

De la rénovation urbaine au renouvellement urbain

La vocation des quartiers selon le potentiel
de développement des territoires
dans lesquels ils s'inscrivent

JD. Laforgue Architecte urbaniste
M. Bonetti Sociologue urbaniste
B. Allen Psycho- sociologue

Les apports majeurs des Projets de Rénovation Urbaine (ANRU 1)

- **Une requalification importante de la majorité des quartiers**
- **Le désenclavement**
- **La restructuration urbaine** qui réduit les immeubles imbriqués et les ilots, permettant la mutabilité ultérieure
- **La clarification** et la délimitation des espaces publics et des espaces privés et donc des responsabilités de gestion
- **La diversification** (bien que limitée) des formes et des statuts d'habitat
- **La rénovation et la création d'équipements publics**
- **Le développement de la « Maîtrise d'Ouvrage Urbaine »**, de la coopération et des compétences des acteurs

Les limites de ces Projets de Rénovation Urbaine

- **La faible prise en compte de la diversité de ces quartiers et des dynamiques de leur environnement**
- **La fermeture de ces projets sur la rénovation interne des quartiers**, l'absence de requalification de leur environnement et la faible articulation avec les projets développés dans cet environnement
- **« L'autonomisation » des projets urbains, avec une faible prise en compte:**
 - des pratiques et des attentes des habitants, de la concertation
 - des enjeux sociaux, éducatifs, culturels
 - des enjeux de gestion urbaine
- **Des approches visant un « développement exogène »** (apport de population extérieure, d'activité, d'équipements) et peu de démarches favorisant un « développement endogène » (développement des ressources et des compétences internes)

L'analyse des contextes urbains larges (ville, agglo) du territoire et de l'environnement urbain dans lesquels s'inscrivent les sites

- ***le contexte urbain de l'agglomération : localisation, place et statut des sites dans ce contexte***
- ***le « territoire de cohérence » auquel appartient le site***
Ce niveau intermédiaire entre le contexte urbain et l'environnement est parfois très important (cf Nancy Le Plateau, Bourges nord, Metz-Borny, Tours nord)
- ***l'environnement immédiat dans lequel il s'inscrit***
- ***le « potentiel urbain » qu'offrent le contexte et l'environnement : les ressources et les dynamiques existantes qu'elles soient naturelles, sociales, économiques, historiques ou symboliques mais aussi les dispositions spatiales et architecturales.***
- ***les modes de liaison et d'interaction avec ce contexte et cet environnement***

S'appuyer sur les différentes formes de potentiel urbain et les développer

Potentiels liés à l'espace et aux infrastructures

- *Potentiel géographique et topo-graphique*
- *Potentiel de développement économique*
- *Potentiel d'équipements et de services*

Potentiels « culturels »

- *Potentiel d'interactions sociales*
- *Potentiel paysager*
- *Potentiel identitaire socio-spatial*
- *Potentiel d'historicité*

**Intégrer les projets de rénovation dans
des projets de renouvellement urbain
des « territoires de cohérence »
dans lesquels ils s'inscrivent**

**Concevoir des stratégies de renouvellement urbain
des quartiers en fonction du potentiel urbain
de ces territoires**

Le passage des projets de rénovation aux projets de renouvellement urbain des territoires

- **Un élargissement de l'échelle spatiale d'intervention**
 - la **rénovation urbaine d'un quartier** se limite à la restructuration et à la requalification de ce quartier
 - le **renouvellement urbain d'un territoire** combine différents projets de rénovation, de construction neuve et d'aménagement sur un territoire
- **Un élargissement de la temporalité, de l'inscription des projets dans le temps**
 - un projet de rénovation est réalisé à court terme (4 à 6 ans)
 - un projet de renouvellement urbain vise le développement d'un territoire à moyen et long terme (10 à 30 ans)
 - il vise à favoriser la **mutation** des différentes composantes du territoire pour **activer les potentiels urbains** qu'il recèle

