquer directement sur la sécurité. Pour eux, la sûreté est un sujet en creux. A priori, leur intention est de proclamer « Venez à l'Atoll, vous y serez bien... »

Les efforts de programmation de la Compagnie de Phalsbourg consistent à faire du séjour à l'Atoll un moment cohérent, donc parfaitement coordonné, pour chaque

PRÉSENTATION DES PARTICIPANTS À L'ATELIER

Pascal André,
polytechnicien et docteur en physique, longtemps responsable, au sein de la branche « Gares et Connexions » de la SNCF, de la définition et de la mise en œuvre des politiques qui concourent à la qualité des gares.

Eric Amanou,
socio-urbaniste.

Christian Brulé,
psychiatre, directeur de l'APSV en charge de la prévention du site de la Villette à Paris. Il est actuellement consultant pour la Ville de Paris sur les aspects de prévention et de sécurité pour le Forum des halles et son environnement.

Jean-Sylvain Camus,
directeur de la communication et du marketing, Compagnie de Phalsbourg

Gersende Franc,
architecte urbaniste de l'Etat, responsable du point d'appui national sûreté sécurité urbaine du Centre d'Etudes Techniques (CETE) de Lyon.

Jacques Frenais,
géographe-urbaniste.

Julia Golovanoff,
paysagiste.

Paul Landauer,
architecte-urbaniste.

Renaud Louapre,
directeur du développement France Ouest, Compagnie de Phalsbourg

François Ménard,
sociologue, responsable de programmes de recherche au PUCA.

Bertrand Vallet,
responsable du programme « Qualité et sûreté des espaces » urbains au PUCA.

visiteur. Les éléments-clés sur lesquels réfléchit le staff sont, par exemple : signalétique et accès ; parkings et mutation de l'automobiliste en piéton ; assistance aux trajets de shopping ; équipement de détente et de restauration ; aisance de la sortie en fin de visite (à l'opposé du style « marche ou crève ! » du titre qu'une presse locale avait repris en première page à propos d'une grande enseigne au lendemain de sa dépose de bancs extérieurs que des SDF s'étaient appropriés).

Ce qui signifie qu'une part de la sûreté sera traduite en guidage performant tout au long du cycle de visite. En général, la Compagnie aborde les questions de sûreté par la notion de confort. Par exemple, en réponse à la question de Julia Golovanoff « quels sont les usages, non souhaitables à l'intérieur de l'atoll et quelle tolérance peut-on prévoir à l'égard d'usages non strictement commerciaux ? », Jean-Sylvain Camus adopte une position pragmatique, souple, consistant à se laisser le temps de l'observation des usages constatés pour éventuellement les conforter a posteriori. Il n'a « pas vocation à interdire d'emblée certains usages », le seul objectif étant le bien-être des clients. La vocation du lieu est clairement commerciale. Pour autant, la Cie de Phalsbourg souhaite voir venir des visiteurs, pas exclusivement des consommateurs immédiats.

→ La lutte contre les désagréments

Une des voies de l'innovation dans la prise en compte de la sûreté pourrait être fondée sur les conclusions que tire Pascal André de son expérience des services au public. En gros, on peut scinder les risques de malaise en deux parts opposées :

1. les conséquences d'une délinquance relativement lourde et toujours intentionnelle (agressions, vols, vandalisme...). Celles-ci sont, en général, traitées par les ESSP qui prévoient et anticipent les risques majeurs, mais s'intéressent finalement peu aux questions élémentaires de la sûreté. Gersende Franc constate que les centres commerciaux sont très concernés par les ESSP. En effet, sur les 170 ESSP réalisées depuis l'entrée en vigueur de la réglementation, 80% d'entre elles portent sur

des ERP, et environ 45 sur des centres commerciaux (le reste des ERP étant très diversifié dans leurs fonctions). Ces ESSP sur les centres commerciaux sont, souvent, largement décevantes. Renaud Louapre confirme les lacunes de l'ESSP réalisée sur l'Atoll, la première dans le département. Les pompiers ont été très présents dans la démarche, les questions de sécurité incendie bien anticipées et prévenues par des mesures techniques (imposition de voies périphériques pour l'accès pompier et l'évacuation, d'une ouverture de la résille sur l'arrière...), ce qui est moins le cas des questions de sûreté ou d'usages et d'occupation de l'espace. Les risques anticipés dans ce cadre d'étude imposée concernent essentiellement des dangers majeurs (explosion d'un camion inflammable, évacuation du centre...). On peut déduire des ESSP sur centres commerciaux un certain nombre de règles constantes. En outre, les projets comme l'Atoll, en partie en marge des courants de malveillance repérée, n'en sont pas les objets privi-

légiés. Enfin, les préconisations des ESSP concernent surtout la coopération avec les forces de polices, habilitées à traiter les cas de dysfonctionnement lourd ;

2. les effets multiples de dysfonctionnements qu'engendre un lieu de frottement et de frictions potentielles entre une foule de visiteurs composite. Dans un centre recevant des publics nombreux et diversifiés comme l'Atoll, Pascal André a pu éprouver qu'il faut porter une attention particulière aux effets d'accumulation de micro-problèmes qui ne mettent pas en jeu des délinquants ou des transgresseurs, mais par exemple des clients avec des employés au sein d'une relation de service. Ces désagréments ne sont pas abordés par les ESSP. Ils ne sont pas, non plus, du ressort des forces de l'ordre. Pourtant, leur accumulation provoque fréquemment des nuisances et des dégradations graves. Ils sont, généralement, le fruit des insatisfactions que provoquent les contacts des clients avec les vendeurs, des visiteurs entre eux, de classes d'âges contrastées etc.



Perspective coeur Atoll

Image: Antonio Virga Architecte et AAVP Architecture Vincent Parreira

Le traitement de ce second type de dysfonctionnements, qui détériorent l'image du lieu puis le lieu lui-même, est de la responsabilité du promoteur (la Compagnie de Phalsbourg) et des enseignes. Les remèdes éventuels s'expriment en termes de métiers, d'organisation, d'aménagement des lieux... Ils incluent la résilience et l'adaptation à des changements de pratiques et d'usages.

→ A propos des comportements

François Ménard expose une nomenclature des comportements réciproques des individus en trois registres :

- l'évitement, qui consiste à éviter tout conflit ;
- la civilité, qui exprime l'égalité des statuts ;
- l'hospitalité, qui anticipe la demande de l'autre.

