

PROJETS URBAINS EN QUARTIERS DÉGRADÉS

ATELIER-PROJET À EREVAN ET EXPÉRIENCES INTERNATIONALES



SEPTEMBRE 2015

1.14.029



www.iau-idf.fr



IAU

INSTITUT
D'AMÉNAGEMENT
ET D'URBANISME

* îledeFrance

Projets urbains en quartiers dégradés

Atelier-projet à Erevan et expériences internationales

Septembre 2015

IAU île-de-France

15, rue Falguière 75740 Paris cedex 15
Tél. : + 33 (1) 77 49 77 49 - Fax : + 33 (1) 77 49 76 02
<http://www.iau-idf.fr>

Directrice générale : Valérie Mancret-Taylor

Département Aménagement et Territoires : Fouad Awada, directeur

Étude réalisée par : Paul Lecroart, urbaniste, chef de projet
Avec la collaboration de Léa Maisonneuve, urbaniste-stagiaire

Et la contribution de l'Agence d'urbanisme de l'aire métropolitaine lyonnaise :
Gilles Sabaterie, architecte-urbaniste, pilote de l'atelier d'Erevan,
Jean-Christophe Tepelian, géographe-urbaniste

N° d'ordonnancement : 1.14.029

Crédit photo de couverture : Paul Lecroart IAU îdF

*En cas de citation du document, merci d'en mentionner la source :
Lecroart (Paul), Projets urbains en quartiers dégradés. Atelier-projet à Erevan et expériences internationales, IAU îdF, 2015*

Remerciements

Remerciements tout particuliers à Gilles Sabaterie, architecte-urbaniste à l'Agence d'urbanisme de l'aire métropolitaine lyonnaise, pilote de l'Atelier d'Erevan, et à Suzanne Page, chargée des Relations internationales au Grand Lyon, pour leur confiance et leur amitié.

Merci à l'Agence d'urbanisme, à la Communauté urbaine du Grand Lyon et à l'Institut d'aménagement et d'urbanisme d'Île-de-France d'avoir permis cette mission.

Merci également à la Ville d'Erevan et à *Yerevan Project* pour l'accueil chaleureux et la qualité de l'échange.

Sommaire

Contexte de la mission.....	3
Programme de l'atelier-projet	5
L'urbanisme à Erevan : historique et projets actuels	9
1. Erevan : ville orientale, soviétique, post-soviétique	9
2. L'aménagement d'Erevan aujourd'hui	12
Kond, un quartier au cœur d'Erevan: contexte et enjeux d'aménagement	16
1. Un quartier historique marginalisé.....	16
2. Le projet de 2013 : la rénovation « clés-en mains » ?	23
3. Un projet à réinterroger dans ses principes.....	26
Quartiers anciens : expériences internationales	28
1. Préserver : identité des quartiers de faubourg et de maisons	28
1.1. Paris : requalification des faubourgs et préservation des quartiers de villas	28
1.2. Tokyo : réaménagement des quartiers de maisons en bois	34
2. Requalifier : transformation de quartiers irréguliers ou dégradés	38
2.1. Tripoli : mise en valeur de la Médina	38
2.2. Medellin : stratégie de reconquête urbaine et sociale des quartiers informels	43
2.3. Vitoria : projet intégré de revalorisation de la favela de l'Île de Caieiras	47
3. Irriguer : accessibilité et mobilité dans une trame de rues étroites	51
3.1. Osaka : les modes de transports s'adaptent au quartier	51
4. Concevoir : éco-quartiers : la leçon des quartiers organiques	54
4.1. Malmö : le quartier BO 01, laboratoire du <i>design</i> bio-climatique	54
5. Mettre en valeur : grand paysage et géographie	59
5.1. Paris : trame foncière et paysage	59
5.2. Téhéran : un contre-exemple ?	63
L'atelier-projet sur le quartier Kond	65
1. Méthode : la construction collective d'une approche alternative	65
2. Propositions : une stratégie alternative de requalification douce	67
Conclusion.....	72
Sources	74



Masterplan du centre-ville d'Erevan. Contour plein, le projet Kond. Contour tireté, le projet Bert-Noragyugh.
Yerevan Project

Contexte de la mission

Au mois de novembre 2014, à l'initiative de l'Agence d'urbanisme de l'aire métropolitaine lyonnaise, je suis invité à participer à une mission d'expertise à Erevan (Arménie). Objectifs : participer à l'animation d'un atelier projet urbain sur la transformation d'un quartier dégradé en centre-ville (le quartier Kond) et nourrir la réflexion de la Ville d'Erevan par l'apport de références internationales sur ce thème. Il s'agit au final d'aider à identifier des pistes pour relancer un projet de réaménagement actuellement au point mort.

Cette mission entre dans le cadre d'une coopération décentralisée engagée en 1991 entre la Ville de Lyon et le Grand Lyon, et la Ville d'Erevan¹. Depuis 2011, cette coopération mobilise l'Agence d'urbanisme sur plusieurs thématiques : aménagement urbain, transports urbains, culture, développement économique.

Elle s'inscrit dans une séquence d'échanges préparatoire à la mission Erevan-Kond qui s'est tenue du 1^{er} au 8 novembre 2014, en particulier :

- Juillet 2011 : déplacement officiel à Erevan de Gérard Collomb, président du Grand Lyon, pour la signature d'un accord-cadre portant notamment sur le thème de l'aménagement urbain. Définition de quatre axes de travail : la qualité urbaine du centre-ville ; la gestion des hauteurs ; la conduite d'opérations de rénovation ; l'attractivité touristique ;
- Juillet 2013 : 1^{ère} mission de l'Agence à Erevan pilotée Patrice Berger, directeur des Missions internationales. Proposition d'un format de *workshop* pour les échanges entre experts arméniens et français permettant la confrontation de conceptions et la formulation de propositions concrètes ;
- Juin 2014 : 2^e mission conduite par Gilles Sabaterie, architecte-urbaniste à l'Agence d'urbanisme de l'aire métropolitaine lyonnaise. Proposition d'organisation d'un « atelier-projet urbain » sur deux sites stratégiques pour Erevan : Bert-Noragyugh (projet de nouvelle centralité au sud d'Erevan) et Kond. Ce dernier est choisi pour le 1^{er} atelier parce qu'offrant plus de marges de réflexion et de proposition.

La mission Erevan-Kond répond à deux attentes de la Ville d'Erevan :

- offrir une expertise externe sur le projet actuel de rénovation urbaine du quartier Kond ;
- proposer des pistes d'évolution du projet afin de faciliter sa mise en oeuvre opérationnelle.

Pour répondre, aux enjeux complexes du réaménagement du quartier de Kond (urbanisme, paysage, patrimoine, relogement des habitants, attractivité économique, montages opérationnels...), une équipe pluridisciplinaire est réunie.

Elle se compose de :

- Suzanne Page, chef de délégation, direction de l'Attractivité et des relations internationales du Grand Lyon ;
- Gilles Sabaterie, pilote de l'atelier, Agence d'urbanisme de l'aire métropolitaine lyonnaise ;
- Isabelle Lagarde, chef de projet, Attractivité et relations internationales, Grand Lyon ;
- Jean Kessedjian, chef de service, direction des Espaces verts du Grand Lyon ;
- Paul Lecroart, urbaniste, expert projets urbains et international, IAU îdF ;
- Candice Morel, chef de projet, Pact Arim du Rhône ;
- Jean-Christophe Tepelian, géographe-urbaniste, Agence d'urbanisme.

¹ La Région Île-de-France poursuit également une coopération décentralisée avec la Ville d'Erevan depuis 2011.

Cette mission à Erevan s'inscrit dans une longue culture d'échanges entre agences d'urbanisme françaises, notamment au sein des ateliers « projet urbain et paysage » de la Fédération nationale (FNAU), mais aussi de collaboration directe entre l'IAU, l'Agence d'urbanisme de l'aire métropolitaine lyonnaise et le Grand Lyon : en témoignent la rédaction commune de l'ouvrage « Les métamorphoses de l'autoroute urbaine » en 2013-2014, la participation de l'IAU au séminaire « Quels effets des infrastructures sur la mobilité et les territoires ? » (2014), ou encore la session des « Repères européens » sur les grands projets urbains (2006).

Le présent rapport porte sur le projet urbain d'Erevan-Kond replacé dans son contexte, il n'aborde pas les deux autres missions concomitantes à Erevan du Grand Lyon et la Ville de Lyon portant sur les espaces verts et les transports.

En revanche, il développe le thème de la restructuration de quartiers anciens ou informels dégradés au travers d'expériences internationales étudiées par l'Institut d'aménagement et d'urbanisme d'Île-de-France (IAU) qui ne figurait pas dans le compte-rendu de mission de l'Agence d'urbanisme de Lyon². Ses propos n'engagent bien sûr pas l'Agence d'urbanisme de l'aire métropolitaine lyonnaise, ni la Ville de et la Métropole du Grand Lyon.

² *Mission de coopération à Erevan 2-8 novembre 2014. Compte-rendu de la mission Urbanisme, Espaces verts et Transport*, Délégation générale au développement économique et International, Grand Lyon, novembre 2014.

Programme de l'atelier-projet

La mission s'est déroulée en trois temps.

1. Cadrage de l'atelier : enjeux, objectifs, programme

3 novembre 2014 - Hôtel de Ville d'Erevan

Point sur le programme, avec :

- M. David Guervorgyan, directeur des Relations extérieures de la Ville d'Erevan ;
- M. Andranik Qasaryan, chef du département Architecture et développement urbain ;
- M. Narek Sargsyan, architecte, département Architecture et développement urbain ;
- M. Harutyun Melqumyan, chef de division au département Transports.

Présentation-débat autour du projet Kond : contexte, enjeux, attendus de l'atelier, avec :

- M. Surik Ohanyan, directeur du *Yerevan Project Institute* ;
- Tigran Barseghyan, architecte en chef, département Architecture et développement urbain ;
- M. Narek Avétissyan, architecte au département Architecture et développement urbain ;
- Mme Zara Mamyán, architecte ;
- M. Knarig Petrossian, chargé des Relations internationales.

Visite du centre d'Erevan et du Centre d'enseignement professionnel franco-arménien avec Mme Gayané Karapetyan, directrice.

2. Visite de site : quartier Kond et ses abords

4 novembre 2014

Equipe-projet (Agence d'urbanisme de l'aire métropolitaine lyonnaise, Grand Lyon, Ville de Lyon, Pact Arim du Rhône, IAU îdF) accompagnée de Narek Sargsyan et de Zara Mamyán.

Parcours sur la colline de Kond, visite de l'ancienne mosquée (habitée), rencontre avec des habitants.

3. Atelier projet urbain Kond et séminaire quartiers dégradés

5 au 7 novembre - *Yerevan Project Institute*

Participants : équipe-projet française ; Ville d'Erevan et *Yerevan Project Institute* ; architectes-urbanistes, interprètes (10 personnes).

Jour 1 : Séminaire « Expériences de requalification de quartiers anciens dégradés »

Présentations-discussions suivies d'une visite du site :

- Surik Ohanyan (*Yerevan Project*) : historique de l'aménagement de Kond et projet actuel (2013) » ;
- Paul Lecroart (IAU) : « La restructuration de quartiers anciens et informels : nouveaux regards, nouvelles approches. Expériences internationales » ;
- Gilles Sabaterie (Agence d'urbanisme) : « Urbanisme et paysage : les collines de Lyon » ;
- Candice Morel (Pact Arim du Rhône) : « La place de l'habitant dans les opérations de rénovation urbaine. Exemples à Lyon » ;
- Isabelle Lagarde (Grand Lyon) : « Le marketing territorial : l'exemple d'Only Lyon ».



Vue d'Erevan avec le quartier Kond au 2nd plan (derrière les tours). Au fond à droite, la structure abandonnée de l'hôtel Dvîn.
P. Lecoart IAU idF



Séance de travail de préparation à l'atelier. A droite, Surik Ohanyan chef du Projet urbain d'Erevan.
P. Lecoart IAU idF

Seconde visite de site et synthèse de la journée :

- expertise collective sur le projet Kond de la Ville et les raisons des blocages constatés ;
- pistes de réflexion pour le développement d'une approche alternative.

Jour 2 : Travail collectif en atelier sur plans à trois échelles : ville, quartier, secteurs stratégiques

- Réflexion sur l'insertion du quartier dans les dynamiques d'Erevan : situation géographique, potentialités de valorisation urbaines et socio-économiques, contraintes et coups partis ;
- Proposition d'une stratégie et d'un plan de requalification douce pour le quartier Kond ;
- Illustration de la méthode sur un secteur stratégique.

Jour 3 : Finalisation et restitution de l'atelier à la Ville d'Erevan et à *Yerevan Project* : esquisse de stratégie alternative de requalification pour Kond

Avec notamment :

- Surik Ohanyan, directeur de *Yerevan Project Institute* ;
- Tigran Barseghyan, chef du département Architecture et développement urbain ;
- Narek Avétissyan, département Architecture et développement urbain ;
- Zara Mamyán, architecte-urbaniste ;
- Anna Soghomonyan, interprète ;
- Hripsime Vardesesyán, interprète ;
- Artyom Aloyan ;
- Narek Avetisyan ;
- David Guerokian.

Séance de restitution avec trois séquences :

- Présentation de la stratégie d'intervention alternative pour Kond issue de l'atelier (diaporama et schémas sur calques A1).
- Débat autour des deux stratégies pour le projet Kond : sur les principes d'aménagement, les formes urbaines et les modes opératoires possibles dans le contexte économique et juridique arménien.
- Conclusions et réflexion sur les suites à donner au projet.

Repères : Erevan, capitale de l'Arménie

Erevan, douzième capitale de l'Arménie, regroupe plus d'un tiers de la population arménienne : la Ville d'Erevan (communauté urbaine) compte environ 1,2 million d'habitants, contre 3 millions d'habitants dans tout le pays en 2014³. La ville s'étend sur 227 km² (deux fois le territoire de Paris), soit une densité de 5 600 d'habitants / km².

Bâtie dans une cuvette longée par les gorges de la rivière Hrazdan, la ville d'Erevan s'est construite dans un contexte montagneux (900 m d'altitude), entourée de cinq collines aujourd'ensément urbanisées.

Le pays est divisé en onze régions (*marz*), la ville d'Erevan constitue une région à elle seule. Les 11 *marzs* sont dotées de structures du gouvernement national et chaque communauté urbaine dispose de ses propres organes de gouvernement. Le maire actuel d'Erevan est Taron Margarian⁴.

Histoire. A partir de 1915, la Ville connaît un afflux de réfugiés suite à la déportation et au massacre d'arméniens ottomans, qui a fait entre 1,2 et 1,5 millions de victimes. Ces événements tragiques, dont on commémore le centenaire en 2015, a engendré une diaspora du peuple arménien. L'Arménie est encore aujourd'hui très touchée par l'émigration : en 2010, environ 29 000 personnes ont quitté l'Arménie⁵.

A la fin de la première guerre mondiale, l'Arménie est fondée en 1918 puis perd son indépendance en 1920 lorsqu'elle devient une république socialiste soviétique. C'est à cette époque soviétique que la ville Erevan se développe fortement, en parallèle de l'industrialisation massive du pays.

Actuellement, l'Arménie connaît un déséquilibre de son système urbain, avec une suprématie économique et démographique de la capitale par rapport au reste du pays. Depuis une trentaine d'années, une politique d'aménagement du territoire encourage le développement des autres villes du pays telles que Gumri, Etchmiadzine, Spitak ou Stepanavan.



Le territoire arménien est entouré par la Géorgie, l'Azerbaïdjan, l'Iran et la Turquie (les frontières avec la Turquie et l'Azerbaïdjan sont fermées).

The World Factbook 2013-14. Washington, DC: Central Intelligence Agency, 2013.

³ Banque mondiale : <http://donnees.banquemondiale.org/pays/armenie>

⁴ Site Internet de la Ville d'Erevan : <https://www.yerevan.am/en/staff/>

⁵ *L'Arménie, le pays sans avenir*. Emmanuel Daniel, septembre 2012.

L'urbanisme à Erevan : historique et projets actuels

1. Erevan : ville orientale, soviétique, post-soviétique

Erevan a été fondée en 782 av. J.-C, comme en témoigne une inscription cunéiforme gravée qui ordonne la construction la forteresse d'Erebouni (ancien nom d'Erevan). Très ancienne, la ville a connu selon les périodes des influences multiples : grecque, romaine, perse, arabe, byzantine, mongole ottomane, etc. qui ont forgé son identité si particulière. Conquise par les perses en 1735, Erevan se développe sous forme d'une ville orientale. Un siècle plus tard, la ville est contrôlée par les russes. Erevan devient une « ville russe », tout en conservant des éléments de son passé oriental.