La notion de « territoire de cohérence » dans lequel s'inscrit un quartier

Un territoire de cohérence dans lequel s'inscrit un quartier est un espace urbain :

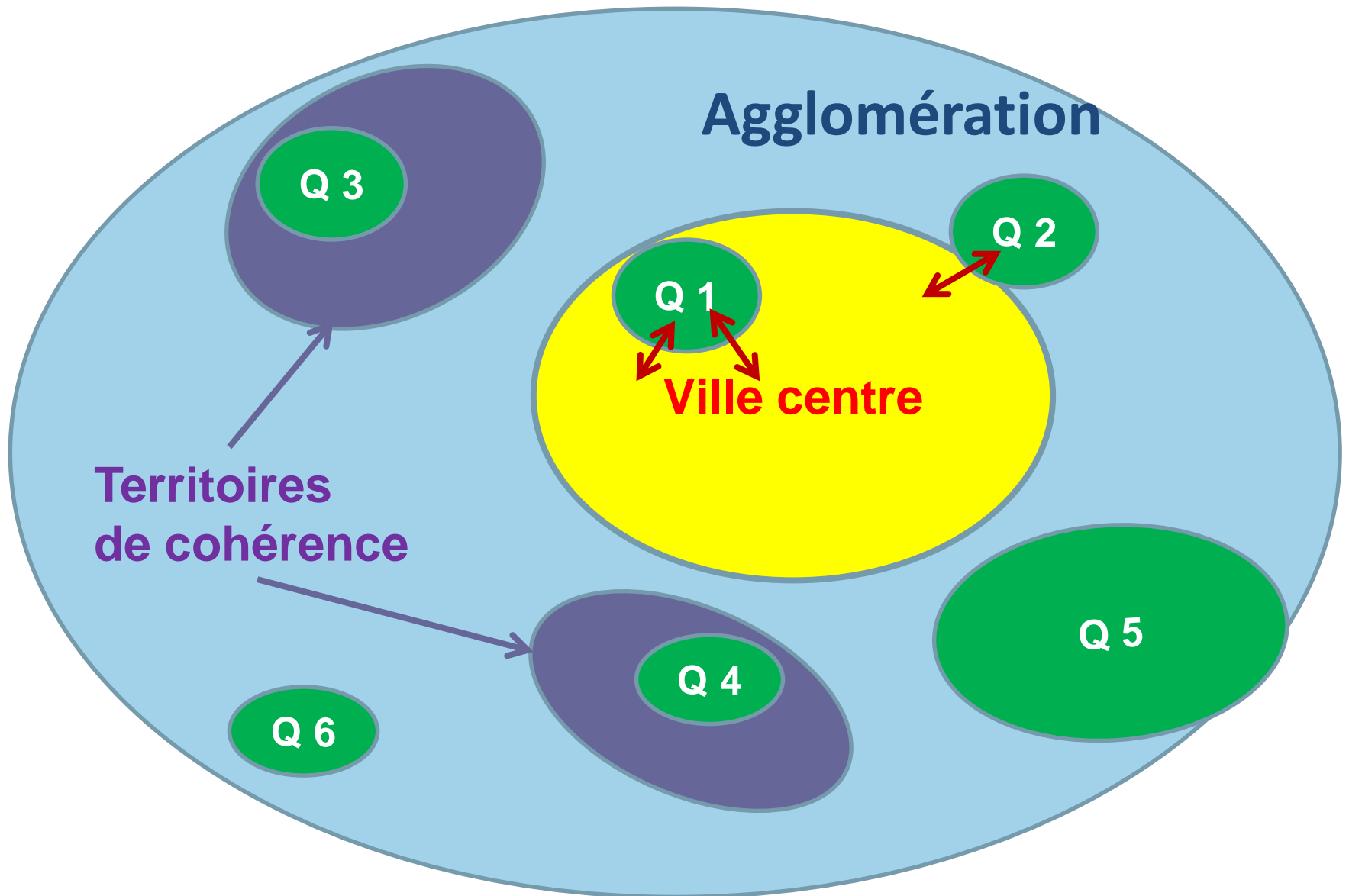
- qui constitue une entité géographique et urbaine particulière
- qui résulte d'un mode de structuration urbaine spécifique (ex tissu de faubourg)
- qui a connu un mode de formation historique
- qui dispose d'une certaine identité.