L'intérêt de ces trois registres est qu'ils s'appliquent de façon croisée aussi bien au personnel du centre commercial qu'à ses visiteurs. Leur difficulté opératoire réside dans la nécessité d'en établir les interfaces et les possibilités d'osmose. Ainsi, soigner l'accueil (l'hospitalité) dans les lieux où

semble dominer l'évitement ; ou encore ne pas dédier une catégorie d'individus au service exclusif...

Jean-Sylvain Camus déclare qu'il existe, à l'Atoll, un enchaînement de rôles sociaux, innombrables, antagonistes, successifs dans un même individu qui est automobiliste, poursuit en piéton, devient client et peut proposer lui-même un service etc. La difficulté consiste donc à reconnaître cette grille de comportements sans en déduire une organisation de l'espace autoritaire préconçue.

→ Des métiers

Les préoccupations évoquées jusqu'ici (utilisation de l'espace, lutte contre les désagréments, prise en compte des comportements) convergent dans la question des métiers rassemblés sur le site de l'Atoll. La Compagnie de Phalsbourg a déjà mis à l'étude des contrats de partenariat avec les organismes locaux de l'emploi afin de parvenir à un guichet unique du marché du travail, toutes fonctions confondues. Les enseignes sont incitées à y contribuer. A terme, huit cents emplois sont prévus sur le site d'Atoll.



Perspective Atoll, résille

En ce qui concerne la sûreté, la Compagnie demande le temps de l'observation. C'est le repérage des pratiques qui, peu à peu, fera le tri entre fonctions de sécurité et fonctions d'accueil, étant bien entendu que les agents de la sécurité proprement dite sont rarement adaptés aux fonctions d'accueil. Il est trop tôt pour répondre à des questions aussi importantes que : y aura-t-il un uniforme « Atoll » ?, ou encore distinguera-t-on accueil des enseignes et accueil de l'Atoll ? Ce qui est prévu, c'est que les agents d'accueil soient des personnels internes, ceux de la sécurité, des personnels externes. Pascal André affirme que les agents de la sécurité ont pour fonction primordiale de rassurer les employés alors que les agents d'accueil rassurent les visiteurs. Il suggère, sans nier l'opportunité de personnel dédié à la sûreté, de développer une « stratégie de management intégrative » de l'ensemble des personnels travaillant sur le site (y compris les prestataires de livraison, d'entretien, de nettoyage...) ; une telle stratégie ne se limite pas, voire s'oppose à la création d'un corps d'acteurs spécialisés. Une action volontaire et organisée lui semble d'autant plus cruciale ici que ce site va réunir les salariés d'entreprises nombreuses et très différentes. Ce management intégré doit notamment viser à constituer et à entretenir un collectif de travail à partir de cet ensemble d'employés, ce qui désigne tout à la fois une identité collective et une compétence collective. Les fonctions de ce collectif sont nombreuses : solidarité, capacité à gérer les incidents et résilience après incidents, circulation des savoirs faire empiriques, cohérence dans la prise en charge des clients, engagement et sentiment de responsabilité, gestion des interfaces et des interstices... L'ensemble de ces enjeux sous-tend la question « les employés vont-ils dire 'je travaille à l'Atoll' ou 'je travaille pour l'enseigne E' ? ».

Pour appuyer les propos de la Compagnie de Phalsbourg, Christian Brûlé explique que sur le site de la Villette les agents de l'accueil et de la médiation sont très visibles (tenue orange fluo) alors que les professionnels de la sécurité du site (vigiles) restent extrêmement discrets.



Parc de stationnement paysager

Photographie: Compagnie de Phalsbourg

→ La souplesse de la mise en œuvre

La stratégie déclarée de la Compagnie de Phalsbourg est de prendre le temps de l'observation, de l'adaptation, de la correction. De ne pas figer les programmes plus qu'il n'est nécessaire pour un fonctionnement normal. Il y a peu de retours d'expériences sur l'évolution des usages et de la fréquentation, car la Compagnie de Phalsbourg en est à ses premières opérations importantes. Cela renforce sa volonté d'attendre pour éprouver.

Cela vaut pour l'affectation d'un certain nombre d'espaces aux aménagements eux-mêmes. Des bancs ou non... Mais aussi pour le choix et la formation d'interlocuteurs pour les visiteurs. Il faut que ce service soit pertinent, c'est à dire ni artificiel, ni excessif. Par exemple, la Compagnie envisage de mettre à l'étude une fonction de groom qui puisse prendre en charge le visiteur depuis son arrivée jusqu'à son départ en voiture. De fait, c'est prise en charge versus initiative. L'équilibre est difficile à trouver. L'observation, au fil du temps, devrait permettre de cerner la question : Qu'est-ce qu'être bien accueilli ?

L'évolution des espaces eux-mêmes se posera inmanquablement tôt ou tard. Il semble qu'à l'Atoll, il y ait de la place. On peut même envisager des lieux pour le skate. Mais sera-ce le skate qui sera réclamé ? Ce qui est vrai des lieux est vrai des pratiques. La compagnie compte sur l'observation en temps réel. Par exemple, elle attend de constater les trajets spontanés pour aménager définitivement les espaces verts et les parcours communs. Comme le suggère Gersende Franc, connaître les usages, les comprendre, les analyser, nécessite la mise en place en amont d'un outil de veille, d'observation qui permette d'être réactif et de se fonder sur des constats objectivés. Une tel outil – ou la mise en place d'une organisation de travail spécifique – s'anticipe et s'organise. Il s'agit, d'une certaine manière, de porter au projet de gestion une attention aussi soutenue que ce fût le cas pour le projet architectural. La compagnie a prévu sur ce point d'installer un intranet pour recueillir et diffuser les avis, les observations, le plus rapidement possible.

Cependant, contredisant en partie l'initiative locale, la Compagnie s'est dotée, à son siège, d'un service central d'entretien du patrimoine. Une équipe légère, très mobile, très réactive, en cas de dégradation et de changement d'usage.

→ Dehors/dedans

Comme le rappelle Julia Golovanoff, l'Atoll apparaît aujourd'hui isolé entre des accès routiers, comme son nom l'indique. La forme architecturale tient assez de place dans le discours de la Compagnie de Phalsbourg pour avoir provoqué des questions sur son évolution prévisible, en particulier de la part de Paul Landauer. Quels effets attend-on de la nette frontière entre dehors et dedans, d'une part, de la canalisation des flux sur trois axes cardinaux, d'autre part ? Aujourd'hui, l'anneau isole et le caractère pavillonnaire, autoroutier et rural de la périphérie place l'Atoll dans une situation d'isolat. Cette situation est, en soi, un élément de sécurisation, à l'image de la ville fortifiée. A-t-on intérêt à conserver le caractère d'isolat ou doit-on chercher davantage de continuités ? Doit-on marquer la différence, ou au contraire, favoriser les continuités ? Etrangeté versus familiarité.