Jusqu'au XIXème siècle, Erevan reste une ville modeste. Ce n'est qu'au XXème siècle qu'elle connaît une forte croissance démographique : Erevan passe en moins d'un siècle de 30 000 habitants en 1920 à 1,2 million aujourd'hui.

1920 : l'Arménie devient une république autonome de l'URSS et l'une des premières villes reconstruites selon une conception soviétique. La ville est alors réorganisée à partir du plan dessiné par l'architecte Alexandre Tamanian en 1924, révisé en 1936. Ce Plan de reconstruction et de modernisation, adopté pour une durée de 15 ans, est conçu pour une ville de 150 000 habitants.



Vue de la ville d'Erevan vers le Sud-Est. Au 1^{er} plan, l'Opéra-National. Au fond, le Grand Mont Ararat (5 165 m) et le Petit Ararat.
Wikipédia – DR

Le Plan Tamanian s'inspire d'utopies urbaines, particulièrement de la cité-jardin d'Howard, accordant une importance aux espaces verts dans le cadre d'une vaste figure radioconcentrique qui met en valeur la topographie du site.

Ce « plan solaire » prévoit une triple ceinture de larges boulevards-parcs, coupés par deux axes se croisant à angle droit au centre de la ville. L'espace urbain s'organise autour de deux larges places : la place Lenine (aujourd'hui place de la République), le lieu du pouvoir, et la place du Théâtre, l'espace du peuple.



Plan d'Erevan en 1920.
Le Nord est à droite de l'image.
DR



Plan d'urbanisme de Tamanian (1924).
DR



Un urbaniste statufié et son plan : Alexandre Tamanian.
P. Lecroart IAU idF

Parfois comparé aux plans d’Haussmann, le Plan de 1924 impose une trame urbaine entièrement nouvelle au prix de la destruction massive des quartiers anciens (habitations, églises, mosquées, bains, etc.) et de la ville persane. Il applique avec rigueur les principes de répartition fonctionnelle : le centre politique et administratif est séparé de la zone industrielle au Sud et du quartier commercial au Sud Ouest de la ville. Chaque îlot possède une fonction strictement définie.

L’urbanisme et l’architecture d’Erevan sont fortement marqués jusqu’aux années 1950 par le monumentalisme stalinien (Plan Grigorian) dans le cadre d’une industrialisation à marche forcée de la ville (industrie du caoutchouc synthétique). Dans les années 1960-80, la ville connaît une période de production de logement en masse sous la forme d’unités d’habitation préfabriquées et standardisées. Dépassant un million d’habitants, la ville a droit à une ligne de métro.

La chute de l’Union soviétique au début des années 1990 annonce de grandes mutations : désinvestissement public entraînant une dégradation des réseaux (eau, énergie), privatisation du foncier et de l’immobilier, multiplication du petit commerce et des cafés, accueil de réfugiés, étalement urbain et congestion automobile...



Place de la République, anciennement place Lénine. Au fond, la ceinture de colline qui encadre le centre-ville d’Erevan.

P. Lecroart IAU idF



La Cascade monumentale d’Erevan.

P. Lecroart IAU idF



Le percement de l'avenue du Nord (années 2000). A gauche, le vieux quartier avant ; à droite, l'avenue piétonne aujourd'hui. Au fond, l'Opéra et la Cascade monumentale.

Hovo Yerevan et Hayk Bianjyan

Le plus grand projet de rénovation urbaine de ces dernières décennies est le percement, controversé, de l'avenue du Nord reliant la place de la république à la place du Théâtre. Ce projet, prévu dans le plan de Tamanian de 1924, a imposé de raser un vieux quartier du centre de la ville. Les difficultés de relogement ont fait patienter le projet pendant plus de 70 ans...

L'avenue du Nord est aujourd'hui une voie piétonne, bordée de commerces internationaux, d'hôtels et d'immeubles de haut standing de huit étages dont beaucoup sont vides. Le parking souterrain et sa galerie marchande n'ont pas été mis en service du fait d'une hauteur sous plafond insuffisante. Le montant du projet financé par des investisseurs russes était estimé à 150 millions de dollars en 2002.



Architecture néo-classique dans le cadre du projet pour l'avenue du Nord.

P. Lacroart IAU idF



Espaces souterrains inoccupés de l'avenue du Nord.

P. Lecroart IAU idF



Îlots d'habitat ancien voués à la démolition dans le cadre du Plan directeur d'Erevan. Au font le Mont Ararat.

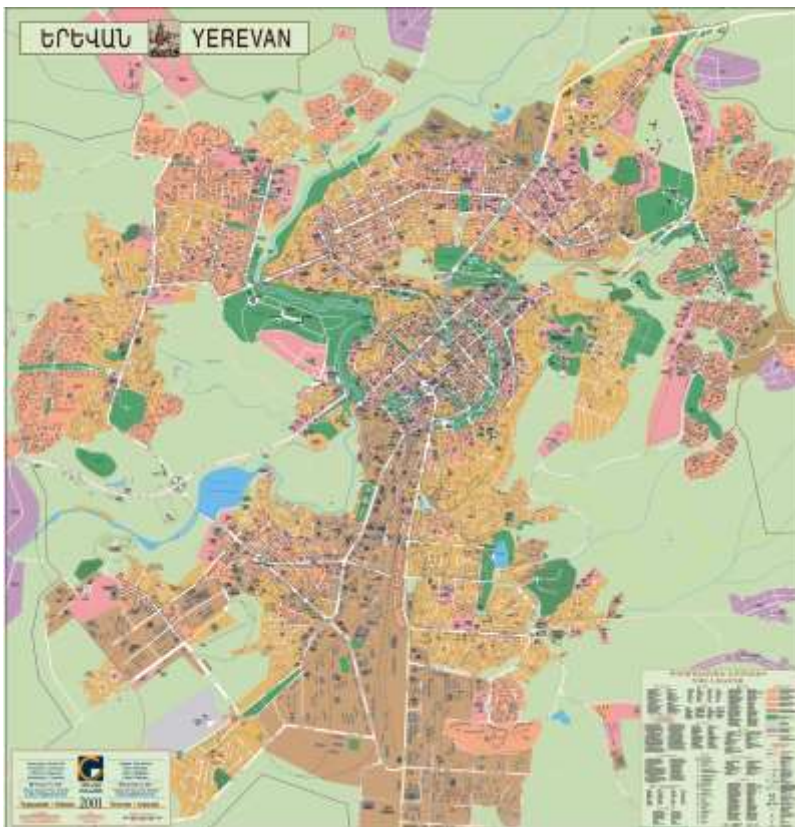
P. Lecroart IAU idF

Le développement urbain d'Erevan fait face à un certain nombre d'enjeux, notamment :

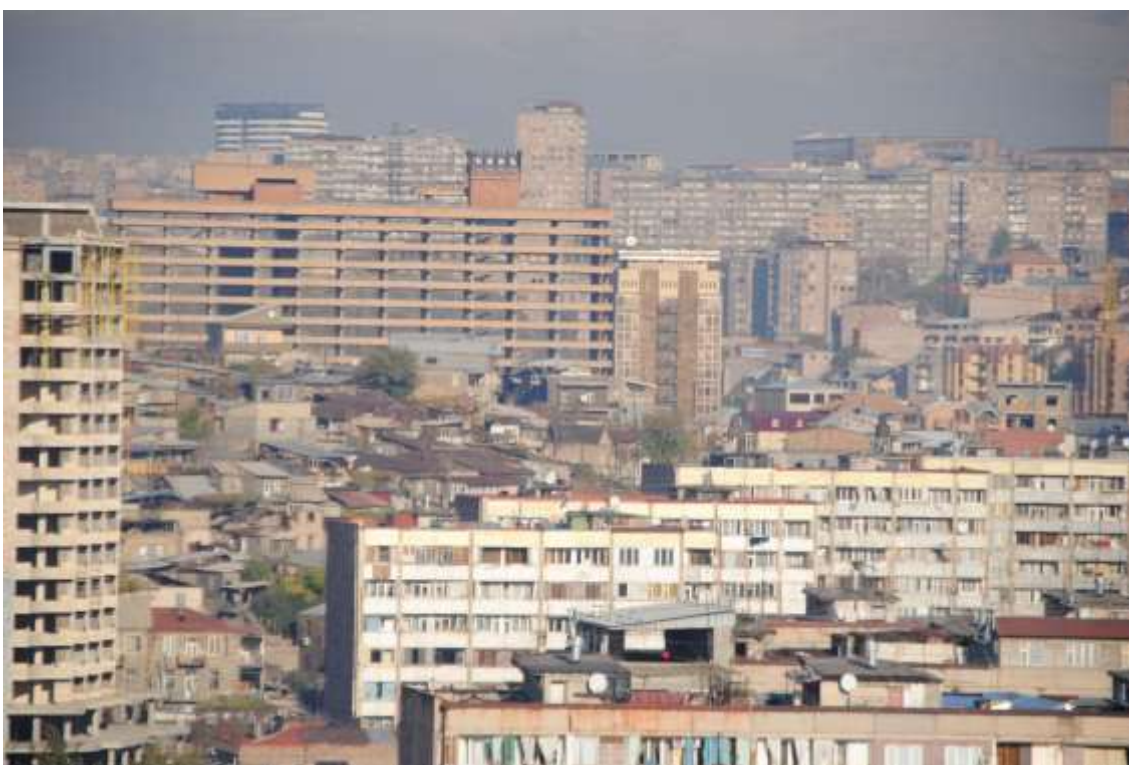
- la modernisation de certaines infrastructures : transports, réseau de gaz, assainissement... ;
- la reconstruction après le séisme de 1988, l'amélioration de la qualité des logements et leur mise aux normes anti-sismiques ;
- la préservation du paysage urbain et du patrimoine culturel ;
- la réorientation de la mobilité vers les modes alternatifs à la voiture : bus, piétons, vélos ;
- la surabondance de l'offre foncière et immobilière autorisée par le GenPlan.

La ville est confrontée à des problématiques de management de l'urbanisme et de la construction :

- une attribution des autorisations de construire qui prend mal en compte les attentes des habitants et les possibilités réelles de commercialisation ;
- l'absence de ressources propres, la municipalité dépendant financièrement des opérations de privatisation et de ventes foncières ;
- un contrôle déficient des autorisations d'urbanisme et de la réalisation des opérations d'aménagement aux conditions et dans les délais prévus.



Plan d'Erevan en 2001
Collage Ltd



Les grands ensembles d'habitation de l'époque soviétique. Au 2nd plan, le squelette de l'hôtel Dvîn qui domine le quartier Kond.
P. Lecoart IAU idF

Kond, un quartier au cœur d'Erevan: contexte et enjeux d'aménagement

1. Un quartier historique marginalisé

Kond est un quartier historique d'Erevan situé sur un éperon séparant la vallée de l'Hrazdan du centre-ville. En situation dominante, ce quartier de 22 hectares fonctionne comme un village paupérisé, isolé du reste de la ville. Il est composé d'un habitat individuel irrégulier qui s'organise autour d'une trame de voirie vernaculaire étroite, inadaptée à la circulation automobile. Il est difficile d'accès, même à pied.



Le centre d'Erevan (Plan Tamanian) et périmètre du projet Kond à l'ouest (en rouge).

Mairie d'Erevan

Son organisation urbaine informelle contraste avec la composition régulière et les grands immeubles collectifs du Plan Tamanian. Occupé dès le XVIII^e siècle et sans doute bien avant (situation défensive stratégique), Kond est l'un des derniers quartiers anciens non « soviétisés » d'Erevan, c'est-à-dire détruits et reconstruits selon une trame foncière nouvelle.

Il dispose d'un patrimoine bâti intéressant (mosquée persane du XVIII^e, maisons traditionnelles) mais dans un état très dégradé. Voué à la démolition depuis longtemps, le quartier n'a pas fait l'objet de diagnostic architectural ou archéologique.

Le quartier compte officiellement 11 000 habitants recensés, mais le chiffre réel est sans doute de l'ordre de 6 à 8 000 personnes, dans la mesure où les habitants ont intérêt à se déclarer résidents afin de pouvoir bénéficier d'un relogement en cas d'acquisition/démolition.

Dans l'ensemble, après 30 ans de désinvestissement public depuis l'époque soviétique, le bâti est dans un état délabré, à la fois extérieurement et à l'intérieur. L'alimentation en eau potable, les réseaux d'eaux usées, d'eaux pluviales et d'électricité sont obsolètes, voire inexistantes. A l'exception d'une école et deux épiceries, les services et les commerces font défaut.



Vues vers le centre-ville depuis une rue du quartier de Kond.
P. Lecroart IAU îdF



De nouvelles constructions non réglementaires à Kond.
P. Lecroart IAU îdF



Vue sur la ville d'Erevan depuis Kond.
P. Lecroart IAU îdF



Une ancienne mosquée persane du XVIIe très dégradée.
P. Lecroart IAU îdF



Les canalisations de gaz sont aériennes.
P. Lecroart IAU îdF



Un bâtiment hors d'échelle à l'abandon : l'hôtel Dvîn.
P. Lecroart IAU îdF



Poste électrique au sommet de la colline de Kond.
P. Lecroart IAU îdF



Le quartier Kond vu depuis le Sud. Au fond, l'hôtel Dvîn.
Gilles Sabaterie, Agence d'urbanisme de l'aire métropolitaine lyonnaise

La plupart des habitants sont cependant attachés à leur quartier qui leur permet de bénéficier d'un mode de vie villageois au cœur de la ville, à cinq minutes du marché : l'habitat traditionnel avec cour ou jardin et les rues sans voitures, facilitent le lien social. Le quartier est « comme une grande famille » (une habitante lors d'une visite de terrain) avec une forte solidarité et une culture commune.

Le quartier connaît une dynamique immobilière contrastée : le secteur Hovhannes au nord s'est gentrifié ; ailleurs, on voit apparaître de nouvelles maisons en parpaings qui semblent tolérées par les autorités, bien qu'aucun permis de construire ne soit officiellement délivré. L'assurance-habitation n'est pas obligatoire ce qui n'incite pas les propriétaires à entretenir leur logement. Le cadastre ne date que de 2005.



Dans les années 1990, le Nord de Kond s'embourgeoise.



En l'absence d'action publique, les habitants plantent des arbustes.



Habitat très précaire à Kond (au fond, l'immeuble de la Poste).

Photos P. Lecroart IAU idF



Kond aujourd'hui : un quartier d'habitat compact, une organisation urbaine informelle.

Yerevan Project



L'un des seuls accès au quartier Kond depuis le centre-ville.

Gilles Sabaterie, Agence d'urbanisme de l'aire métropolitaine lyonnaise

Selon une étude du quartier réalisée en 2013⁶, les atouts et handicaps du quartier peuvent se résumer comme suit :

<p>Forces :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Un lien social ancien - Un tissu urbain unique - Une localisation stratégique 	<p>Faiblesses :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Conditions de vie - Quartier mono-fonctionnel - Accessibilité contrainte - Taudification de l'espace urbain - Absence d'organisation locale - Crise d'identité
<p>Opportunités :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Réveil patrimonial - Potentiel d'attractivité touristique - Volonté de projet pour Kond au sein du renouvellement du Kentron (centre) 	<p>Menaces :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Phénomène de spéculation - Chômage, pauvreté - Projet financier, d'investissement - Changement climatique - Laisser-faire

Source : Marie Pillet, IATU

L'étude identifie un certain nombre d'enjeux, confirmés au cours de la mission :

- « l'amélioration des conditions de vie des populations ;
- l'ouverture du quartier, aujourd'hui enclavé ;
- la préservation et la valorisation de la singularité du lieu aujourd'hui menacée ;
- la revalorisation identitaire du quartier, par le retour d'une image positive aujourd'hui perdue ».

L'expertise sur place met en avant quelques éléments :

- Le quartier de Kond est aujourd'hui trop refermé sur lui-même physiquement et socialement,
- manque de respiration : emprise au sol excessive du bâti, déficit végétal et d'espace public,
- mauvaises liaisons au reste de la ville,
- potentiel touristique et de qualité de vie non exploité,
- qualité des constructions est médiocre,
- qualités paysagères, patrimoniales et urbaines du tissu traditionnel non reconnues.



Chantier inachevé près de l'église.

P. Lecroart IAU idF



Kond, un quartier proche du centre, mais en marge de sa dynamique

Marie Pillet IATU

⁶ Pillet (Marie), *Le Quartier de Kond : diagnostic et enjeux*, IATU-Université Michel de Montaigne, Bordeaux, été 2013 (non publié).