C'est le territoire fréquenté par les habitants du quartier et dans lequel s'inscrivent une grande partie de leurs pratiques.

La notion de « territoire de cohérence » dans lequel s'inscrit un quartier

- **Echelle:**
 - *c'est une échelle intermédiaire entre le quartier et l'agglomération*
 - *cela peut représenter entre 3 000 et 10 000 habitants.*
- **Une échelle d'analyse du fonctionnement social et une échelle opérationnelle :**
 - *c'est une échelle à laquelle on peut définir et mettre en œuvre un projet de développement à moyen et long terme*
 - *échelle de territoire dans laquelle on s'efforce d'articuler les différents projets d'aménagement à venir.*

Les interactions entre les échelles: Agglomération / Territoire environnant / Quartier



Identification du statut du site et de son rôle dans le développement du territoire

Toute intervention urbaine doit être fondée sur une réflexion stratégique sur les finalités du développement urbain du territoire dans laquelle s'inscrit le site concerné.

Elle doit ensuite identifier la vocation du site et son rôle dans cette perspective de développement.

Identification du statut du site et de son rôle dans le territoire

	Qualité de l'environnement	Statut / Rôle urbain du quartier	Exemples
A Quartiers situés dans un contexte offrant un potentiel urbain limité			
A1	Petit quartier dans un tissu urbain déstructuré, dépourvu de pôle urbain	Statut résidentiel	Saint-Ouen l'Aumône, Rosny sous bois
A2	Grand quartier isolé ou dans un tissu urbain déstructuré dépourvu de pôle urbain	Nécessité de trouver des ressources sur lui-même	Vaux en Velin, Grigny Chanteloup, Dammarie, Montereau Le Plateau Nancy
A3	Quartier dans un environnement en récession	Réduction du rôle (habitat et fonctions urbaines) en reformulant sa nouvelle vocation.	Vitry le François, Saint Amand Montrond, Bourges, Angoulême
A4	Quartier articulé à un tissu urbain peu attractif dans un secteur encore dynamique	Rattachement et contribution au développement de la polarité urbaine	Chevilly la rue-Sorbiers Orléans Dauphine

Identification du statut du site et de son rôle dans le territoire

	Qualité de l'environnement	Statut / Rôle urbain du quartier	Exemples
	B Quartiers situés dans un contexte offrant un potentiel urbain important		
B 1	Quartier de grande taille articulé à un tissu urbain de qualité	Résidentiel avec le développement d'infrastructures et de services pour son propre fonctionnement	Pontanézen, Brest Teisseire, Grenoble Verneuil,
B 2	Site de taille modeste articulé à un tissu urbain de qualité	Résidentiel	Hauts de Belleville, La Soude Marseille
	C Quartiers pouvant participer des territoires dans lesquels	au développement du	potentiel
C 1	Quartier inscrit dans territoire dont il peut devenir potentiellement le pôle structurant	Développement de ses dimensions urbaines (commerces, équipements...)	Trappes, Orly, Dieppe, Vernouillet
C 2	Quartier inscrit dans un territoire en développement auquel il peut participer	Intégration dans un développement plus large	Boulogne Metz, Tours, Reims

A Quartiers situés dans un contexte n'offrant pas ou peu de potentiels urbains

A 3 Cas des territoires en récession

- Petit quartier dans un tissu urbain déstructuré, dépourvu de centralité et de pôle urbain
- Grand quartier isolé ou dans un tissu urbain déstructuré dépourvu de pôle urbain
- Quartier dans un environnement en récession