Jouer la carte de l'exceptionnel n'est pas sans conséquence sur l'accueil nécessaire, comme une contrepartie à l'audace architecturale.

De l'aveu même de la Compagnie, le passage de l'extérieur à l'intérieur doit être vécu comme un acte important. Elle prévoit, pendant quelques semaines à partir de l'inauguration, de théâtraliser ce passage, par des accueils, des accompagnements renforcés.

A l'extérieur, pour l'instant les interlocuteurs politiques et techniques semblent tenus à distance. Même si l'on n'en est pas conscient, à l'Atoll, on est chez la Compagnie de Phalsbourg. Quand besoin est, les interlocuteurs de la Compagnie sont une multitude : ceux de la ZAC ; la communauté d'agglomération ; les communes ; la police ; les structures économiques et consulaires... Chacun dans son étroit domaine. L'Atoll est privé.

A terme, le champ d'influence de l'Atoll devra franchir la résille qui sert de rempart à l'œil. Ne serait-ce que parce qu'il paraît impensable, aujourd'hui en France, de ne pas raisonner en termes de création de ville, continue. Surtout parce que l'Atoll constitue le cœur d'une ZAC. La compagnie de Phalsbourg veille à l'affectation des zones périphériques, cercle B, cercle C... Question d'image. Question, également, d'attractivité et de complémentarité. Des drives qui permettront d'associer commerce traditionnel et e-commerce ; des concessionnaires auto réputés généralement pour la qualité architecturale de leurs installations...

La sûreté se joue sur plusieurs niveaux de clôtures : la zone des livraisons ; les barrières d'accès à l'espace central... La Compagnie de Phalsbourg, pour laquelle l'effet de porche est, on l'a vu souvent, fondamental, réfléchit à la forme et à l'implacement de ces barrières.

Pour l'instant, il semble que le mot qui résume les préoccupations sécuritaires de la Compagnie de Phalsbourg soit celui d'AMBIANCE, Pas forcément ambiance urbaine traditionnelle. La Compagnie de Phalsbourg semble appeler les visiteurs à vivre une expérience différente. ■





Une convergence des enjeux de qualité et de sûreté dans la conception, l'animation et la gestion des espaces urbains

Eric Amanou, La condition urbaine

D'aussi loin que remontent les villes, leurs formes ont du répondre aux risques auxquels étaient exposés leurs habitants ; invasions, catastrophes naturelles, conflits sociaux ou politiques, ordre public et plus récemment incivilités, violences urbaines, hooliganisme, attentats, mouvement de foule... Ainsi la sécurité est une composante de l'offre urbaine, une des conditions de son attractivité; la première qualité attendue d'un espace urbain et en particulier de l'espace public pour que puisse s'y développer la vie urbaine. La nécessité de l'enjeu ainsi posé n'a pourtant pas réussi à convaincre les professionnels de la ville à investir cette thématique depuis trente ans au point que le Puca posait comme un des objectifs du programme de « constituer un pôle de compétences et un vivier de concepteurs pour aider les collectivités et les accompagner dans leur programmation urbaine sur les questions de sûreté puis dans leurs projets ».

Les difficultés terminologiques et sémantiques ne sont pas pour rien dans les controverses et dans la difficile éclosion d'un consensus sur le sujet. Aucun terme ne convient tout à fait pour exprimer cette rencontre entre les disciplines de l'urbain, incarnées par la figure de l'architecte-urbaniste et celles de la sécurité (caractère accidentel des incidents) et de la sûreté

(caractère intentionnel des incidents) incarnées par la figure du policier. Deux figures que les ESSP (Etudes de Sûreté et de Sécurité Publique) tentent de rapprocher dans la conception des projets, comme on a pu réunir l'architecte et le pompier sur la protection incendie des bâtiments. Le terme de « Prévention situationnelle » apparaît trop réduit à des dispositifs techniques d'empêchement ou trop connoté par les théories anglo-saxonnes difficilement importables culturellement, notamment celle d'espace défendable par ce qu'elle induit de prise en charge par les citoyens eux-mêmes. Les appellations « d'urbanisme sécuritaire » ou « d'urbanisme défensif », et leurs finalités de protection, de surveillance, de robustesse, souvent rapportées aux univers militaires, carcéraux ou à la culture des stades sont suffisamment repoussants pour que les objectifs du programme du Puca posent justement de « rechercher des alternatives » à cet urbanisme là... Par ailleurs, la prise en compte de la sûreté dans les projets se heurte à un écueil professionnel de réduction de l'enjeu au grand-ensemble d'habitat social, un raccourci qui stigmatise et uniformise une fois encore ces territoires et leurs populations, en particulier la figure du « Jeune » (garçon) issu de l'immigration. A cet égard, le Puca a souhaité que son programme accorde une juste place aux quartiers populaires aux côtés de différents types d'espaces urbains moins stigmatisés (espaces centraux, espaces commerciaux ou de gare, espaces verts...).

Pourtant, le lien entre architecture ou urbanisme et sûreté a semblé assez naturellement établi pour les différentes parties réunies autour du programme du Puca ; élus et techniciens des collectivités locales, représentants des ministères de l'Ecologie ou de l'Intérieur, maîtres d'œuvre, socio-urbanistes, chercheurs, partenaires institutionnels... Bien loin des querelles

Eric Amanou,
socio-urbaniste,
a accompagné le PUCA en
qualité d'Assistant à Maîtrise
d'Ouvrage pour le programme
« Qualité et sûreté des
espaces urbains »

professionnelles, parfois caricaturales, qui animent encore ce débat entre acteurs de la sécurité publique et acteurs de l'urbain, le programme aura montré à travers les onze expérimentations conduites et les débats croisés entre participants au programme que le lien est possible. Il semble unanimement partagé que l'espace est un facteur facilitateur et non causal dans le passage à l'acte de différents actes de malveillance ou encore que les ambiances urbaines impactent les ressentis de tranquillité, et par extension les climats d'insécurité réels qui peuvent s'y développer. Par conséquent, si tout ne peut s'expliquer par l'urbain, il est utile de comprendre mieux ce que l'espace peut expliquer et modifier dans les situations d'insécurité et délinquantes. En croisant ainsi la configuration (et l'aménagement) des espaces, leur programmation et leur investissement humain quotidien, le programme du Puca conciliait donc « urbanité » et « sécurité ».