2. Le projet de 2013 : la rénovation « clés-en mains » ?

Historiquement, le quartier Kond a fait l'objet de plusieurs projets de rénovation urbaine dont aucun n'a vraiment abouti :

- 1928 : le quartier est destiné à être remplacé dans le Plan Tamanian avec une composition urbaine radio-concentrique avec des voies rayonnantes ;
- 1982 : projet de rénovation avec des immeubles d'habitat collectif de 3 à 4 niveaux et un respect du maillage existant. Quelques immeubles réalisés en contrebas du quartier ;
- 2006-2007 : appel d'offre pour un projet sans suite. La Ville réalise que le nombre d'habitants à reloger est plus élevé que prévu.



Deux images de projets antérieurs pour Kond : des opérations qui font table-rase de l'existant.

Ville d'Erevan



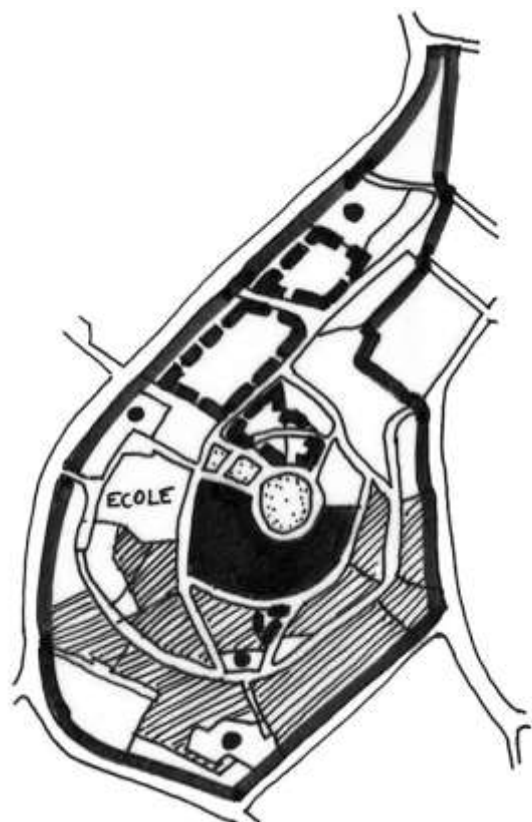
Une barre d'immeubles de l'époque soviétique au pied de la colline de Kond issue du plan d'aménagement de 1982.

P. Lacroart IAU idF

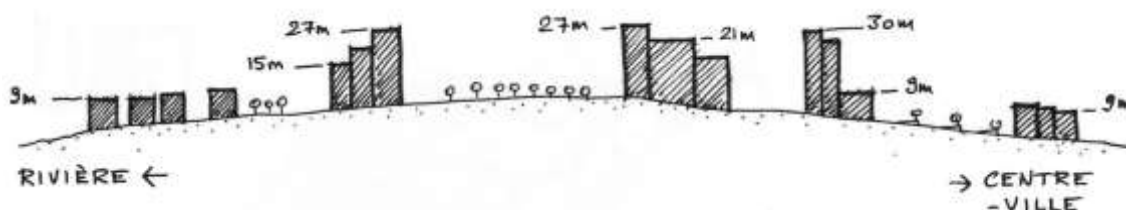
En 2013, un projet est conçu par *Yerevan Project institute* avec pour objectifs :

- la démolition/reconstruction de l'ensemble des bâtiments, associée à des travaux de terrassements et de confortement des sols ;
- la mise en place d'une trame de larges voies nouvelles, d'immeubles collectifs au sommet de la colline et de maisons de ville sur les pentes ;
- la création d'une centralité à vocation touristique et de loisirs (hôtels, restaurants, artisanat) ;
- le maintien de la population résidente et l'amélioration des conditions sanitaires ;
- la création d'une liaison téléphérique entre Kond et le mémorial du génocide.

Le projet développe un plan-masse très dessiné, associé à un plan des fonctions et un plan des hauteurs. L'étape suivante est la recherche d'un investisseur et d'un développeur susceptible de réaliser le projet en une opération d'aménagement unique portant sur les 22 hectares du projet, y compris le relogement de la population résidente sur site ou ailleurs à Erevan.



Projet Kond 2013 : les grandes fonctions.
P. Lecroart d'après Yerevan Project

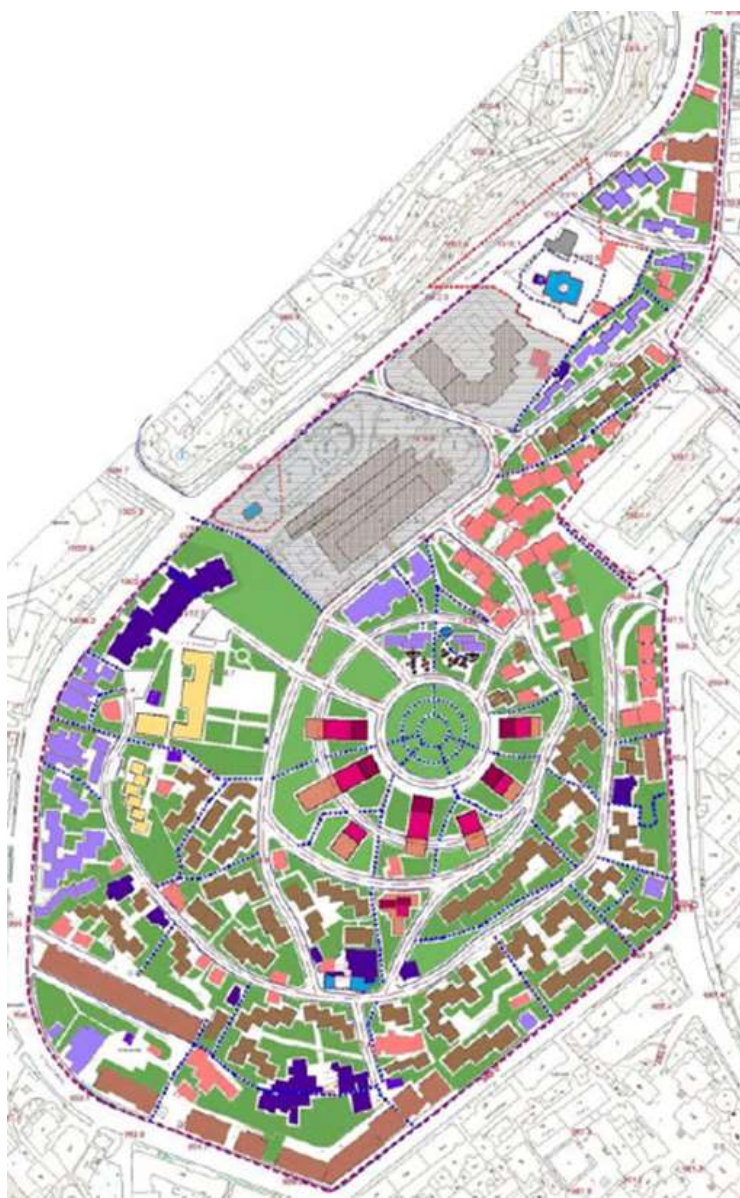


Principe d'épannelage du bâti du projet 2013 pour Kond.
P. Lecroart d'après Yerevan Project

La crise financière internationale de 2008 qui a fortement impacté Erevan tend à remettre en cause ce type de conception et de montage de projet. La raréfaction des grands investisseurs a conduit *Yerevan Project* à découper le quartier en une vingtaine de lots pouvant être chacun pris en charge par un investisseur, qui dispose alors d'une marge de manœuvre quant à la composition et à la forme architecturale.

Sur la base d'un cahier des charges et d'un calendrier maîtrisé par la Ville, les investisseurs doivent réaliser et gérer les réseaux, notamment la voirie. Un montage fiscal adapté permet d'atténuer le poids financier de ces charges sur le bilan d'opération.

Actuellement, les investisseurs se font très rares et le projet est au point mort. Cette inertie des investisseurs potentiels constitue une opportunité pour réfléchir à des solutions d'adaptation d'un projet qui paraît inadapté à la situation.



**Plan d'aménagement du projet de 2013 :
une nouvelle structure urbaine qui
implique la démolition du bâti existant.**
Yerevan Project



Le quartier Kond aujourd'hui.
Yerevan Project

3. Un projet à réinterroger dans ses principes

En première analyse, le regard des experts français conduit à proposer des pistes de réflexion pour tenter d'adapter la réponse à la question posée, à savoir la requalification d'un quartier dégradé.

Ces premières idées de principe sont partagées par les experts arméniens :

- reconnaître le caractère habité des lieux, leur valeur patrimoniale, physique et affective ;
- approfondir la connaissance de la propriété foncière actuelle par un diagnostic foncier ;
- prendre en compte les qualités de la trame urbaine actuelle, de son inscription dans le paysage, dans l'histoire et dans les modes de vie des habitants ;
- faire émerger des solutions de mobilité et de stationnement adaptées au site de la colline de Kond ;
- mieux connecter le quartier à son environnement, notamment les liaisons piétonnes avec le centre-ville ;
- reconnaître comme un atout la flexibilité de l'utilisation des sols et la capacité du tissu urbain existant à s'adapter aux besoins des habitants à des coûts limités.

Des pistes d'approfondissement sont proposées pour l'atelier-projet :

- intégrer le projet dans la stratégie territoriale ;
- utiliser les politiques publiques comme leviers de l'attractivité du site (espaces verts, transports) ;
- utiliser l'identité du site comme un vecteur de valorisation des lieux ;
- chercher l'adhésion des citoyens et les associer au projet ;
- approfondir les outils permettant la prise en compte du changement climatique ;
- intégrer la baisse des investissements comme une donnée de base pour développer des approches moins dispendieuses des projets et identifier les modèles économiques les plus adaptés à ce nouveau contexte ;
- envisager un processus d'actions progressives, incrémentales, et identifier les premières actions fortes à mettre en œuvre.



Le projet doit pouvoir atténuer les ruptures d'échelles.

P. Lecoart IAU idF



La rue Rustaveli avec l'un des deux seuls commerces du quartier Kond. Ce secteur pourrait accueillir une petite centralité.
P. Lecoart IAU idF



Un cœur d'îlot ancien dégradé en centre-ville destiné à disparaître dans le cadre du Plan Tamanian.
P. Lecoart IAU idF

Quartiers anciens : expériences internationales

Nouveaux regards, nouvelles approches

Dans les dernières décennies, un peu partout dans le monde, le regard porté sur les quartiers anciens, irréguliers ou dégradés a radicalement changé. Sous la pression des habitants souvent, les autorités publiques ne voient plus aujourd'hui les quartiers d'habitat insalubres ou paupérisés comme des espaces voués à la démolition/reconstruction, mais plutôt comme des quartiers à réhabiliter progressivement avec et pour leurs habitants.

Afin de nourrir les réflexions sur la transformation du quartier de Kond à Erevan, il est intéressant de prendre connaissance d'expériences internationales de processus d'adaptation de tissus urbains dégradés aux besoins de métropoles modernes.

Les cas présentés ont été choisis en fonction des problématiques du projet d'aménagement du quartier de Kond : les processus de transformation étudiés portent sur des quartiers historiques dégradés, des faubourgs populaires ou des lotissements irréguliers installés sur les pentes de collines. Ils portent à la fois sur des villes de pays développés et de pays émergents.

Ces exemples ont été regroupés en six thèmes de réflexion qui recoupent des questions qui se posent dans le cas du quartier de Kond et d'autres quartiers d'Erevan :

1. Préserver : identité des quartiers de faubourg et de villas (Paris, Tokyo)
2. Requalifier : transformation de quartiers irréguliers ou dégradés (Tripoli, Medellin, Vitoria)
3. Changer les regards : projets artistiques avec les habitants (Rio de Janeiro)⁷
4. Irriguer : accessibilité et mobilité dans une trame de rues étroites (Osaka)
5. Concevoir : éco-quartiers, les leçons des quartiers organiques (Malmö)
6. Mettre en valeur : grand paysage et géographie (Paris, Téhéran)

1. Préserver : identité des quartiers de faubourg et de maisons

1.1. Paris : requalification des faubourgs et préservation des quartiers de villas

Dans les années 1950, on envisageait de démolir les tissus faubourgiens et villageois de Paris considérés comme « insalubres ». Le Plan d'urbanisme directeur de Paris, élaboré par l'Etat, prévoyait la rénovation totale « table-rase » de ces quartiers d'habitat populaires sous la forme de grands ensembles d'habitat suivant les principes de l'urbanisme fonctionnaliste de la « Charte d'Athènes » : suppression de toute trace historique, séparation des fonctions et des circulations, immeubles collectifs de grande hauteur (tours et barres), orientation solaire des constructions sans référence à la rue, etc.

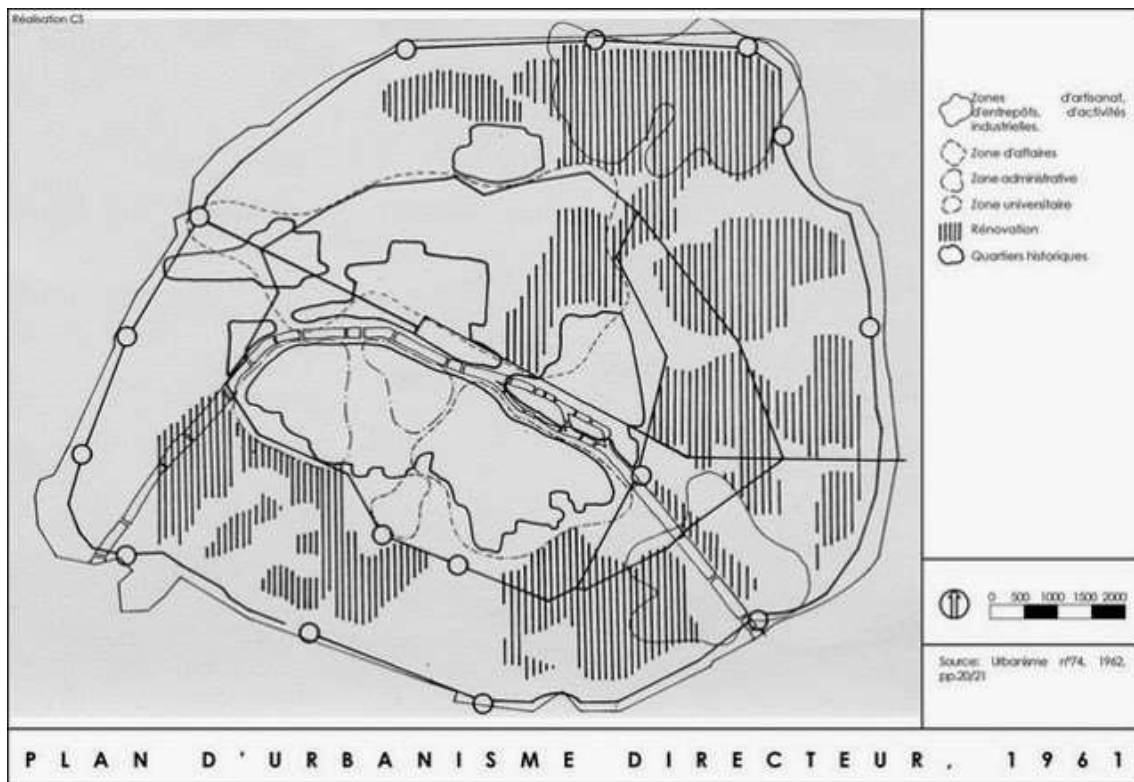
Les habitants étaient relogés sur place ou dans d'autres quartiers plus éloignés, mais dans tous les cas les relations sociales et de voisinage ont été rompues. Ces opérations, comme celle de la Place des Fêtes réalisée dans les années 1960-70, ont été très critiquées pour leur manque d'urbanité, leur absence de diversité architecturale et sociale, la destruction d'un patrimoine paysager et historique.

⁷ Ce thème n'est pas abordé dans le présent rapport.



A Paris, dans les années 1950-60, les quartiers de faubourg, considérés comme insalubres, étaient voués à être « remodelés », c'est-à-dire démolis pour être remplacés par des grands ensembles d'habitation. Plan Lafay 1954.

Bernard Lafay / Archives de Paris. Réalisation Clara Sandrini



Le Plan directeur de 1961 envisageait de démolir et de reconstruire les 2/5^e du territoire de Paris. Les logements qui n'ont pas été détruits ont aujourd'hui davantage de valeur que les logements reconstruits dans les années 1970-80.

Urbanisme n°74, 1962. Réalisation Clara Sandrini



La démolition brutale et la reconstruction du quartier de la Place des Fêtes à Paris sous la forme de grands ensembles ont détruit le tissu social du quartier.

DR



Dans les années 1980, l'opposition des associations conduit à une rénovation qui préserve davantage les qualités des tissus traditionnels. Quartier Belleville, Architecte Frédéric Borel.