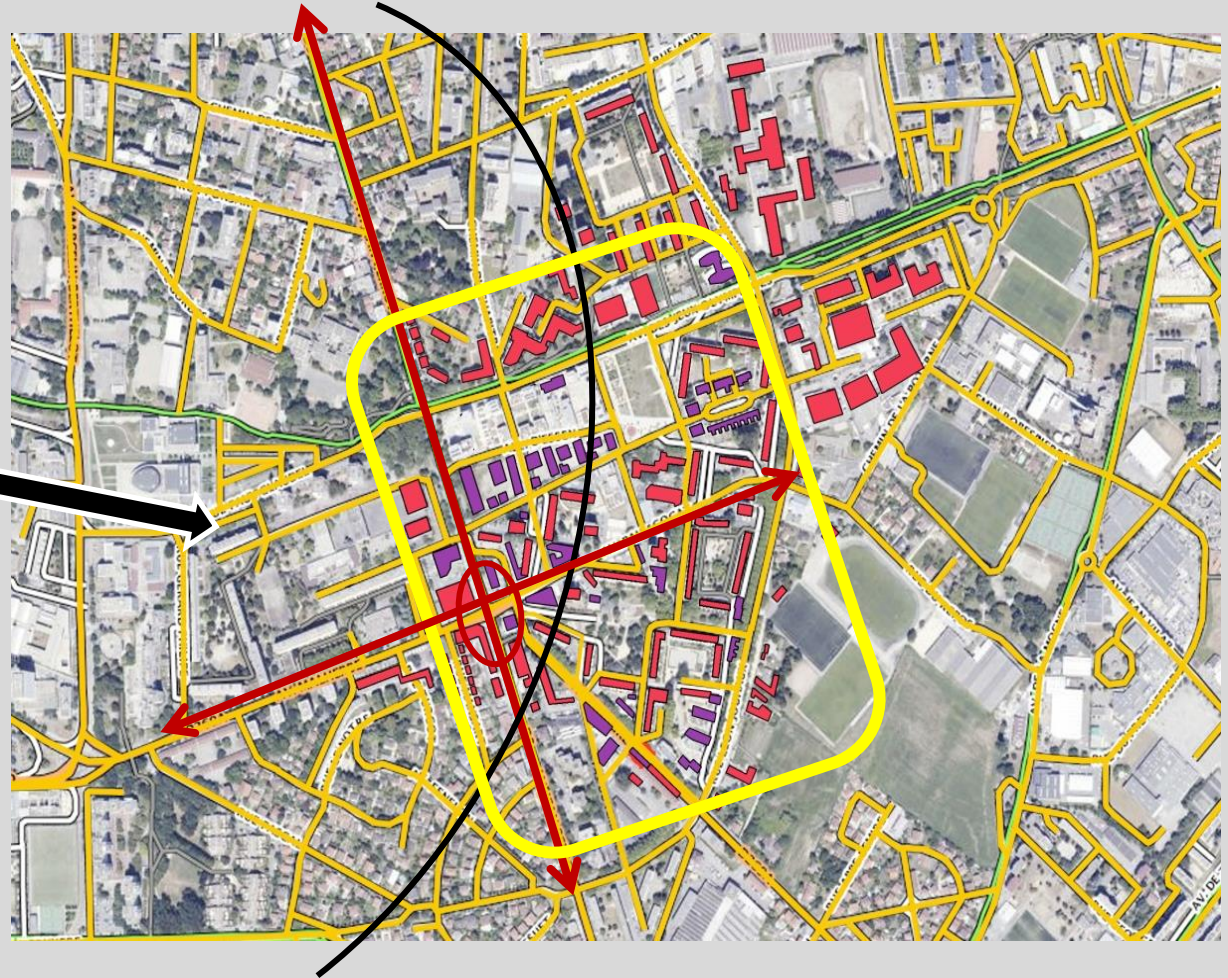
B Quartier situés dans un contexte
offrant un potentiel urbain important