De l'importance tellement soulignée du diagnostic

Chacun des « terrains » du programme, chaque dialogue entre maîtres d'ouvrage et experts associés, chaque discussion engagée lors des ateliers thématiques ont posé (puis rappelé) comme centrale la question du diagnostic. Entre l'évidence de l'affirmation, ici comme pour d'autres interventions (bien connaître son sujet), et la nécessaire clarification des objets de travail, plus ici qu'ailleurs peut être (bien cadrer son sujet), il convient de rappeler quelques « évidences ».

Le sujet de la sûreté est éminemment sensible et difficilement banalisable par sa place prépondérante et durable dans le débat public et politique français. Nombre d'observateurs étrangers ne peuvent s'expliquer cette énigme de la société française qui débat tant de sécurité comparé à d'autres pays où les situations d'insécurité sont semblables ou de plus grande acuité (focalisation sur ces phénomènes ou moindre degré de tolérance par les politiques et populations aux phénomènes eux-mêmes ?). Ainsi le débat a construit en

France une demande sociale de sûreté à laquelle les élus locaux peuvent difficilement se soustraire. Un élu rencontré à travers le programme déplore que le sujet de la sûreté soit trop souvent traité dans l'urgence, sous l'émotion donc, et aussi avec idéologie pourrait-on ajouter, et donc rarement sans d'involontaires exagérations ou dénîs, ou encore dramatisation ou euphémisation à dessein.

Il existe, on le sait, différents types d'insécurité réelle ou potentielle et différents types de dysfonctionnements urbains, les deux n'étant pas toujours liés, sinon par des représentations. Aussi apparaît-il prudent d'opérer dans le diagnostic une clarification : d'une part des types d'insécurité ou d'intranquillité, et d'autre part, des enjeux urbanistiques (au-delà de ceux qu'on associe un peu rapidement à l'insécurité telle l'inversion d'image, l'attractivité pour des populations nouvelles, la mixité sociale et fonctionnelle...).

Deux dernières évidences s'imposent au diagnostic. Il se doit d'aborder le délicat recueil de la parole des usagers et de l'analyse des pratiques, c'est-à-dire la compréhension autant des situations vécues et perçues, que des attentes (plus ou moins exprimées) et que la demande sociale précédemment évoquée vient souvent amplifier. Enfin il s'agit aussi de poser les choses sous l'angle des atouts et du potentiel, plutôt que des seuls dysfonctionnements, de les considérer par la ressource plutôt que par le handicap, ce qui est une idée presque contraire au diagnostic de sécurité qui a souvent tendance à présenter un territoire selon ses seuls aspects négatifs.

Le Puca invitait dans sa consultation en direction des experts à la constitution de groupements interdisciplinaires autour de 3 principaux champs ; la conception urbaine (architectes-urbanistes ou paysagistes), la sociologie urbaine (ou encore l'anthropologie, l'ethnologie) et la programmation (programmistes commerciaux). De telles compositions ont mobilisé deux conceptions du diagnostic. La première, assez répandue dans la plupart des diagnostics urbains, consiste à dérouler plus ou moins parallèlement des diagnostics disciplinaires qu'il

s'agit ensuite de croiser. La seconde, propre à l'enjeu de sûreté, tient dans la tentation d'isoler les questions de sécurité de façon à mieux qualifier ces situations. On a entrevu alors, par induction, un risque d'appauvrissement du diagnostic en un état des lieux peu hiérarchisé de faits ou de discours d'acteurs ou d'habitants relatifs à la sécurité et qui isolaient les unes des autres les questions du diagnostic et par extension les réponses induites. Ce sont donc les classiques diagnostics disciplinaires-croisés qui ont su qualifier le plus finement les choses, y compris les situations d'insécurité, les mettre davantage en perspective et su envisager de recréer les potentialités des sites, (Cf. le travail de Kallipolis et de l'Agence Pruvost à Melun pour leur comptage du stationnement réel plutôt que sur la base d'un hypothétique taux de motorisation, ou encore pour leur géolocalisation croisée des faits d'insécurité et d'appropriation des espaces qui dessine la même carte très localisée des problèmes).

Accorder l'usage au statut des espaces

Toutes les esquisses élaborées ont articulé à des degrés divers la logique d'empêchement des délinquants (réduction des possibilités d'échappées, de cache, de contrôle des espaces, de détournement ou de conflit d'usage...) et des améliorations des qualités larges de confort, de bien être et d'usage des espaces (aménités des lieux, ambiances, accessibilité, équipement...). Plus largement tous les sites ont été l'occasion, « d'accentuer le caractère public de ce qui peut l'être afin de donner aux espaces publics une évidence et des limites »¹. Toutes les esquisses, y compris lorsqu'il préexistait un projet urbain qu'elles ont alors révisé, ont privilégié la logique de clarification des usages et des statuts des espaces pour traiter de la lisibilité des affectations et de la différenciation des traitements (Cf. le travail de JDL architecte et du Cstb sur les deux sites

¹ Philippe Panerai, extraits de son intervention lors de l'atelier du programme à Aubervilliers en Octobre 2010