P. Lacroart IAU idF



Depuis 1995, la résorption de l'habitat insalubre se fait par le biais de la construction d'immeubles neufs, souvent des logements locatifs sociaux, qui viennent se glisser dans le tissu urbain existant. Quartier de la Goutte d'Or.

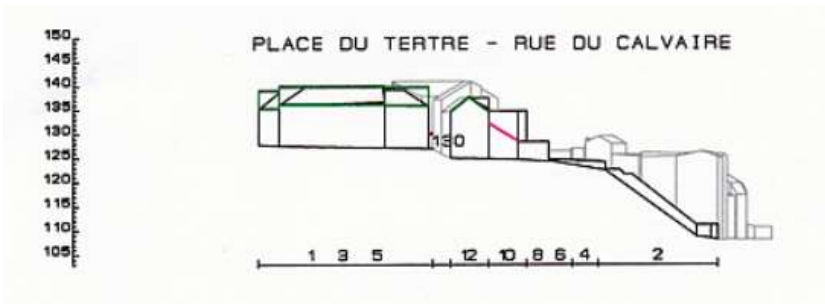
P. Lacroart IAU idF

Dans les années 1980, la rénovation des quartiers dégradés s'est poursuivie mais sous la forme d'un urbanisme d'îlot un peu plus respectueux du caractère des quartiers (échelle du bâti, forme urbaine, espaces verts). Mais, comme ailleurs en Europe (Berlin, Amsterdam, Bruxelles), des mouvements de citoyens et d'artistes se sont mobilisés pour s'opposer à la démolition des derniers quartiers d'habitat populaire, exiger la réhabilitation des bâtiments d'intérêt historique ou social.



Le quartier de Montmartre à Paris était très dégradé jusqu'aux années 1950. Aujourd'hui, la politique de la ville de Paris est de mettre en valeur les qualités et l'atmosphère de chaque quartier. Dans le quartier de la Goutte d'Or (à droite), l'accent est mis sur le maintien des populations et la mixité sociale.

Photos P. Lacroart IAU idF



Le Plan d'urbanisme de Paris délimite des secteurs dans lesquels des règles définissent très précisément la hauteur des bâtiments pour préserver les vues et l'échelle des constructions existantes.
PLU de Paris 2006.



Pour préserver les vues vers le grand paysage depuis la rue, un plafond de hauteur a été imposé par le Plan d'urbanisme pour la reconstruction du Théâtre des Abesses (Paris 18e arrondissement).

P. Lecroart IAU idF



Les règles imposées pour préserver la typologie de construction sur des parcelles allongées favorisent la recherche de solutions architecturales novatrices. Projet de 56 logements sociaux par l'agence d'architecture SOA à Paris 11e.

SOA



A partir de 1995, le maire de Paris a mis en place une politique d'urbanisme plus humaniste et plus concertée, accordant davantage d'attention aux qualités architecturales et sociales des faubourgs identifiés dans le cadre du diagnostic préalable aux projets d'aménagement : diversité des formes urbaines, des largeurs de rues et des ambiances, étagement du bâti sur les pentes, diversité des populations, diversité des activités et des usages de l'espace public, etc. Des opérations d'aménagement complexes ont été montées associant la résorption de l'habitat insalubre (RHI), la construction de petits immeubles locatifs sociaux ou en accession à la propriété, la réalisation d'équipements publics éducatifs ou culturels, l'aménagement d'espaces publics, etc.

La ville de Paris s'est dotée de règles fines d'urbanisme permettant de conserver les qualités de chaque quartier. Le quartier de Montmartre était à l'origine un faubourg très populaire construit sur d'anciennes carrières de gypse qui n'est pas sans rappeler le quartier de Kond. Le Plan d'urbanisme de Paris fixe aujourd'hui pour chaque parcelle des limites de hauteur, la forme du couronnement des bâtiments, la préservation des jardins de cœur d'îlots, de manière à préserver les vues et à conserver la forme originale du tissu urbain. La ville encourage l'insertion d'une architecture moderne de faubourg qui met en valeur l'étroitesse du parcellaire.

Les derniers quartiers de villas et de maisonnettes de Paris sont aujourd'hui strictement préservés dans le Plan d'urbanisme, y compris les jardins de devant et de derrière.

Par ailleurs, en France comme dans la plupart des pays européens, la législation contraint les aménageurs publics ou privés à financer et à réaliser les études historiques et archéologiques préalables et, le cas échéant, des fouilles archéologiques. Même dans les quartiers sans patrimoine architectural exceptionnel, le petit patrimoine et les ensembles urbains homogènes font l'objet d'une attention particulière dans les documents d'urbanisme.



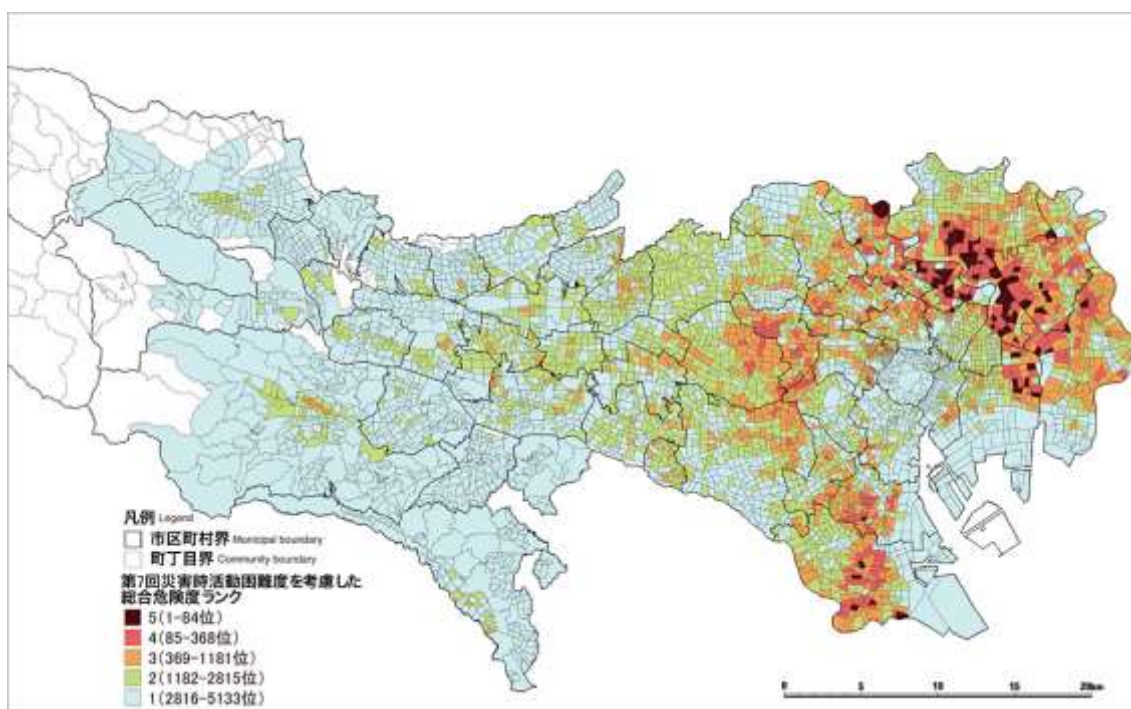
Souvent promis à la démolition dans les années 1970, les quartiers de villas sont aujourd'hui très recherchés et très précisément préservés par le Plan d'urbanisme de Paris (PLU). Le PLU conserve la largeur des voies, l'implantation et le gabarit des constructions, la végétation privée et publique et le patrimoine architectural.

PLU de Paris 2006



1.2. Tokyo : réaménagement des quartiers de maisons en bois

Une part très importante du tissu urbain de Tokyo est formée de quartiers de maisons en bois qui forment une vaste couronne autour du centre-ville : 24 000 hectares dans lesquels vivent 4,5 millions de Tokyoïtes. Ces quartiers sont particulièrement vulnérables au risque d'incendie en cas de séisme. Leurs ruelles étroites ne permettent pas l'accès des véhicules anti-incendie et l'évacuation des résidents. Mais ils offrent une qualité de vie très appréciée de leurs habitants, souvent modestes.



Tokyo Maisons en bois et risque sismique. Catégorisation du risque, échelle de 1 à 5, avec 5 le risque le plus élevé.

Tokyo Metropolitan Government, Urban Development in Tokyo 2014.



Dans les quartiers anciens de Tokyo, le commerce traditionnel est encouragé par les règlements d'urbanisme.



Le tri des ordures s'effectue sur la voie publique dans des bacs vidés par des petits véhicules électriques.

Photos P. Lacroart IAU idF



Même dans un pays riche comme le Japon, des maisons autoconstruites peuvent être préservées pour leur valeur paysagère et sociale. Tokyo, Minato-ku, district Tanakawa.



Les rues du quartier Sengaku-ji à Tanakawa sont très étroites, souvent moins de 2 m. Le Plan de Tokyo impose le recul du bâti sur l'alignement d'au moins 1 m (à gauche).

Photos P. Lacroart IAU idF



Insertion soignée des nouvelles constructions (à gauche) dans le tissu urbain existant : les gabarits et les hauteurs du bâti sont strictement régulés.



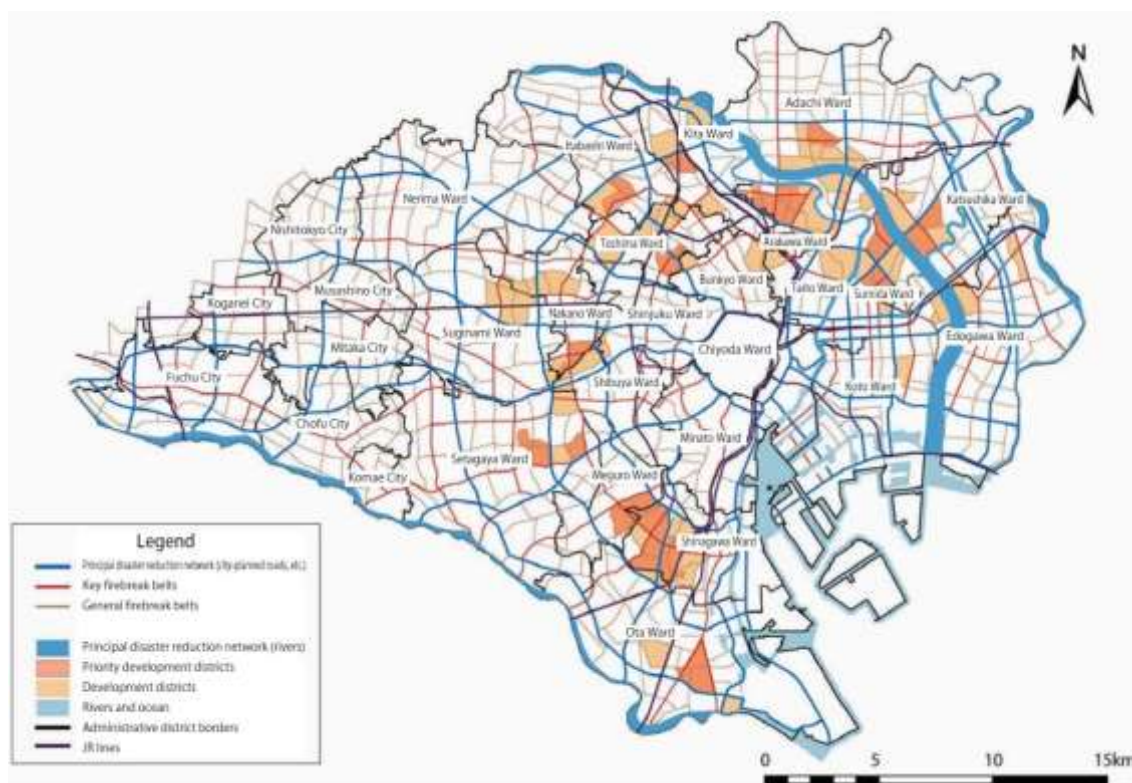
Les arbres sont entretenus et vénérés par les habitants. Cerisier du Japon.



Nouvelles maisons néo-traditionnelles avec garages intégrés et accès automobile dans le quartier Sengaku-ji à Tanakawa.

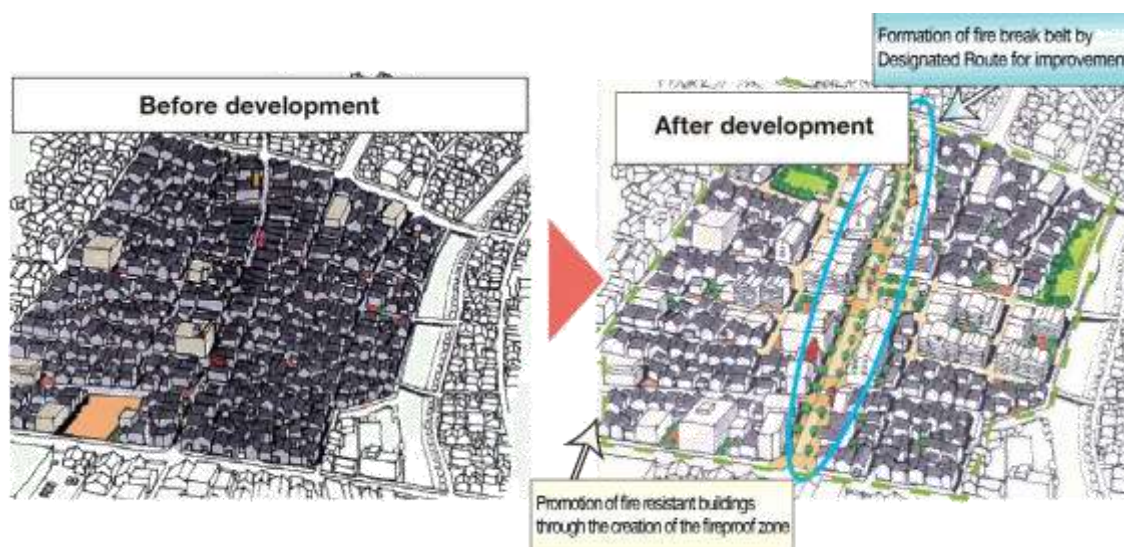
Jusqu'à une période récente, l'objectif du gouvernement métropolitain de Tokyo était de démolir ces quartiers pour les reconstruire sous la forme d'immeubles collectifs en dur.

Depuis 2011, le gouvernement métropolitain (TMG) encourage l'amélioration de la capacité de résistance au feu de ces quartiers en conservant autant que possible le patrimoine vernaculaire. Le TMG a identifié 7 000 hectares de Zones d'aménagement spéciales anti-incendie, dont 2 400 hectares de Zones prioritaires. Il privilégie la percée de voies d'accès stratégiques dont les bordures font l'objet de la construction de petits immeubles collectifs en matériaux inflammables qui peuvent accueillir les commerces et équipements en rez-de-chaussée. Le financement de ces opérations est partagé entre le TMG et les propriétaires fonciers de toute la zone concernée, grâce à une mutualisation des coûts et des bénéfices d'aménagement.



Plan d'aménagement urbain de prévention des catastrophes naturelles. En orange les quartiers prioritaires.

Tokyo Metropolitan Government, *Urban Development in Tokyo 2014*.



Les mesures de création d'un axe anti-incendie dans les quartiers anciens de Tokyo (avant/après aménagement).

Tokyo Metropolitan Government

Comme le quartier Kond à Erevan, ces quartiers denses de maisons de bois (*mokuzō jūtaku misshū chiiki*, en japonais) sont un héritage de l'urbanisation par autoconstruction de parcelles rurales de la banlieue de Tokyo dans les années 1900.

Le quartier résidentiel de Takanawa dans l'arrondissement de Minato (*Minato-ku*) est l'un de ces vestiges de ce qu'était Tokyo avant le grand tremblement de terre de 1923. Comme le quartier de Kond, un ensemble de petites maisons d'un ou deux étages est desservi par un réseau tortueux de ruelles très étroites, dont beaucoup sont en impasse. Situé à 500 mètres de la gare de trains à grande vitesse de Shinagawa, il a en partie été préservé par la présence au cœur du quartier du temple de Sengaku-ji, le temple des 47 Samouraï, qui est à la fois un lieu de culte actif et un monument historique protégé.

Les espaces publics et collectifs sont aménagés soit par les habitants, soit par les services de l'arrondissement de Minato, mais toujours avec des matériaux soignés qui mettent en valeur le moindre mètre carré.



Les japonais ont la science de la mise en valeur des petits espaces collectifs ou privés : avec des matériaux naturels et des plantations judicieusement choisis et disposés, un escalier, une allée, devient un jardin.