B 1 /B 3 Sites articulés
à un tissu urbain de qualité et à la centralité

Grenoble Tesseire: quartier articulé à un tissu urbain de qualité et à la centralité



Vers le centre ville
(10 min en bus)



Tissu urbain de la ville
auquel le quartier se
rattache

**Enjeu: renforcer cette
articulation en créant
un véritable pôle urbain
au lieu d'articulation
avec la ville**

Brest Pontanézen: un quartier peu articulé à son environnement immédiat mais rattaché à la centralité

Voies routières
créant des coupures

Tramway

Réaménagement de ce
secteur déqualifié
favorisant une continuité
urbaine et un rattachement
à la centralité



Vers le centre ville

C

**Quartier pouvant constituer un pôle urbain
majeur pour le territoire dans lequel il s'inscrit**

Quartier pouvant constituer un pôle urbain majeur pour le territoire pavillonnaire dans lequel il s'inscrit

Neuille les Dieppe

Quartier doté d'un grand parc, d'équipements, d'une place et de nombreux commerces.

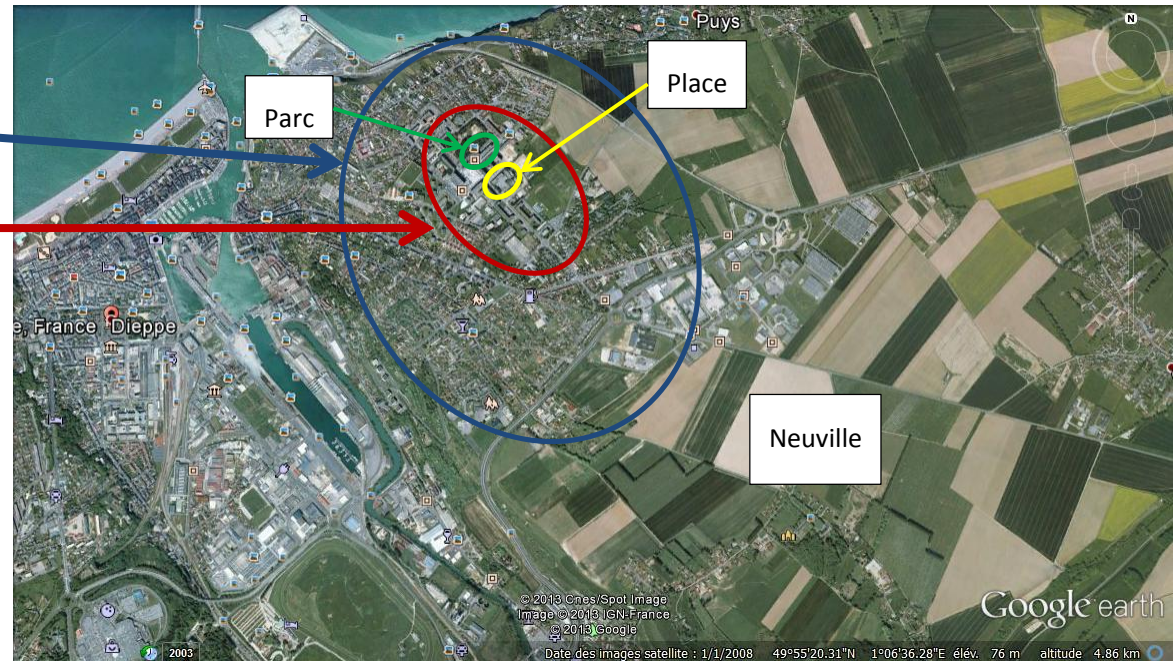
Quartier éloigné du centre mais situé dans un territoire en développement;

Le territoire du Plateau

Le quartier

Enjeu : en faire le pôle commercial pour l'ensemble du territoire environnant

Plan Dieppe Neuville



Le quartier de Dieppe Neuville



des Droppots.