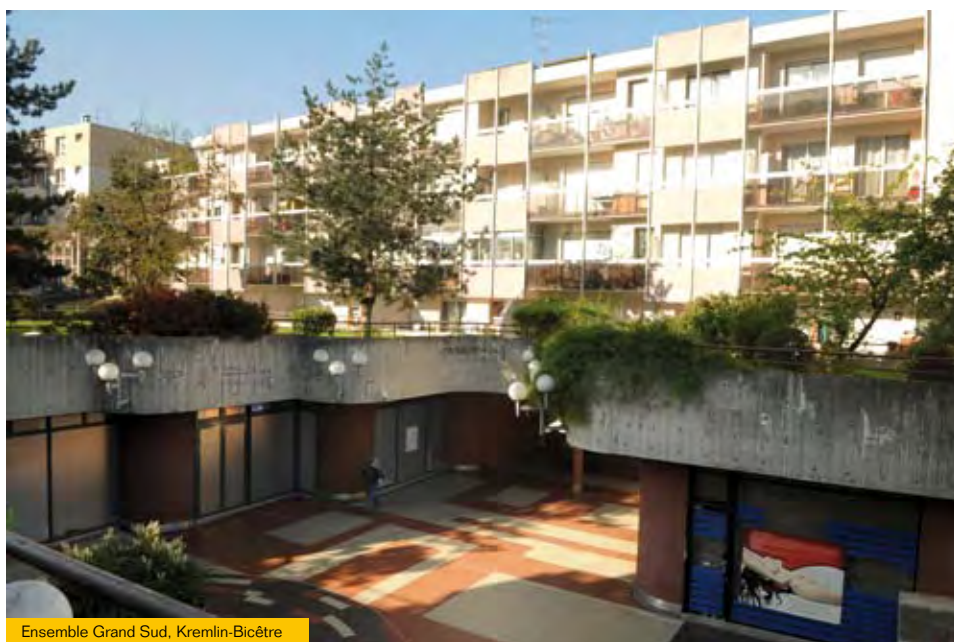
Quartier des Mézereaux, Melun

à Nantes ou au Havre). Est-ce par réflexe culturel et professionnel des équipes, comme dans n'importe quelle commande, que cette logique a été systématiquement et classiquement déployée ? Ou s'agit-il d'une nécessité spécifique due à l'enjeu de sûreté ? Sur ce point, Jean Didier Laforgue et le CSTB expliquent qu'« en termes de sécurité, les espaces résidentiels et publics se co-étagent, l'un et l'autre, ils se limitent, s'animent, se qualifient, se regardent, se régulent et offrent ainsi des supports de vie urbaine (hall sur une rue passante ou sur une place publique ou rue bordée d'un jardin, d'un commerce, d'un balcon, d'une baie...) ». Et qui suppose de mettre fin à l'indifférenciation des espaces au sol.

Requalification contre usure des lieux

Sur un point encore, les recommandations des équipes n'auront pas vraiment différées de contextes d'intervention « épargnés » par les enjeux de sûreté : celui de l'ambiance urbaine. Même si l'on peut déplorer que le thème n'ait pas été assez développé par le

programme, l'ambiance générale (matériaux, éclairage, signalétique...) a aussi été investie ça et là en termes d'embellissement et de bien être autant que de restauration du sentiment de confiance des usagers dans les espaces (Kremlin-Bicêtre, Valentigney, Aubervilliers...). Cette appréhension de l'ambiance des lieux et les choix esthétiques, les volontés de faire du beau portaient-elles implicitement, plus ici qu'ailleurs, l'idée qu'on respecte plus ce qui est présenté comme tel ? Que les signes de considération ainsi donnés, et souvent reçus comme un soin porté, revêtent une plus grande importance dans des lieux de forte usure et contribuent alors assez directement à améliorer le fonctionnement social des lieux et à réguler certaines tensions et certains passages à l'acte ? Il en va de même pour la protection des cibles du vandalisme que les équipes et leurs maîtres d'ouvrage ont traité selon un vocabulaire de solutions simples et esthétiques, robustes et faciles à entretenir, ouvertes et transparentes, afin d'éviter des solutions ostensiblement défensives présentant le risque d'être ressenties comme des punitions par les destinataires et ainsi rejetables, donc contre-productives...



Ensemble Grand Sud, Kremlin-Bicêtre

Ouverture-fermeture, une question trop réductrice de la prévention situationnelle

Le débat n'échappe pas non plus à des éléments de doctrine. D'un côté les partisans de la protection (des lieux et des publics) par la fermeture, l'imperméabilité, et de l'autre les tenants de l'ouverture : « plus c'est ouvert moins c'est insécure » déclarait un maire de banlieue. Rappelons d'abord que ce n'est pas parce qu'on protège que l'on sécurise : le lien n'est pas si direct entre fermeture (privatisation) et sécurité.

Aux origines de la prévention situationnelle se trouve la théorie de Jane Jacobs² sur la diffusion des présences et la nécessaire continuité des espaces permettant d'assurer cette diffusion. Une plus large diffusion des présences humaines aux différents temps de la ville est génératrice de surveillance naturelle. Ainsi dépasser l'urbanisme défensif (la forteresse) et au contraire favoriser la fluidité des circulations, l'animation des lieux par leur fréquentation contribue à la sûreté des espaces urbains.³ Cette diffusion des présences suppose de multiplier les itinéraires alors que la plupart des projets d'expérimentations ont du se résoudre à limiter les itinéraires, pour donner un niveau d'intensité suffisante à la présence et à l'animation attendues des flux. Une tendance à la réduction des circulations qui sera d'autant plus forte que l'on cherche à mixer les flux (piétons, automobiles, circulations douces...) plutôt qu'à les séparer et à les diviser ! (C'est notamment le cas des travaux des sites de Nantes, d'Aubervilliers ou du Havre...)

Trop fermer les espaces engendre un repli, un entre soi, une défense de l'intime contraire à l'autocontrôle de l'espace public tel que le prône Jane Jacobs. Dans certains cas, le marquage physique de la fermeture s'ajoute au marquage social, au point que beaucoup ont dénoncé la tendance à la fermeture pour la fermeture. Un élu convenait en atelier que la fermeture reste une solution facile

et rapide, voire immédiate, à laquelle il est difficile de dire non aux profits d'autres solutions, souvent bien plus longues à mettre en œuvre, même si fatalement, la fermeture ne peut au mieux que déplacer un problème de regroupements délictueux. Le Maire de Chelles, concluait l'atelier de juin dernier sur l'idée de prendre le risque de la malveillance plutôt que l'écueil de la protection exagérée et, par ce choix, de « miser dans une certaine confiance en l'homme »⁴.

La plupart des sites du programme ont exploré des hypothèses de plus grande ouverture ou de fermeture partielle et aucun n'a finalement abouti à un scénario de fermeture forte. Le site de Chelles a permis de dépasser le débat ouvert-fermé et d'éviter le risque de l'affectation exclusive (contraire aux espaces communs et publics). L'alternative au tout ouvert ou tout fermé a été apportée par l'atelier Jours à travers une combinaison de la logique du parcours choisi (protéger la partie fragile du parc mais pas l'autre) et celle de publics choisis (café, musée, ateliers scolaires, activités associatives...). Peut être leur a-t-il été plus facile de dépasser cette question, et à travers elle celle du risque de détournement d'usage et des nuisances pour les riverains et les services gestionnaires, qu'il s'agissait non seulement de sécuriser un espace (fragile) mais aussi de sécuriser le public des dangers du lieu (lié à la vétusté du jardin). Le travail de l'Université de Nanterre sur le site de Sevran, emblématique de la crise urbaine « à l'insécurité omniprésente, diffuse et confuse », a évité toute question de fermeture, lui préférant des pistes de densification des usages (aire de jeu, école, bibliobus, maison de quartier...), d'exploitation avec les habitants d'un parti paysagé du lieu ou de préfiguration de son changement d'usage (hypothèse de rue).