P. Lacroart IAU îdF

2. Requalifier : transformation de quartiers irréguliers ou dégradés

2.1. Tripoli : mise en valeur de la Médina

Tripoli (Libye) est une ville historique où se mêlent plusieurs strates de développement urbain (phénicienne, grecque, romaine, arabe, ottomane, italienne). Cette capitale de 1,7 millions d'habitants a vécu une phase d'étalement urbain anarchique dans les années 1970-2000 qui a conduit au déclin de la Médina.



Charte architecturale et urbaine du cœur de Tripoli de 2008.

IAU / ECOU

A partir de 2007, une prise de conscience de l'enjeu d'une mise en valeur de l'identité de la ville a conduit à réaliser la Charte architecturale et urbaine du cœur de Tripoli. Cette Charte est étudiée par l'IAU en 2009 sous la direction de Fouad Awada pour le compte d'ECOU (*Engineering Consulting Office for Utilities*⁸).

A sa suite, a été élaboré en 2010 le Plan d'action pour la réhabilitation de la Médina (*Tripoli Old City Action Plan*) par le bureau d'études Urbamed. Ce plan s'est fondé sur la reconnaissance des qualités patrimoniales de la vieille ville (bâtiments d'intérêt historique et architectural, ensembles urbains, espaces publics, ambiances), des fonctions, usages et statuts fonciers actuels. Des analyses sociales et socio-économiques fines ont été réalisées de manière à comprendre les raisons du déclin de la Médina et les dynamiques en cours.

⁸Tripoli architectural and urban charter, IAU idF, ECOU, 2009.



La collecte des déchets est un enjeu de qualité de l'espace.



Une mosquée dans la Médina de Tripoli.

Photos P. Lacroart IAU idF



Maisons démolies du quartier juif de la Médina de Tripoli.



Patrimoine architectural nécessitant restauration.



Certains propriétaires commencent à réinvestir leur patrimoine.

Au bord ouest de la Médina, l'ancien quartier juif de Hara, abandonné par ses résidents après la « révolution » de 1969 et depuis en partie démolí, a fait l'objet d'un projet de reconstruction, le *Hara Project*. Une étude a été réalisée par SEP MEDURB (Karim Ben Meriem, architecte-urbaniste) pour ECOU afin de retrouver les tracés des rues, du parcellaire et de la forme des bâtiments disparus. A partir de là, une stratégie de reconstruction a été élaborée sur la base d'opérations-tiroirs : la construction de nouveaux logements dans les vides en phase 1 permet de libérer les logements vétustes qu'on a besoin de démolir et de reconstruire ou de réhabiliter en phase 2.

L'analyse de l'organisation et de la forme des bâtiments anciens en lien avec leurs usages traditionnels ont inspiré une proposition de réinterprétation contemporaine des maisons d'artisans de la Médina (maisons de ville sur deux niveaux avec locaux d'activité sur rue et parties privatives sur cour).



Evolution du bâti de la Médina de Tripoli. Cercle rouge, l'ancien quartier juif démolí.

SEP MEDURB 2010 pour ECOU Libye



A partir des années 1970, beaucoup de familles juives de Tripoli ont abandonné leurs maisons qui ont été depuis démolies.

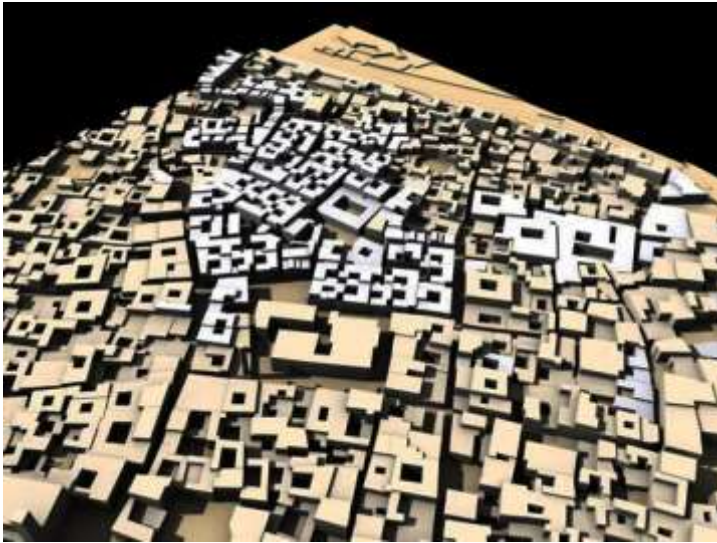
ECOU



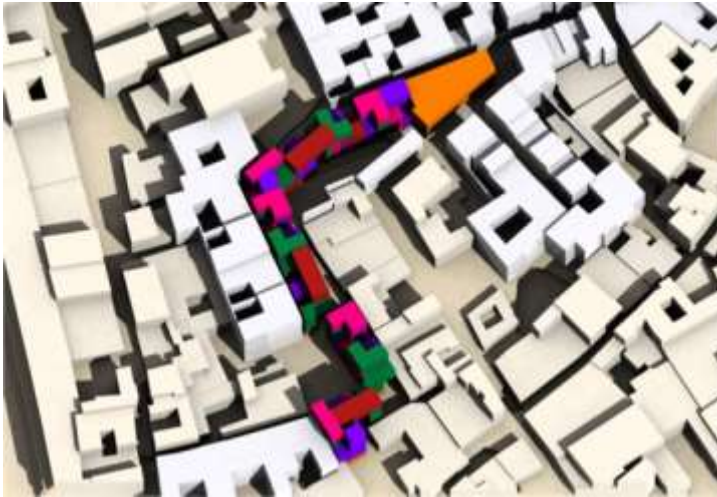
Terrains vagues dans le quartier Hara de la Médina de Tripoli. A gauche, la tour de l'hôtel Corinthia hors d'échelle.
ECOUI



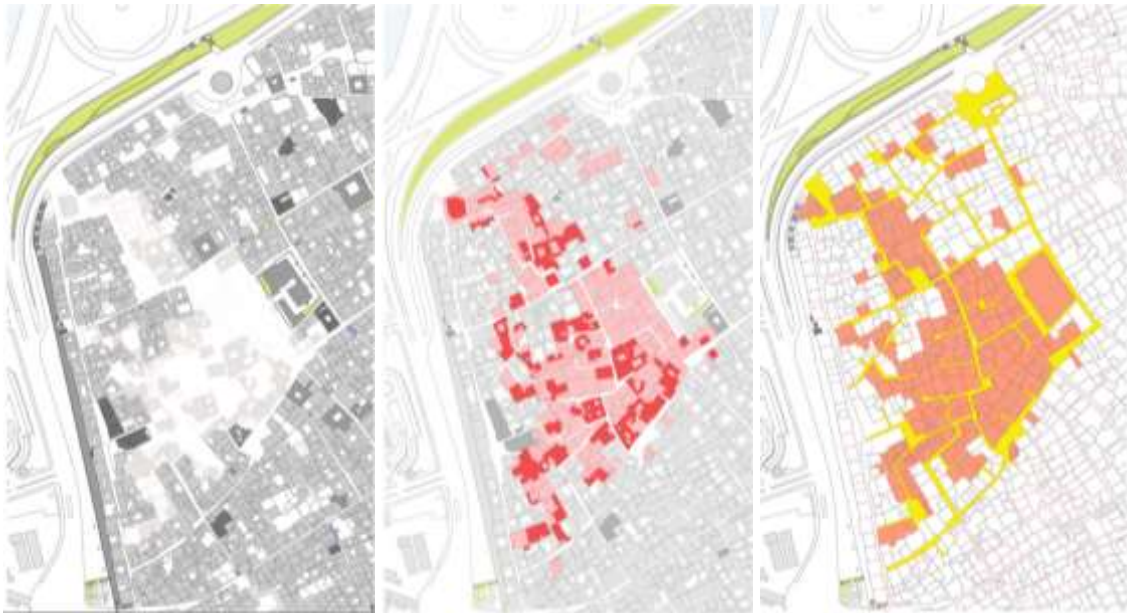
Vue aérienne des terrains vagues à reconstruire dans le cadre du projet Hara.
ECOUI



Tripoli, Hara Project.
Simulation de l'insertion des nouvelles typologies de maisons sur cour dans le tissu urbain (en blanc).
 SEP MEDURB



Tripoli, Hara Project.
Simulation de l'intégration de maisons de ville formées de plusieurs appartements superposés.
 SEP MEDURB



(1) Etat initial : « dents creuses », (2) Phase 1 : opérations tiroirs (relogements), (3) Phase 2 : achèvement du projet.
 SEP MEDURB

2.2. Medellin : stratégie de reconquête urbaine et sociale des quartiers informels

La ville de Medellin en Colombie (2,6 millions d'habitants) a connu une explosion urbaine chaotique dans les années 1980-90 pendant la période de la guerre civile. L'afflux de réfugiés des campagnes s'est traduit par la construction d'un habitat précaire illégal sur les pentes de la vallée de l'Aburra, sans accès aux services urbains et aux transports et souvent dans des zones à risque de glissements de terrain. Ces quartiers pauvres sont soumis à la violence des gangs de narco-trafiquants.



Medellin. Les quartiers d'habitat informel très pauvres sont situés sur les pentes les plus raides de la vallée de l'Aburra.

Empresa Desarrollo Urbano de Medellin et Jeff Geisinger

Habitat précaire près du centre de Medellin (en haut) et habitat consolidé en périphérie à Andalucia (en bas).

P. Lecroart IAU idF

Face à cette situation, la ville de Medellin développe à partir de la fin des années 1990 une stratégie de reconquête basée sur une réponse rapide et coordonnée aux différents problèmes de ces quartiers : accessibilité, éducation, équipements et espaces publics autour de micro-centres de quartier, régularisation foncières, démolition/reconstruction de logements dans les zones à risques, etc.

Cette approche s'appuie sur deux concepts nouveaux :

- le *Métrocable*, téléphérique urbain permettant de relier les quartiers au réseau de métro de Medellin et au reste de la ville ;
- le *Parc-bibliothèque*, espace public multi-facettes à la fois bibliothèque, centre social et éducatif, lieu de formation, de débat et d'exposition, souvent adossé à un jardin public et à des terrains de sport.

L'approche est celle d'une sorte d'acupuncture urbaine dans laquelle les efforts sont concentrés dans le temps et dans l'espace (cœurs de quartier, stations de Métrocable) en espérant que leur dynamique aura des effets d'entraînement.



Le métrocable est un outil de requalification urbaine.
P. Lecroart IAU idF



Le réseau métrocable s'intègre dans le réseau de transports en commun.
Ville de Medellín



La Bibliothèque España contribue à régénérer le quartier.
EDU Medellín – DR



La Bibliothèque España et le métrocable à Santo Domingo.
P. Lecroart IAU idF



Medellin, Santo Domingo. L'arrivée du métrocable s'inscrit dans une stratégie de création d'espaces publics et d'équipements pour les jeunes du quartier.
P. Lecroart IAU idF

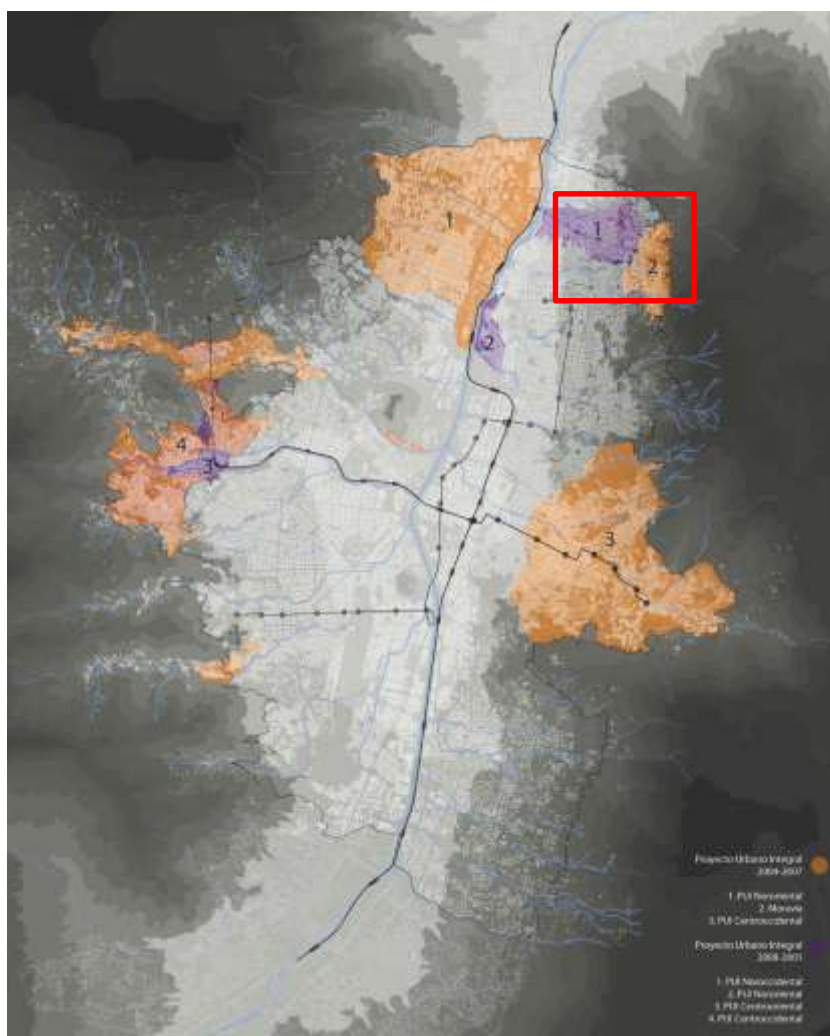
Pour mettre en œuvre sa stratégie, la ville développe de nouvelles méthodes fondée sur la coordination étroite des différentes agences et services publics : urbanisme, voirie, habitat, social, assainissement, environnement, éducation, sport, santé, etc. Ces services développent ensemble des projets multi-facettes à l'élaboration desquels les habitants sont étroitement associés : les projets urbains intégrés (PUI).

Le premier Projet urbain intégré, le PUI Nord-Est (2004-2007), qui a concerné le quartier de Santo Domingo, l'un des plus difficiles de Medellin, est aujourd'hui reconnu comme un succès.

Autour de la station de Métrocable et de la bibliothèque d'Espagne à l'architecture audacieuse, un centre de quartier formel se développe avec ses commerces et services. Le quartier, aujourd'hui apaisé, est aujourd'hui visité par des professionnels du monde entier.

Cinq autres projets urbains intégrés concernant plusieurs centaines de milliers d'habitants ont été développés depuis le milieu des années 2000 avec l'appui d'EDU (une agence de développement local), d'EPM (une compagnie privée municipale qui réinjecte ses bénéfices dans des projets d'intérêt public) et d'institutions internationales, privées et publiques.

Medellin est aujourd'hui reconnue internationalement comme une ville créative (*Innovative City of the Year 2013*).



Medellin. Carte des secteurs concernés par l'un des 6 projets urbains intégrés (PUI). Encadré rouge, le PUI Nord-Est (Santo Domingo).
Ville de Medellin/Pavillon de l'Arsenal



Dans le cadre du projet urbain intégré, une centralité a été constituée autour de la station du Métrocable de Santo Domingo.
EDU Medellín & Jota Samper



Le métro de la vallée de l'Aburra contribue à unifier l'agglomération de Medellín.
P. Lacroart IAU idF

2.3. Vitoria : projet intégré de revalorisation de la favela de l'île de Caieiras

La requalification de la *favela* de l' *Ilha de Caieiras* à Vitoria (Brésil) est un exemple intéressant de la manière dont un aménagement d'espace public peut transformer un quartier défavorisé en un pôle de tourisme durable, à condition qu'il soit intégré dans un projet global de développement.



La baie de Vitoria (Brésil) : au 1er plan, la ville de Cariacica ; à droite, le centre-ville ; en rouge, le quartier de l'île de Caieiras.
Ville de Vitoria/DR



Habitations illégales dans le quartier de l'île de Caieiras à Vitoria.
P. Lecroart IAU idF

Ce quartier historique de pêcheurs pauvres de deux mille habitants est situé en bordure de la baie intérieure de Vitoria (315 000 habitants), ville-centre d'une agglomération portuaire en forte croissance d'environ 1,6 millions d'habitants, située au Nord de Rio-de-Janeiro dans l'Etat d'Espirito Santo. Le développement irrégulier d'un habitat construit sur pilotis sur la mangrove naturelle et la pollution des eaux par les riverains menaçaient de détruire l'écosystème fragile de la baie et la source d'alimentation des populations.

Dans le cadre d'un programme fédéral intitulé *Terra Mais Igual* (une Terre plus équitable) portant sur 15 quartiers et 94 000 habitants, la ville de Vitoria a mis en place sur le quartier Ilha de Caieiras un Plan de développement local intégré (PDLI). Ce type de plan a pour objet de faire converger les actions publiques sectorielles en un projet social et urbain intégré dont la finalité est l'intégration des populations défavorisées à la vie de la cité.