Le parc

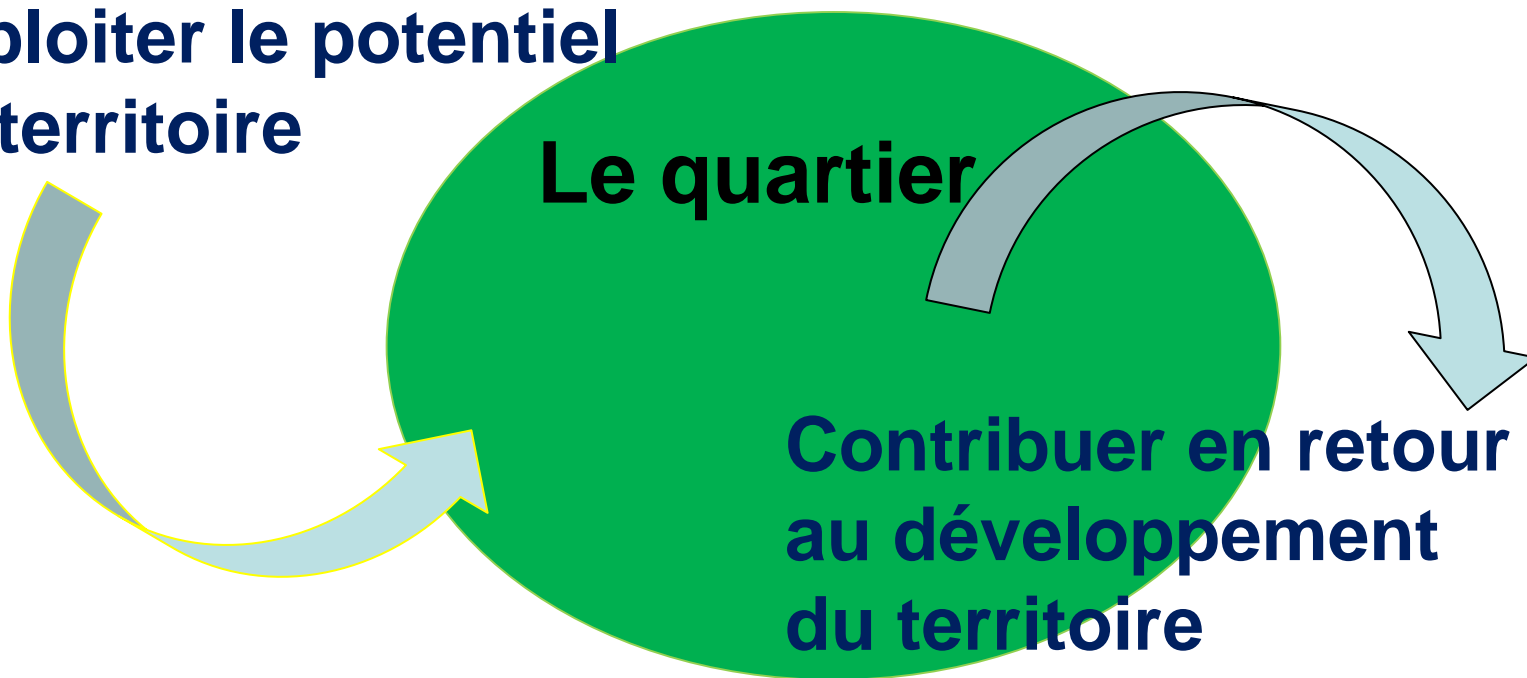
La place



**Quartiers inscrits dans des territoires
en développement auquel ils contribuent
et dont ils peuvent bénéficier en retour**

Les visées du processus de développement:

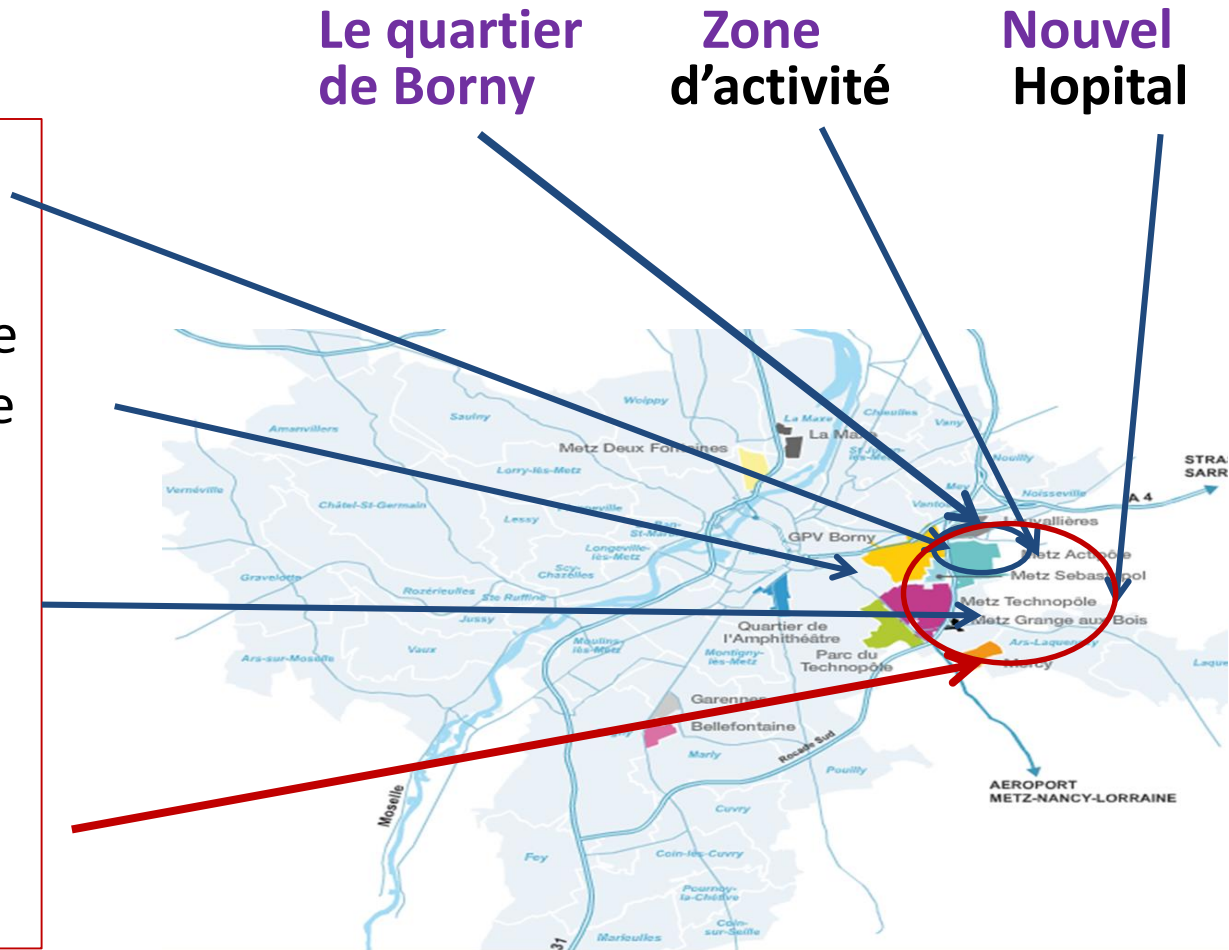
**Exploiter le potentiel
du territoire**