Par ailleurs, le degré d'ouverture des espaces (leur accessibilité) est souvent lié à leur ouverture visuelle. On sait l'importance de voir et être vu dans le sentiment de sécurité et l'importance prise du dégagement visuel qui conduit parfois à faire disparaître, dans

² Jane Jacobs, *Déclin et survie des grandes villes américaines*, 1961

³ A cet égard voir l'opération de sécurisation de deux quartiers d'habitat social à Brest Lambezellec et Kerourien, par l'Atelier Landauer, opération ayant obtenu le Prix français de la prévention de la délinquance en 2008.

⁴ Jean Paul Planchon, Maire de Chelles, extrait de son discours de clôture de l'atelier de juin 2011 à Chelles - Si on se fixe pour objectif de mettre en valeur ce petit écrivain (le jardin de la Villa) on mise forcément dans une certaine confiance en l'homme. »

les lieux très anxiogènes, tout obstacle visuel (arbres ou massifs végétaux, portes de hall pleines ou cages d'escalier aveugles...). Cependant cette recherche de visibilité a des effets notables. Dans les espaces visant une complète transparence, les résidents ou usagers d'activité ont souvent tendance à se protéger de la vue depuis l'espace extérieur. Ainsi, en cherchant à favoriser la visibilité, on aboutit parfois à des situations paradoxales où les habitants cherchent davantage à se cacher de l'espace public et à s'en protéger (d'autant plus que celui-ci sera visible), ce qui conduit à un désinvestissement de l'espace public qui n'est pas sans conséquences sur la sûreté.

L'agence Jours nous rappelle que la fermeture est une particularité des espaces verts parmi les espaces publics et une particularité française par rapport à nos voisins anglo-saxons. S'ils sont fermés c'est que ces parcs et jardins sont historiquement des espaces publics plus récents que les places et parvis parce qu'ils étaient, on l'ignore souvent, des lieux privés jusque récemment. La grille est le signe d'un processus historique de « déprivation » en cours.

La mixité urbaine et le commerce au service de la sûreté ?

Si le niveau de tranquillisation des espaces est lié à son intensité humaine et urbaine, à la densité de sa fréquentation, à son animation, se pose alors très vite l'enjeu d'une plus grande diversité fonctionnelle des espaces. Mais il y a une limite au potentiel d'animation et de mixité urbaine des quartiers résidentiels. Ensuite le programme a vérifié combien la mixité fonctionnelle était aussi source, dans des territoires déjà fragilisés, de conflits de fonctions ou du moins de difficile cohabitation des fonctions habitat et commerces. Quatre éléments sont caractéristiques de cette difficile cohabitation.

Le premier tient des fonctions de commerces illicites qui s'associent aux fonctions commerciales traditionnelles. Les atouts de localisation, d'organisation, de concentration des espaces commerciaux profitent ainsi souvent aux trafics délinquants. Le second relève de la vocation ethnique, quasi

communautaire, de certains commerces, du fait des origines des populations. Le commerce ethnique n'est souvent pas problématique en tant que tel mais du fait du turn-over très important qui le caractérise et du rapport différent qu'il entretient à la fonction commerciale elle-même et à l'espace collectif ; l'effet bazar, son animation excessive, ses résultats sur la tenue des lieux et les diverses nuisances pour les riverains. Le troisième se joue dans l'ajout de fonctions logistiques fortes (livraisons, production et gestion des déchets, stationnement...) parfois incompatibles avec la structuration des sites résidentiels (imbrications formelles, fonctionnelles, juridiques, de gestion...).

La quatrième caractéristique de cette difficile cohabitation est liée aux enjeux de sécurité du piéton face à l'automobile. L'espace commercial, par nature, a besoin de flux et doit s'accrocher aux flux, notamment automobiles, et au stationnement facile et rapide, ce qui est difficilement compatible, là encore, avec le déploiement paisible de pratiques résidentielles. (Cf. le travail d'Interland à Valentigney qui a réussi à combiner logique des flux et logique de place pour le centre commercial du Buis.) On comprend bien alors que le potentiel d'animation par le commerce ne peut concerner que les sites en connexion à des flux, et d'autre part que la mixité commerciale, compte tenu des impacts, peut alors devenir plus un inconvénient que la panacée du point de vue de la sûreté.

Il n'empêche que dans nombre de situations urbaines on assigne à l'activité commerciale, et par extension à la restructuration des espaces commerciaux, une fonction animante essentielle et qu'on en fasse un nouvel objet à part entière de la prévention situationnelle. On a vu dans le programme à quelle fréquence revenaient ces questions (Kremlin-Bicêtre, deux quartiers de Nantes, Valentigney, Melun...) et sur quelles visées primordiales. De l'animation d'espaces souvent monofonctionnels, donc assez inanimés, surtout en soirée, à l'évitement du déclin et de la dégradation physique de lieux ou encore à leur détournement d'usage ou leur occupation abusive, en passant par le maintien d'acteurs privés dans des sites où les acteurs publics cherchent à « faire



Port du Rhin, Strasbourg

revenir le marché », on mesure à quel point l'objet commerce se lie à l'objet sécurité. Mais de quel lien s'agit-il ? Le commerce comme moyen de sécuriser ou comme objet de préoccupation du point de vue de la sûreté urbaine, alors même que les espaces commerciaux (au moins dans notre programme) sont souvent autant de lieux de perturbation et de perte de contrôle, au point que la solution projetée soit souvent celle de la démolition/relocalisation ?

La gestion pour fabriquer l'espace commun au quotidien

Le programme aura mis en avant l'importance des enjeux de gestion, parfois même en les plaçant au premier plan des pistes d'action. Dans l'exemple de Lille, on a vu que la tenue des espaces et la gestion des doléances, plus que la tranquillité, l'emportaient dans les attentes des habitants, alors que l'insécurité s'aggravait objectivement ces derniers temps.