Habitat irrégulier sur pilotis construit sur la mangrove de la baie de Vitória.

P. Lecoart IAU idF



La pêche est l'activité principale du quartier mais elle est menacée par la pollution et l'urbanisation.

P. Lecoart IAU idF



Les projets multisectoriels intégrés sont des initiatives globales de revitalisation urbaine, sociale et environnementale, co-financées par l'Etat fédéral et les gouvernements locaux.

P. Lecoart IAU idF

La participation des habitants des quartiers est activement recherchée par la Ville comme outil de responsabilisation citoyenne et d'intégration sociale, dès la première phase du projet (élaboration) et continue pendant les phases de réalisation et de suivi.

Les actions initiées par la Ville portent sur les aspects sociaux et culturels, notamment sur la conscientisation du changement des pratiques pour préserver l'environnement.

Les actions urbanistiques du Plan intégré d'*Ilha das Caieiras* 2005-2014, ont porté en particulier sur :

- la démolition des habitations illégales construites sur pilotis dans la baie ou exposées au risque de glissements de terrain ;
- la reconstruction et relogement des habitants déplacés ;
- la création d'une place publique et d'un deck en bois le long du front de baie ;
- l'amélioration des accès vers le centre-ville ;
- l'incitation à l'ouverture de restaurants de poissons et de commerces ;
- la réalisation d'amarrages pour les bateaux de pêcheurs et d'un terrain de sport ;
- l'amélioration des infrastructures, notamment l'assainissement ;
- la régularisation foncière et de nouvelles règles d'urbanisme.

Grâce au projet, cette favela autrefois mal famée et dangereuse la nuit est devenue un quartier à part entière, lieu de promenade et de loisirs pour toute l'agglomération. La pêche et les restaurants gastronomiques de poissons et de crabes créent une source de revenus très importante pour les habitants. Le quartier est un site pilote d'un projet écotouristique, le Projet Ecobase *Ilha das Caieiras*, dont le but est de développer des actions favorisant un tourisme participatif écologiquement responsable.



Une nouvelle place et des équipements sportifs ont été aménagés comme levier de régénération de la favela.

P. Lacroart IAU idF



La démolition des maisons illégales construites dans la baie a permis d'ouvrir le quartier sur le front de baie et d'encourager l'implantation de restaurants qui attirent les touristes.

P. Lacroart IAU idF

3. Irriguer : accessibilité et mobilité dans une trame de rues étroites

3.1. Osaka : les modes de transports s'adaptent au quartier

En dehors de quelques grands boulevards ou avenues, les villes japonaises se caractérisent par des tissus urbains aux rues très étroites, sans trottoirs, de l'ordre de 3 à 4 mètres de large. Contrairement aux villes européennes (Paris à l'époque d'Haussmann, Moscou dans les années 1930 ou Le Caire dans les années 1990), les villes japonaises n'ont pas connu de grands programmes de percement de voies pour faciliter la circulation.



Dans le centre d'Osaka, certaines rues sont très étroites, ce qui rend la circulation automobile peu aisée. La priorité est donnée aux piétons et aux vélos.

P. Lecroart IAU idF

Ce n'est pas la ville qui s'adapte à l'automobile, mais au contraire les modes de transport qui s'adaptent à la faible largeur des voies publiques. A Osaka (2,7 millions d'habitants), le quartier Namba est un ancien faubourg qui accueille des activités commerciales, artisanales et récréatives (nocturnes) en prolongement du centre-ville vers le sud. C'est un quartier dense et mixte (habitat/bureaux/activités), desservi par le réseau de métro et une grande gare ferroviaire.

La marche à pied et les vélos sont prioritaires dans la plupart des rues de Namba, favorisée par un sol urbain continu (bitume) sans bordure de trottoir : un simple marquage de peinture au sol délimite une bande qui peut servir de refuge pour les piétons ou de prolongement des activités riveraines (étals, enseignes, chaises).



Dans le quartier Namba, un simple marquage au sol sépare les espaces piétons des espaces dans lesquels le vélo est prioritaire.

P. Lecroart IAU îdF



Les vélos sont utilisés également pour le transport des marchandises.

P. Lecroart IAU îdF



Le vélo est le mode de déplacement le mieux adapté aux ruelles étroites du quartier Namba à Osaka.

P. Lecroart IAU îdF

De grands parkings vélos sont régulièrement distribués dans le quartier et chaque commerce est doté de quelques places ; ils sont payants près des stations de métro. Les livraisons des commerces et des activités artisanales s'effectuent, soit par des petits véhicules utilitaires (souvent électriques), soit par des triporteurs-vélo (jusqu'à 200 kg de charge utile) qui peuvent se faufiler dans les allées de moins d'un mètre de large, soit par des vélos aménagés. Les livraisons terminales se font souvent en charriot poussé à la main.

L'accès au quartier est autorisé aux voitures, mais elles n'y sont pas encouragées. Le stationnement automobile est strictement interdit sur la voie publique. Des petits silos verticaux de stationnement automatique s'insèrent dans des parcelles très étroites. Le coût du parking est élevé et il est surtout destiné aux résidents qui peuvent en supporter les coûts. La plupart des immeubles résidentiels disposent de grands parkings vélo en rez-de-chaussée.

A Osaka, comme à Tokyo, l'essentiel des déplacements et des livraisons des quartiers centraux denses s'effectue par des modes alternatifs à la voiture et au camion.

Dans le cas du secteur de Kond à Erevan, une telle politique permettrait de gérer la demande de mobilité dans le futur quartier sans avoir besoin d'élargir les voies d'accès.



Le vélo occupe une place importante dans les déplacements à Osaka. De nombreux stationnements vélos bordent les rues ou les commerces.

P. Lacroart IAU idF



La place de la voiture est restreinte : son stationnement sur la voie publique est interdit. Une partie des besoins en stationnement est assurée par des parkings-silos payants qui peuvent être construits sur des parcelles très petites.

P. Lacroart IAU idF

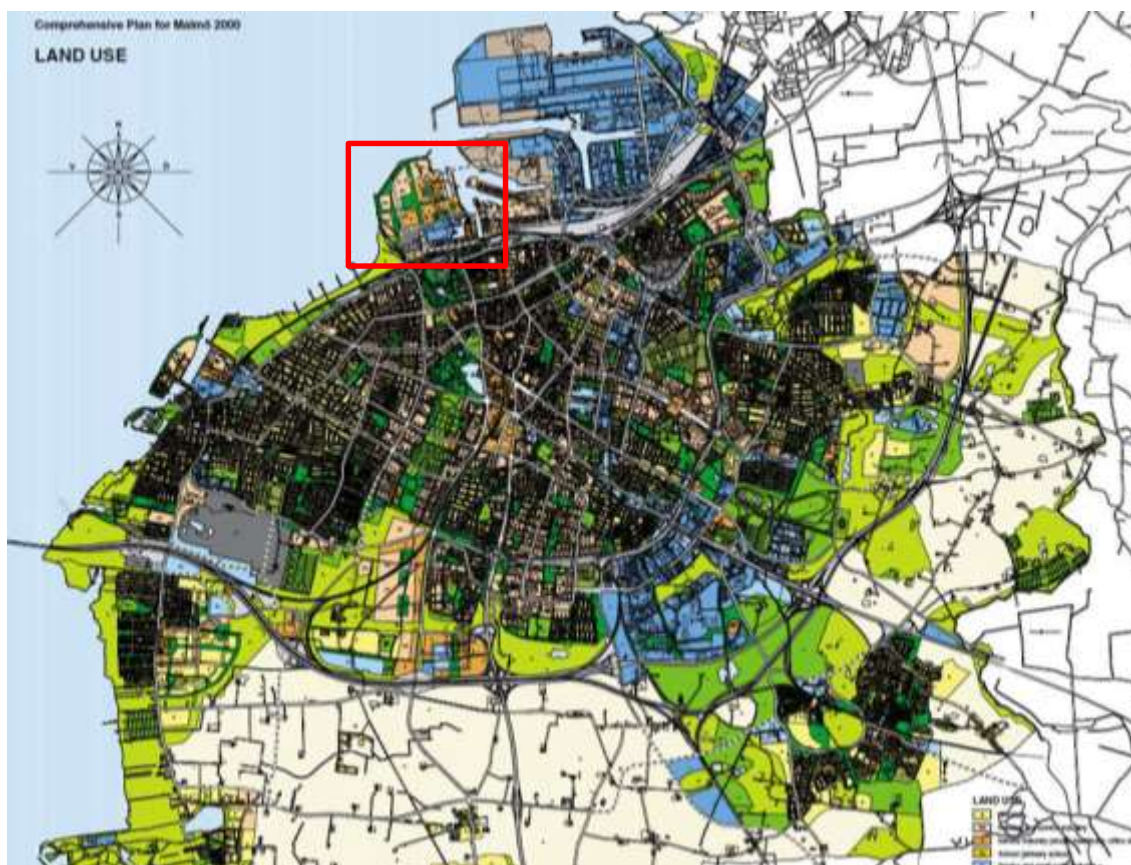
4. Concevoir : éco-quartiers : la leçon des quartiers organiques

4.1. Malmö : le quartier BO 01, laboratoire du *design* bio-climatique

Les quartiers qui se sont développés selon un mode de croissance organique, quartiers historiques, faubourgs ou bidonvilles périphériques, ont certaines qualités qui commencent à être reconnues des urbanistes : la diversité d'espaces et d'architectures créent des ambiances variées, les bâtiments ouverts sur la rue favorisent la sociabilité intergénérationnelle, l'échelle et le maillage serré des rues encouragent les modes alternatifs à la voiture, les constructions serrées limitent la consommation d'énergie.

Dans les années 1990, la ville de Malmö, ville industrielle suédoise de 270 000 habitants, connaît une grave crise économique et sociale, avec la fermeture des chantiers navals, puis des usines Saab. Elle décide alors de changer de stratégie autour d'un concept de développement soutenable.

En 1997, elle décide de faire de son premier projet d'éco-quartier, un laboratoire de la construction durable scandinave. Le quartier BO 01, du nom de l'exposition internationale d'habitat qui, inaugurée en 2001, s'inscrit dans le cadre de la transformation d'un secteur industriel et portuaire de 140 hectares : *Vastrå Hamnen* (Port Ouest)⁹.



Extrait du plan d'occupation des sols de Malmö en 2000. Le quartier BO 01 s'inscrit dans le cadre d'un grand projet de transformation d'un secteur industriel et portuaire du Port Ouest (en rouge).

Malmö Stad

⁹ Lecroart (Paul) et al., Grands projets urbains en Europe : conduire le changement dans les métropoles, Cahiers de l'IAURIF n°146, Mars 2007.

Le plan d'urbanisme du quartier BO 01 (25 hectares, 1000 logements) est dessiné par l'architecte Klas Tham qui s'inspire du plan des villes médiévales pour concevoir une trame de rues brisées, avec des venelles, des ruelles, des places dissymétriques, ce qui crée des situations urbaines variées et intimes. La diversité typologique (maisons de ville basses et hautes, petits collectifs continus), l'imbrication des bâtiments, des clôtures, des terrasses et des jardins privatifs, la diversité des échelles et des architectures créent des ambiances qu'on trouve rarement dans les quartiers neufs. Des rigoles, des noues et des bassins filtrants recueillent et traitent la totalité des eaux pluviales du quartier.



Les noues créent une ambiance mais jouent surtout un rôle écologique dans le traitement des eaux pluviales.

P. Lecroart IAU idF



Transition végétalisée entre l'espace public et privé.

P. Lecroart IAU idF

Le quartier étant situé face à la mer (*Öresund*) dans l'axe des vents dominants, le plan de rues brisées, conjugué à la construction d'immeubles plus élevés en front de mer, a aussi pour objectif de protéger le quartier contre le vent et de créer un milieu favorable à la végétation.

Avec des partenaires (promoteurs privés, constructeurs, énergéticiens, chercheurs) et l'appui de l'Etat suédois, la ville de Malmö a expérimenté dans le quartier BO 01 de nouveaux standards de développement durables : le quartier produit, avec l'aide d'une éolienne installée dans le port, 100 % de l'énergie qu'il consomme grâce à la géothermie et à 1400 m² de collecteurs solaires installés sur le toit de 10 bâtiments ; les eaux grises et les déchets sont utilisées comme une source de production d'énergie ; chaque logement doit en principe consommer moins de 105 kwh/m²/an, mais certains dépassent ce niveau ; le stationnement automobile est interdit le long de la plupart des voies ; le nombre de places est limité à 0,7 place par logement, regroupée dans des silos verticaux éloignés des habitations ; seuls 20 % des déplacements concernant le quartier se font en voiture, 30 % se font en vélo et 10 % en bus qui fonctionne au biogaz.



Le quartier BO 01 est 100 % autonome en énergie grâce à l'installation de panneaux voltaïques et surtout à la faible consommation des logements.

Malmö Stad

Un système de 100 points-qualité qui doivent être pris en compte par les concepteurs, promoteurs et constructeurs pour obtenir le permis de construire. Pour donner une image verte au quartier et favoriser la biodiversité, 10 points doivent être consacrés à la végétalisation des terrasses et des façades, la création ruches ou de fleurs à papillons, ou l'installation de potagers.

Socialement, le quartier BO 01 est plutôt réservé aux ménages aisés, mais les approches et les techniques développés dans ce projet expérimental sont aujourd'hui développés dans des programmes sociaux ou intermédiaires dans le cadre de l'aménagement du Port Ouest (10 000 habitants et 20 000 emplois et étudiants prévus à l'horizon 2025).



Le stationnement des voitures n'est pas autorisé sur la voie publique. Il est regroupé dans des parkings à étages.
P. Lacroart IAU idF



Le parc central du quartier BO 01.
P. Lacroart IAU idF



Le projet donne la priorité aux modes alternatifs à la voiture : bus, marche à pied et vélo.
P. Lacroart IAU idF



La diversité des types d'habitat et des formes urbaines facilite l'équilibre socio-démographique des quartiers neufs.
P. Lacroart IAU idF



La qualité du paysage parisien est liée à un rapport étroit entre la géographie, la trame foncière et l'échelle des monuments bâtis qui émergent du tissu urbain. De part et d'autre du lit mineur de la Seine, on distingue Notre-Dame de Paris, la Tour Eiffel et le dôme des Invalides. Située à plus de 10 kilomètres, la colline du Mont-Valérien reste perceptible en fond paysage.

P. Lecroart IAU îdF



Silhouette de Paris. Les grandes masses bâties, comme le Sacré Cœur sur la colline de Montmartre ou les tours de la Défense sur la colline de Puteaux, sont à l'échelle des reliefs naturels. Des constructions trop massives ou trop hautes peuvent écraser la géographie.

Gérald Hanning, IAURP (IAU îdF)



Le système de mise en perspective des églises à Paris : Notre-Dame de Lorette et la colline de Montmartre couronnée par le Sacré Cœur.

P. Lecroart IAU îdF

5. Mettre en valeur : grand paysage et géographie

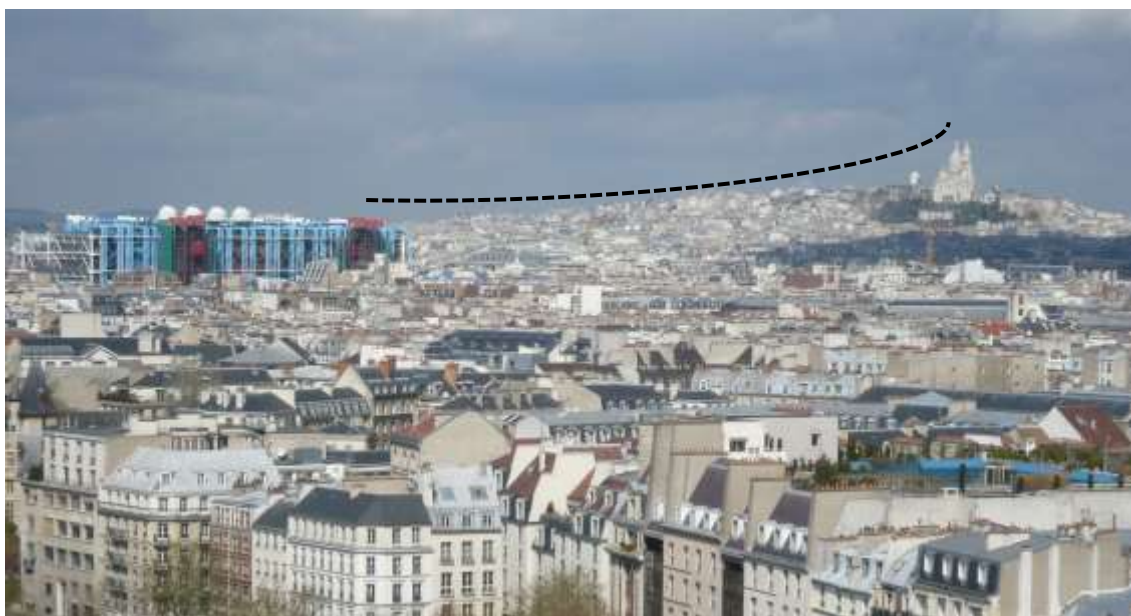
5.1. Paris : trame foncière et paysage

A Erevan, comme à Paris, les fondements du paysage urbain actuel sont souvent à rechercher dans la manière dont les premiers établissements agraires ont tiré parti de la géographie pour créer un ordre foncier qui réponde à la mise en valeur du territoire.