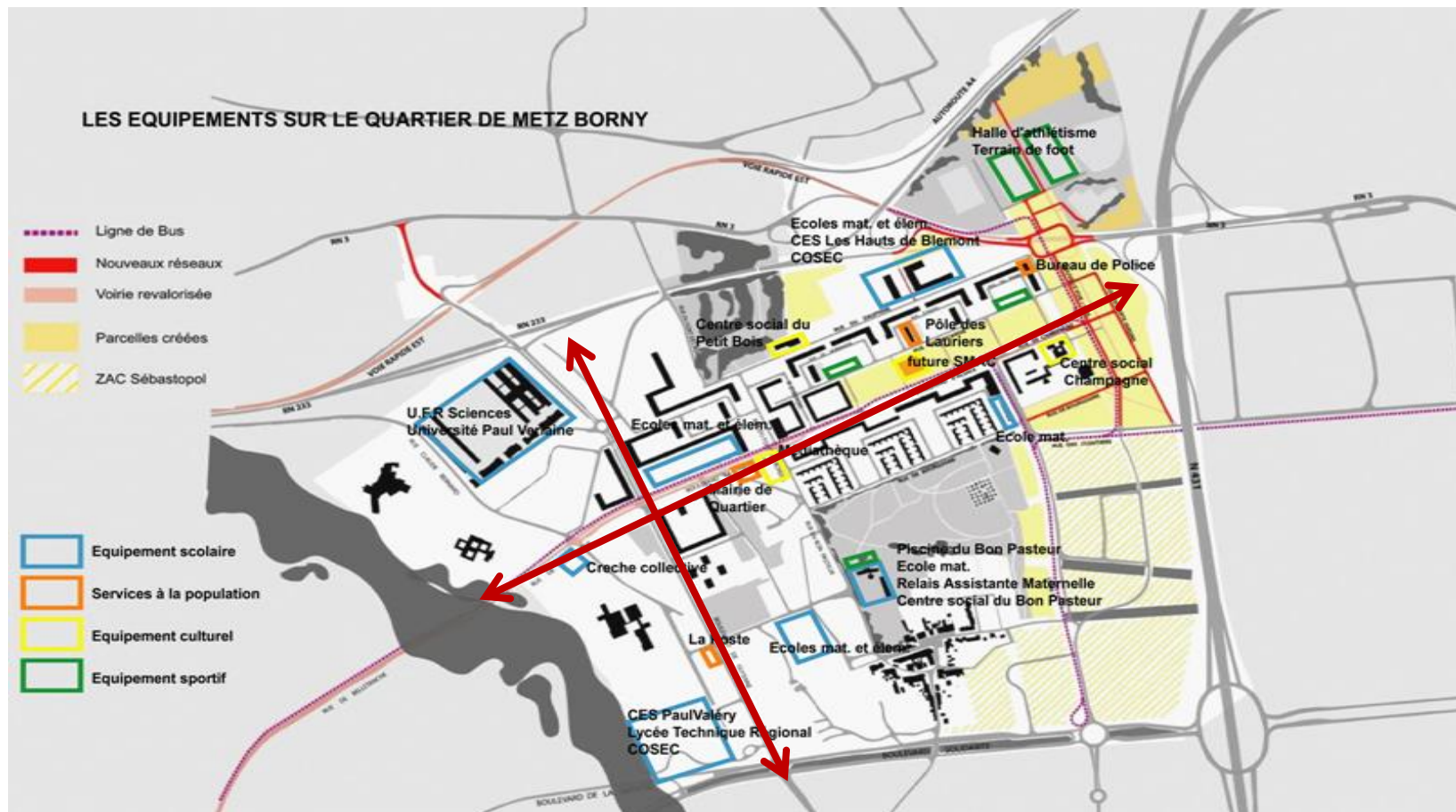
Metz- Borny: un quartier inscrit dans un territoire en développement

- Université
- Gare et ZAC de l'Amphithéâtre
- Technopole

Le territoire de Borny



Metz- Borny: un quartier bénéficiant de nombreux équipements publics et d'axes urbains majeurs



Boulogne/mer : des quartiers HLM inscrits dans le territoire du Chemin vert entre la mer et le centre ville

- Le bord de mer

- Le centre-ville