Il n'est pas utile de développer trop l'importance de la tenue des lieux, donc de

leur gestion, dans la perception de la sécurité ou de l'insécurité et dans ce qu'elle génère de fonctionnement social positif ou négatif. La théorie de la vitre brisée⁵ démontre la spirale négative qu'entraîne une vitre brisée (et non réparée) alors image d'incivilités banalisée et signal d'un espace sans contrôle, donc vulnérable, espace d'abandon (par ses habitants et ses agents de gestion), d'invasion de la délinquance et par conséquent d'effondrement des contrôles sociaux, donc de repli ou de fuite... C'est aussi beaucoup en termes de présence humaine, quotidienne, rassurante, source de connaissance fine des situations vécues, donc de réactivité ou d'anticipation, que la gestion est si importante. Le cas de Melun est très illustratif de la place de la gestion puisque les scénarii de reconquête du parking à l'étude seront arbitrés sur la capacité de gestion, et de présence, du bailleur. L'atelier de Lille en octobre aura ainsi été l'occasion d'évoquer qu'un projet de gestion (au sens très élargi de la gestion) est au moins aussi important qu'un projet d'aménagement et que certaines villes s'y emploient.

¹ Philippe Panerai, extraits de son intervention lors de l'atelier du programme à Aubervilliers en Octobre 2010

Au delà de la gestion des espaces, on retrouve également la gestion des publics et des risques. Les expériences issues des espaces semi-ouverts (centres commerciaux, gares, enceintes sportives ou culturelles...), discutées lors de l'atelier portant sur l'Atoll à Angers nous apprennent que la délinquance lourde et toujours intentionnelle (agressions, vols, vandalisme) détériore moins le lieu et son image que les dysfonctionnements dus à l'accumulation de micro problèmes (sans délinquants ou transgresseurs), à la multiplication des contacts et tensions, sources de nuisances et désagréments graves. Par ailleurs, tout individu, alterne des registres de comportement dans les espaces collectifs. On observe trois principaux registres ; celui de l'évitement qui consiste à se protéger de tout contact/conflit, celui de la civilité qui suppose une égalité de statut et celui de l'hospitalité qui consiste à anticiper la demande de l'autre. L'enjeu est alors de se repérer dans cette grille de comportements pour mieux les accompagner. Ainsi on soignera l'accueil et l'hospitalité dans un lieu/un espace où domine l'évitement, sans en déduire pour autant une organisation autoritaire et préconçue de l'espace.

On voit bien ce que cela implique dans la conception et l'organisation des métiers, notamment dans l'articulation des métiers de la sécurité et des métiers de l'accueil et de la médiation. Un expert tirait à cet égard la conclusion que les agents de sécurité rassuraient les employés quand les agents d'accueil rassuraient les usagers. Deux modèles se présentent ; des métiers dédiés à la sécurité ou un management intégratif de l'ensemble des professionnels (d'une gare, d'un centre culturel et par extension d'un quartier) sur la question de la tranquillité, stratégie inverse de la création ou au renforcement d'un corps spécialisé (agents de sécurité, police municipale).

A travers le management des acteurs et des projets est posée la question de la mise en commun des compétences. Plutôt qu'un dialogue d'acteurs il s'agit alors de créer les conditions d'un dialogue de compétences, et pour ce qui concerne la prévention situationnelle, d'ouverture aux compétences des acteurs de la sécurité publique (malgré

les réticences des professionnels de l'urbanisme). Notre programme, bien qu'il réunisse des villes acquises à l'enjeu, n'a pas été mis en présence de formes organisées et animées de cette transversalité des compétences (de l'urbain, de la sûreté, des services urbains, des professionnels de l'animation). Celle-ci reste assez incantatoire et aucun organigramme, aucun dispositif de travail n'est réellement opératoire, alors que l'enjeu est nommé partout... Il s'agit bien là aussi d'un enjeu induit par les ESSP pour les collectivités ; structurer et animer cette pluridisciplinarité autour des projets et des opérations. C'est peut être sur les sites en Zones Urbaines Sensibles que cette structuration est la plus avancée, d'une part du fait du couple historique Ville-bailleur, partout qualifié de fondamental dans la gestion des sites et dans les projets urbains, d'autre part du fait des cultures partenariales plus mûres (ville, police, justice, bailleurs, transporteurs) du fait des CLS, puis CLSPD et leur déclinaison dans certains quartiers sensibles.

Un dernier point semble utile à noter en matière de conduite de projet et d'acteurs, celui de la posture de la souplesse. Il est indispensable de ne pas figer le projet (d'aménagement et de gestion) plus que nécessaire et d'être aussi en réaction plutôt qu'en recherche d'anticipation. Attendre et éprouver et ainsi se permettre une logique graduelle vaut parfois mieux que figer et gérer les effets des réalisations trop directives. (Voir à cet égard le travail de l'atelier Landauer à Strasbourg sur le passage dans la durée d'un axe Nord-sud, initialement dessiné, à un axe Est-Ouest plus conforme aux pratiques du quartier).

Un programme expérimental qui aura rapproché les enjeux de « Qualité » et de « Sûreté » des espaces urbains ?

Nombre des expérimentations conduites ont cherché à exploiter au mieux les potentiels sociaux, programmatiques et spatiaux afin de renforcer les qualités larges de confort et d'usage des espaces. Les registres d'action déployés par les équipes n'ont alors pas tellement différé ici de ce qu'ils



Centre gare, Chelles

sont ailleurs, quand les enjeux de sûreté ne sont pas posés. Le premier bénéfice de ce programme tient dans le fait qu'il a démontré empiriquement que la prise en compte de la sûreté dans une approche urbanistique n'est pas très différente de la prise en compte de la qualité d'usage. Parce que justement l'entrée sûreté permet de re-questionner la plupart des dimensions du projet, elle peut lever certaines réticences du côté des concepteurs à investir la question.

A l'inverse, les travaux conduits ont aussi cherché plus explicitement à sécuriser ou tranquilliser ou à réduire les stratégies délinquantes et ont donc aussi permis de revisiter, de nuancer ou de mettre en tensions nombre d'objets acquis par la prévention situationnelle. La grille de lecture continue de s'inventer donc, laissant à toutes les parties en présence la possibilité d'y contribuer de son point de vue...

Enfin dans presque tous les cas le programme aura rappelé le formidable trait d'union entre urbanisme et sécurité que constitue la gestion ; la gestion des espaces ô combien prépondérante dans la perception des situations, la gestion des acteurs qu'il faut mettre en mouvement au-delà des clivages, la gestion des projets qu'il faut structurer et manager sur ces enjeux, la gestion des publics ou la question des métiers dédiés ou non à la sécurité et à la régulation...

Surtout le programme aura essayé de montrer qu'il reste difficile mais possible de faire le pari de la qualité des espaces urbains pour leur sûreté, plutôt que de sacrifier leur qualité pour leur sûreté, comme certaines opérations en font malheureusement encore une trop flagrante démonstration.