De manière générale, la structure parcellaire qui en résulte se compose de deux directions qui se recoupent plus ou moins à angle droit : ces directions suivent d'une part les lignes de plus grande pente qui assurent l'écoulement des eaux, d'autre part les lignes parallèles aux courbes de niveau qui permettent le drainage des sols et les labours. Au fil du temps, la délimitation des parcelles foncières, le tracé des chemins, l'implantation du bâti, des murs et des plantations renforcent cette « trame foncière », support du paysage rural.

L'urbanisation s'inscrit dans cette trame foncière, en l'élargissant (rues), la remaniant (remembrements, lotissements) et en l'enrichissant de nouveaux tracés qui gommant parfois les anciens (Plan d'Hausmann à Paris). Parfois, c'est une composition entièrement artificielle, comme le Plan Tamanian à Erevan, qui vient se surimposer.

Partout dans le monde, les trames foncières géohistoriques sont des composants fondamentaux de l'évolution des paysages métropolitains parce qu'elles permettent d'intégrer sans rupture tout nouvel aménagement dans un ensemble plus vaste : le quartier, la ville, la métropole, la région. Dans le cas de la colline de Kond à Erevan, la mise en évidence de la trame foncière peut servir de guide à la définition du projet de réaménagement du quartier.



L'échelle du Sacré Cœur rehausse la silhouette de la colline de Montmartre. La mise en valeur de la silhouette de Paris est réglée par un *velum*, une limitation de la hauteur des bâtiments qui suit l'étagement des reliefs. Exceptionnellement, un bâtiment public comme le Centre Pompidou peut crever ce *velum*.

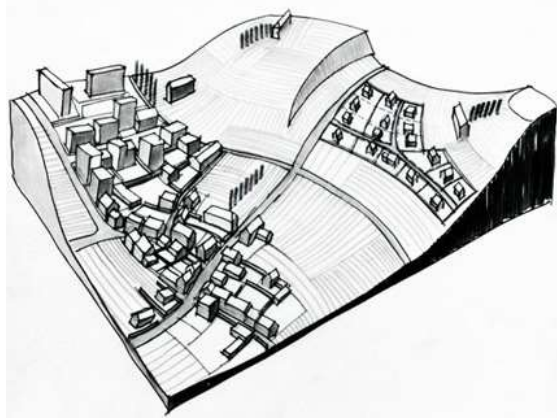
P. Lecoart IAU idF

La trame foncière est en deux dimensions, mais il est aussi important de voir comment la géographie peut être mise en valeur par la volumétrie des constructions. Dans le cas de Paris, la qualité universellement reconnue du paysage urbain est le rapport étroit entre le grand site de Paris (la vallée de la Seine entourée par les collines de Chaillot, Montmartre, Belleville, Montparnasse...) et l'échelle des grands repères bâtis (Notre-Dame, le Panthéon, le sacré Coeur, la Tour Eiffel...). Ces relations fragiles peuvent être mises à mal par la construction de bâtiments qui viennent percer le *velum* de manière anarchique, masquer ou écraser une topographie parfois subtile.



La trame foncière de l'agglomération de Paris dessine le site et le grand paysage. On distingue bien la colline de Montmartre (cercle rouge).

Gérald Hanning, IAURP (IAU îdF)



Principe de la trame foncière : une structure d'origine agraire qui suit les lignes de plus grande pente et les courbes de niveau, et accueille le développement urbain.

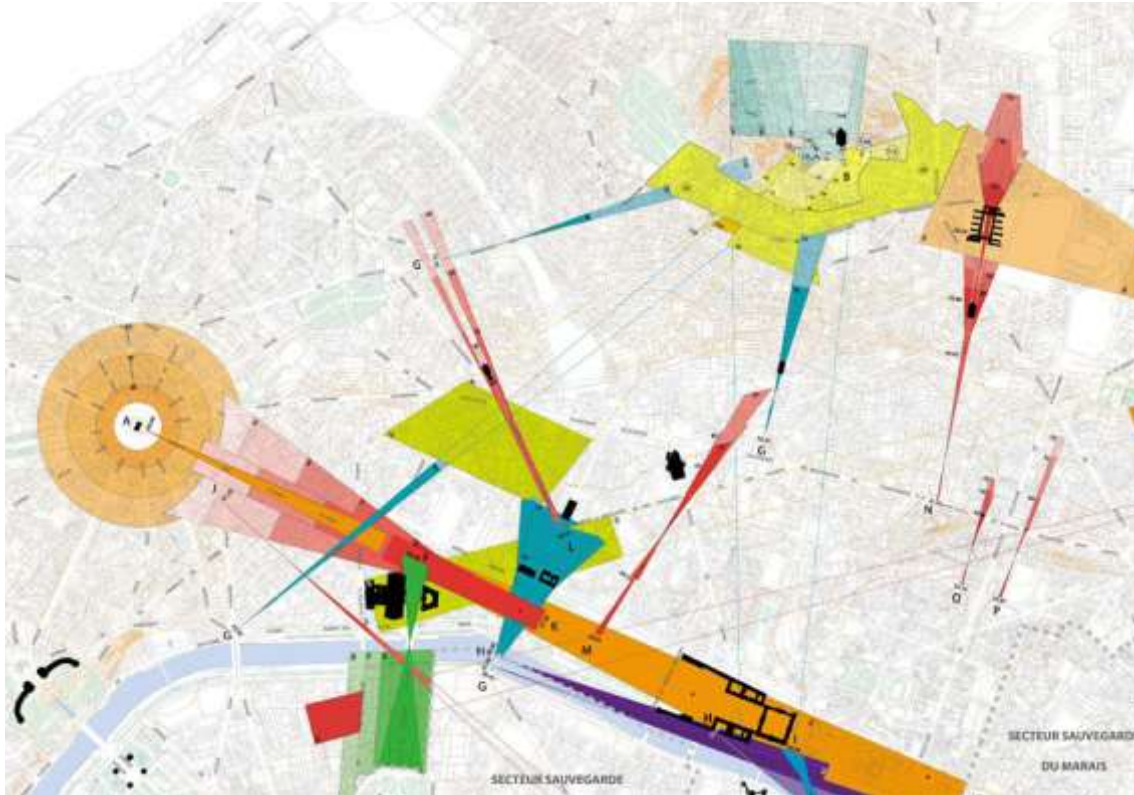
Gérald Hanning, IAURP (IAU îdF)



Relief et trame foncière de la région parisienne d'après G. Hanning (1968). La trame foncière est une approche urbanistique qui permet d'intégrer toutes les échelles de transformation urbaine, de l'aménagement d'un quartier à la planification d'une région urbaine.

Le contour noir correspond à la ville de Paris.

Gérald Hanning, IAURP (IAU îdF)



Les fuseaux de protection du site de Paris préservent les vues sur et depuis les principaux monuments. Des règles de hauteur sont inscrites au Plan d'urbanisme de Paris (PLU).

PLU de Paris



L'axe Majeur de la ville nouvelle Cergy, près de Paris. Vues sur la boucle de la rivière Oise et le quartier de la Défense depuis l'esplanade et la colonnade de l'artiste Dani Karavan.

P. Lecroart IAU îdF



Esquisse d'une possible trame foncière sur la colline de Kond.

P. Lecroart IAU îdF

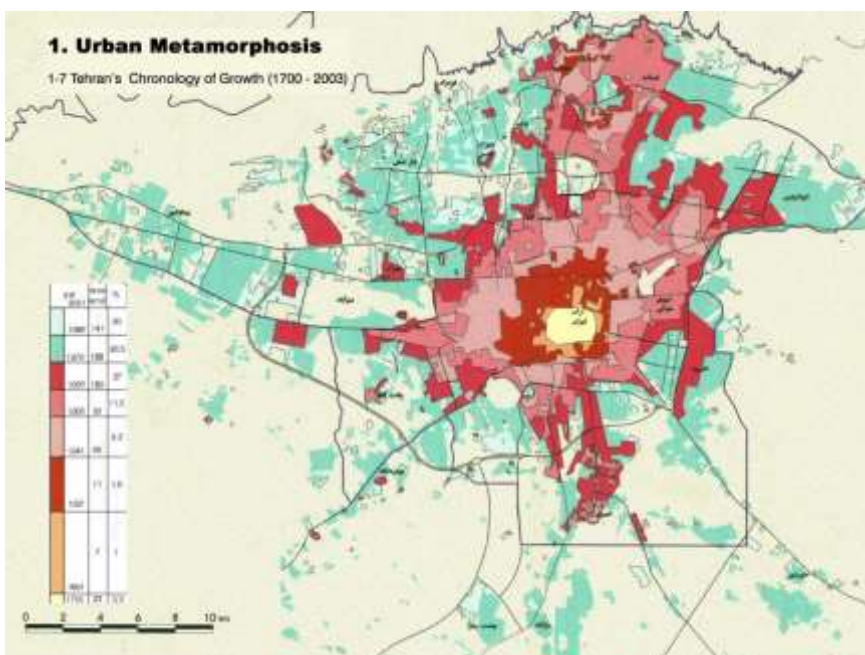
A Erevan, la construction irréfléchie d'immeubles de grande hauteur pourrait nuire à l'harmonie du paysage urbain de la ville. Dans le quartier de Kond, l'implantation brutale de l'hôtel Dvîn perturbe la perception de la silhouette de la colline.

La création de belvédères offre des balcons sur la ville qui renforcent le lien avec le grand paysage et la géographie. A Erevan, les vues sur le Mont Ararat et sur la ville pourraient être un levier de la mise en valeur de Kond.



Téhéran a longtemps été une ville de petits immeubles de 4 à 7 niveaux permettant de percevoir la chaîne de montagnes de l'Alborz depuis le centre de Téhéran.

P. Lecroart IAU idF



Téhéran : depuis les années 1980, une croissance urbaine rapide et mal contrôlée.

Hourcade (Bernard), Atlas de Téhéran Métropole, CNRS, 2005

5.2. Téhéran : un contre-exemple ?

La ville et la région de Téhéran ont connu depuis les années 1980 une croissance urbaine très rapide et incontrôlée. Au sud de la ville, ce boom prend la forme de lotissements irréguliers et d'habitat informel qui accueillent les populations pauvres issues de l'exode rural. Au nord de la ville, à Tajrish et Shemiran notamment, des dizaines, voire des centaines d'immeubles de grande hauteur se sont construits au pied de l'Alborz, les hautes montagnes enneigées qui surplombent la ville de Téhéran.

Encouragés par un système de « vente de densité » qui permet d'alimenter le budget municipal en augmentant le nombre d'étages autorisés, ces ensembles immobiliers résidentiels de 10 à 30 étages sont construits pour la plupart en dérogation des règles d'urbanisme. Ils sont parfois réalisés avec des permis de construire acquis illégalement dans des zones naturelles ou soumises à fort risque sismique (zones de failles actives). Certains promoteurs font faillite et laissent en l'état des structures de béton inachevées entourées de friches.



Construction anarchique de tours résidentielles sur les pentes de l'Alborz en 2005.

Courtesy of Bavand Architects&Planners&Urban Designers



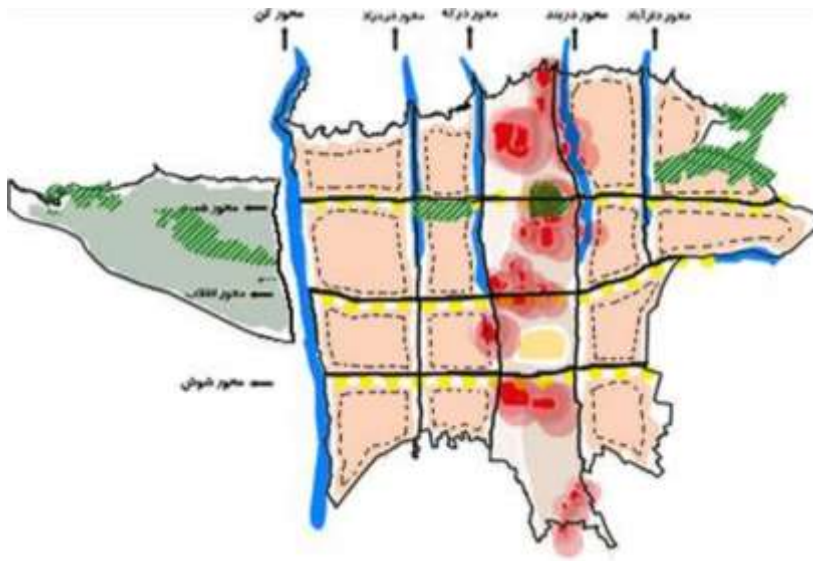
Les nouvelles constructions aggravent les risques de ravinement et de glissement de terrain.

P. Lecroart IAU idF

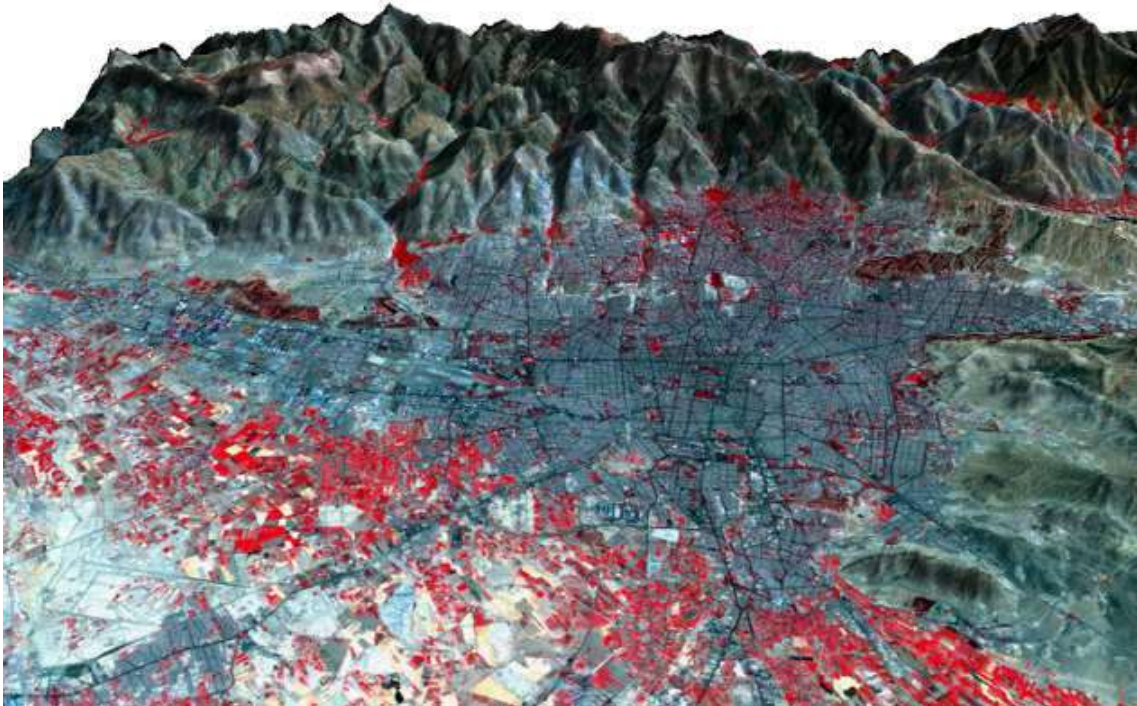
La concentration anarchique d'immeubles de grande hauteur sur les pentes est problématique à plusieurs titres :

- elle tend à masquer les vues sur la montagne de l'Alborz, à limiter l'ensoleillement et la ventilation naturelle de la ville (effet sur le climat) ;
- elle renforce les risques de ravinement, de glissement de terrain et d'inondation des quartiers situés en contrebas ;
- les immeubles ne respectent pas toujours les règles anti-sismiques et augmentent la population exposée au risque ;
- ils empiètent sur et privatisent les zones vertes des pentes de l'Alborz.