Correspondants des collectivités locales dans le programme « Qualité et sûreté des espaces urbains »

Aubervilliers

Alain Peries,
Directeur prévention sécurité

Louise Veron,
Chargée de mission développement local

Communauté d'agglomération de Marne et Chanteraine

Aziz Belkhatir,
Directeur du développement urbain et territorial

François-Xavier Deswarte,
Chargé d'études à la direction du développement urbain et territorial

Le Havre

Laurent Koenig,
Manager rénovation urbaine

Kremlin-Bicetre

Marielle Denat,
Responsable du service urbanisme

Lille

Mélanie David,
Directrice du conseil local de sécurité et de prévention de la délinquance (CLSPD)

Bertrand Dumini,
Chargé de mission au CLSPD

Mélanie Duthoit,
Ancienne chargée de mission au CLSPD

Melun

Stéphanie Bascou,
Directrice générale adjointe des services

Paul-Emile Lezean,
Chargé de mission urbanisme et rénovation urbaine

Pays de Montbeliard

Karim Chbary,
Responsable ANRU,
Service politiques urbaines

Nantes Métropole

Jean-Michel Jaouen,
Mission politique de la ville

Claudine Picherie,
Ancienne chargée de mission politique de la ville

Sevran

Marion Aubin,
Chef de projet renouvellement urbain
Quartier Montceleux

Laetitia Petit,
Chef de projet renouvellement urbain
Quartier des Beaudottes

Communauté Urbaine de Strasbourg

Lassad Essadi,
Chef de projet, Direction de proximité
Neudorf-Esplanade-Krutenau

Carine Lambert-Dupont,
Directeur de Projet,
Mission Danube - Deux Rives

Compagnie de Phalsbourg

Renaud Louapre,
Directeur du développement France Ouest

Jean-Sylvain Camus,
Directeur de la communication et du marketing

Qualité et sûreté des espaces urbains

Onze expériences novatrices

Comment concevoir et mettre en œuvre des projets urbains qui intègrent la sûreté sans compromettre les vertus de la vie urbaine ? Quelles solutions alternatives à l'urbanisme défensif peut-on apporter aux problèmes de sûreté ?

Lancé en 2010 par le Plan Urbanisme Construction Architecture, le programme « Qualité et sûreté des espaces urbains » a pour but d'expérimenter de nouvelles réponses de maîtrises d'œuvre urbaine permettant d'intégrer la sûreté dans la réalisation des projets d'aménagement. Dix collectivités locales et un maître d'ouvrage privé proposant treize sites d'études ont été retenus afin de représenter un éventail de situations concrètes contrastées : galerie commerçante, quartiers en rénovation urbaine, quartier de gare, parking souterrain, dalle... Des équipes d'experts ont réfléchi pendant un an avec les collectivités locales pour aboutir à des propositions opérationnelles innovantes.

L'ensemble de ces travaux a ouvert de nouvelles perspectives de réflexion. Croisant les regards de chercheurs et d'experts issus de différents horizons (architectes, urbanistes, sociologues, paysagistes...), cet ouvrage rend compte de ces résultats.

Le Plan Urbanisme Construction Architecture (PUCA), depuis sa création en 1998, développe à la fois des programmes de recherche incitative, des actions d'expérimentations et apporte son soutien à l'innovation et à la valorisation scientifique et technique dans les domaines de l'aménagement des territoires, de l'habitat, de la construction et de la conception architecturale et urbaine.

Il est organisé selon quatre grands départements de capitalisation des connaissances : **Société urbaines et habitat** traite des politiques urbaines dans leurs fondements socio-économiques ; **Territoires et aménagement** s'intéresse aux enjeux du développement urbain durable et de la planification ; **Villes et architecture** répond aux enjeux de qualité des réalisations architecturales et urbaines ; **Technologies et construction** couvre les champs de l'innovation dans le domaine du bâtiment. Le PUCA développe une recherche incitative sur le **futur des villes à l'impératif du développement durable**.

Ce plan 2007-2012 se décline selon huit programmes finalisés dont les objectifs de recherche répondent aux défis urbains de demain. Ces programmes sont accompagnés d'ateliers thématiques, de bilans de connaissances et de savoir-faire, ainsi que par des programmes transversaux à l'échelle des territoires et des villes et à l'échelle européenne, avec la participation du PUCA à des réseaux européens de recherche.

Le PUCA, par ailleurs, assure le secrétariat permanent du programme de recherche et d'expérimentation sur l'énergie dans le bâtiment (PREBAT).

plan urbanisme construction architecture

► Le gouvernement des villes et la fabrique du bien commun

Planification sociale de l'urbain et des services publics

Citoyenneté et décision urbaine

Intercommunalité et métropolisation

Normes et fabrique du bien commun

► Le renouveau urbain

Rénovation urbaine et mixité sociale

Renouvellement et recomposition des quartiers

Créativité et attractivité des villes

► L'avenir des périphéries urbaines

Qualité et sûreté des espaces urbains

Architecture de la grande échelle

Habitat pluriel : densité, urbanité, intimité

Systèmes périurbains et coûts d'urbanisation

Dynamiques et pratiques résidentielles

► Comportements résidentiels et défis démographiques

Vieillesse de la population et choix résidentiels

Habitat et services aux personnes âgées

Évolutions démographiques et inégalités territoriales

► Accès au logement

Trajectoires résidentielles

Recompositions institutionnelles de l'offre de logement

Modes et formes de l'hébergement

Économie foncière et immobilière

► L'innovation dans l'architecture et la construction

Logements optimisés : coûts, qualité, fiabilité, délai

Concept qualité, habitat, énergie

Logement design pour tous

Évaluation énergétique du patrimoine existant (PREBAT)

Bâtiments démonstrateurs (PREBAT)

REHA (PREBAT)

► Territoires et acteurs économiques

Espaces urbains et dynamiques économiques

Lieux, flux, réseaux dans la ville des services

Développement économique local et mondialisation

Économie de l'aménagement

Attractivité des territoires

► Vers des villes viables et acceptables

Politiques territoriales et développement durable

Risques technologiques : enjeux économiques et territoriaux

Villa urbaine durable

Quartiers durables

Aménagement et démarches HQE

Collectivités locales et politiques énergétiques (PREBAT)

Collectivités locales et défi climatique (PREBAT)

ISBN 978-2-11-097042-8

Collection «Recherche du PUCA» n° 204

15 €