La ville de Téhéran cherche actuellement à renforcer ses pouvoirs de contrôle pour juguler ce phénomène qui n'est pas sans parallèle avec ce qu'on observe à Erevan.



Scénario de préservation du réseau hydrographique et de mise en valeur de corridors écologiques.
Bavand – DR



Vue de Téhéran avec la montagne de l'Alborz au fond.

DR

L'atelier-projet sur le quartier Kond

1. Méthode : la construction collective d'une approche alternative

Le format de l'atelier-projet est particulièrement bien adapté à la réflexion concrète et interactive autour d'un secteur dont les enjeux sont bien identifiés et où les éléments d'un projet existent, mais où des questions importantes restent posées. Le travail concret sur plan évite d'en rester aux principes d'aménagement et oblige à tester en commun la validité de chaque proposition¹⁰.

L'atelier Kond a été accueilli par le *Yerevan Project Institute* autour de grandes tables où les calques de grand format et des feutres mis à disposition pouvaient être saisis par chacun des participants, tant français qu'arméniens.

Le travail s'est organisé en plusieurs temps :

- approfondissement du diagnostic sur Kond et identification de ses potentialités à l'échelle d'Erevan (quartier historique de la ville, situation géographique singulière, trame parcellaire remarquable, vues sur le Mont Ararat, etc.) ;
- identification de trois mots-clés comme guides de l'intervention publique : « relier », « préserver », « requalifier » ;
- dessin d'un parti de requalification douce du quartier, mettant l'accent autant que possible sur la mise en valeur progressive de l'existant (rues, bâti, paysage, etc), tout en cherchant des solutions aux problèmes de Kond (amélioration des accès, élargissement des voies là où nécessaire, création d'une offre de logements et d'une petite centralité touristique, etc) ;
- proposition d'une stratégie d'intervention centrée sur quelques secteurs prioritaires servant de levier pour la requalification du quartier et sa réinsertion dans la ville ;
- examen des possibilités de montage opérationnel associant les propriétaires à la conception et la mise en œuvre du projet.

Dans la pratique, les experts français qui ont l'habitude d'animer des ateliers-projet ont davantage tenu le crayon ; ceci en dialogue étroit avec les professionnels de la Ville et de *Yerevan Project* qui ont une connaissance intime du contexte local et un savoir-faire dans le montage de tels projets.



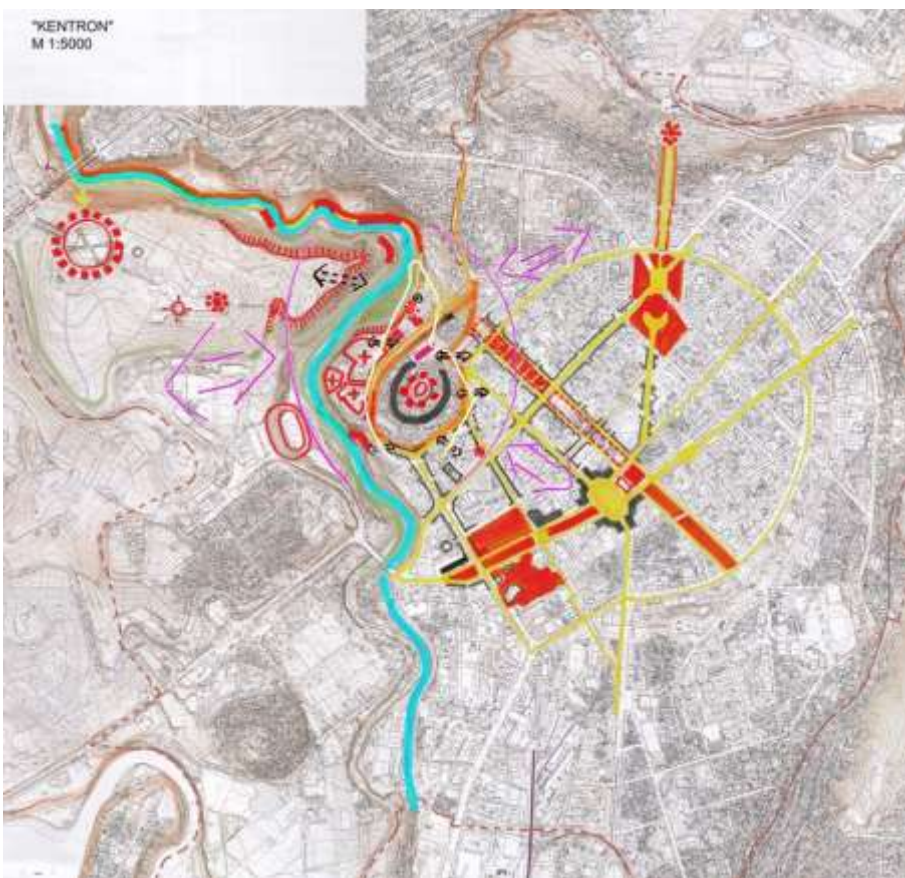
Séance introductive de l'atelier projet urbain à Erevan avec les architectes Narek Sargsyan et Zara Mamyan (à gauche).

P. Lecroart IAU idF

¹⁰ Cf. Lecroart (Paul), *L'intelligence de la main est collective: dessins d'ateliers*, in : Les Cahiers de l'IAU, n°166, octobre 2013.



L'équipe-projet française et les experts arméniens. Au premier plan à droite, Gilles Sabaterie pilote de l'Atelier.
P. Lacroart IAU idF



L'inscription du projet de Kond dans la géographie et le fonctionnement urbain de la ville d'Erevan est fondamentale.

*Agence d'urbanisme de l'aire métropolitaine lyonnaise
 Dessin P. Lacroart, G. Sabaterie, J-C. Tepelian*

2. Propositions : une stratégie alternative de requalification douce

A l'issue de l'atelier-projet, l'esquisse de propositions suggérées par l'équipe-projet met l'accent sur¹¹ :

- (1) L'inscription du quartier de Kond dans son contexte.
- (2) La reconnaissance des spécificités du quartier.
- (3) L'espace public, levier de la requalification.
- (4) Le parti d'aménagement : relier, préserver, requalifier.
- (5) La mise en place d'un processus incrémental.

Ces propositions sont développées ci-dessous.

(1) Le besoin de mieux positionner le quartier de Kond sur le plan géographique, historique et humain en s'appuyant davantage sur son identité propre :

- un site historique de colline, qui articule le centre-ville avec la vallée de Hrazdan et le mémorial du Génocide ;
- une structure parcellaire et viaire vernaculaire qui dessine organiquement la colline ;
- une visibilité en fond de perspective des grands axes du centre-ville ;
- une relation visuelle avec les grands repères de la ville et des vues exceptionnelles sur le Mont Ararat ;
- une richesse humaine et des modes de vie de ses habitants : convivialité, solidarité, relations étroites de voisinage.



Schéma A

La proposition : un schéma de valorisation incrémentale du quartier basé sur trois principes de recomposition : relier, préserver, requalifier.

*Agence d'urbanisme de l'aire métropolitaine lyonnaise
Dessin P. Lecroart*

¹¹ Mission de coopération à Erevan 2-8 novembre 2014. Compte-rendu de la mission Urbanisme, Espaces verts et Transport, Agence d'urbanisme de Lyon, Only Lyon, novembre 2014.

(2) Le besoin de faire évoluer en profondeur le projet de 2013 pour Kond en s'appuyant sur la reconnaissance des spécificités du quartier, qui demandent une transformation progressive et intégratrice. Les traces et valeurs du passé doivent pouvoir être mieux valorisées.

(3) Une proposition de parti d'aménagement qui s'appuie sur l'amélioration des espaces publics comme levier de la requalification du quartier :

- Une placette en pied de quartier, favorisant l'accroche au centre-ville, donnant accès à une montée piétonne vers le centre du quartier (large escalier depuis les rues Amiryran et Martiros Saryan).
- Cette montée aboutirait à une place support de la vie de quartier (bistros, restaurants, petits commerces, maison de quartier...) et d'un petit parc belvédère offrant des vues sur le mont Ararat ; une tour « signal » pourrait marquer le quartier dans le grand paysage.
- Une nouvelle accessibilité véhicules depuis le centre-ville : création d'une liaison routière entre les rues Amiryran et Rustaveli, création d'un lieu d'activités, services, commerces, correspondant aux ambitions métropolitaines. Cette proposition se confronte au problème de la norme de 6 % de pente maximale pour les voiries, mais elle reste techniquement réalisable.
- Un confortement des voiries existantes, qui peuvent être élargies ou prolongées ponctuellement pour améliorer l'accessibilité du cœur de quartier. Ces nouvelles dessertes compléteront l'axe central de la rue Rustaveli.
- Une production de logements dans le respect de la trame historique du quartier et des besoins sociaux locaux.
- Une morphologie douce en référence à l'habitat existant actuellement, de la maison de ville multifamiliale au petit et moyen collectif (R+3 et ponctuellement R+4), permettant une insertion respectueuse des épannelages existants et de préserver le velum à l'échelle de la colline.
- Les immeubles plus hauts et plus denses pourraient être situés en partie haute du quartier, aux abords de l'hôtel Dvin, où leur impact paysager serait moins fort que sur les pentes.



Schéma B

La proposition de l'atelier :

- **préserver les éléments du patrimoine ;**
- **préserver le vélum par une bonne gestion des hauteurs le long de la pente ;**
- **créer de nouveaux axes et ouvrir le quartier sur le centre-ville ;**
- **créer de nouvelles places et jardins.**

Agence d'urbanisme de l'aire métropolitaine lyonnaise
Dessin P. Lecroart

(4) Le parti d'aménagement peut être résumé en trois mots-clés correspondant à trois types d'actions :

- RELIER :
 - les accès piétons
 - les accès véhicules
 - les espaces publics

- PRESERVER :
 - le patrimoine bâti et le mettre en valeur
 - l'organisation générale de ce tissu urbain spécifique
 - le paysage, les vues proches et lointaines, la silhouette générale du quartier.

- REQUALIFIER :
 - les espaces publics
 - les façades des bâtiments
 - le confort des logements
 - les réseaux d'alimentation en eau potable, d'assainissement et de gestion des eaux pluviales.

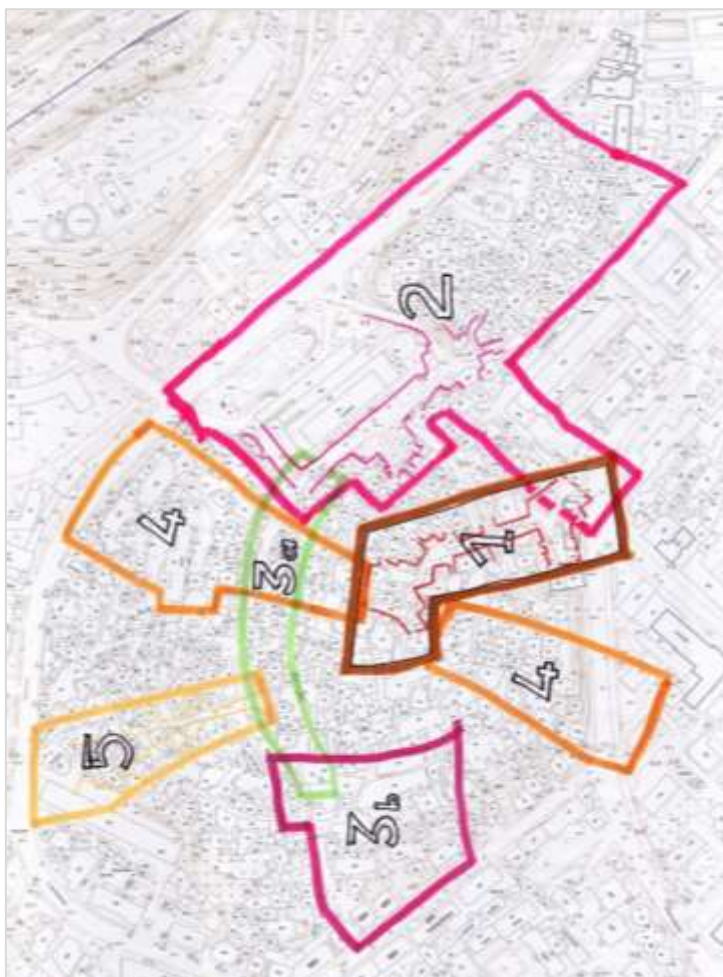


Schéma C

Les 6 secteurs d'action prioritaires. Une illustration des possibilités d'intervention a été développée pour le secteur 1.

Agence d'urbanisme de l'aire métropolitaine lyonnaise

Dessin P. Lecroart

(5) Plutôt qu'un dessin fini, l'approche proposée est un processus incrémental de valorisation du foncier permettant d'accroître l'attractivité progressivement du quartier pour les investisseurs internes (les habitants) ou externes.

Cinq à six secteurs prioritaires sont proposés pour la réalisation de ce processus (cf. schéma C) :

1 : Place-parc belvédère sur le sommet de la colline. Le parc pourrait éventuellement être financé sur le budget des espaces verts de la Ville. Directement raccordé au parc, l'axe piéton nord-est/sud-ouest crée un lien avec le centre-ville (cf. schémas D et E).

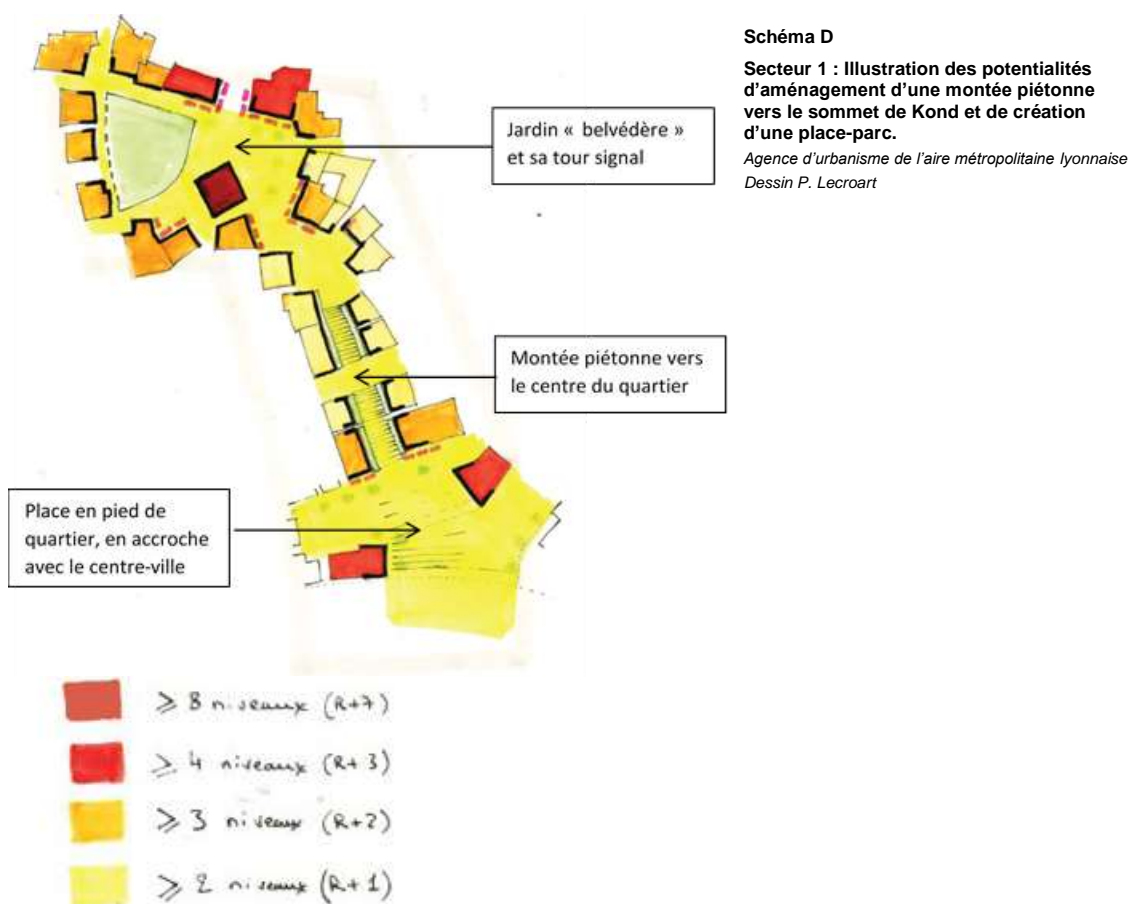
2 : Place à créer devant le parvis de l'hôtel Dvin rénové, et reconstruction du secteur situé autour de la rue Kozern. Une liaison véhicules est aménagée entre les rues Amiryan et Rustaveli.

3.a : Rénovation et restructuration de la rue Rustaveli et de ses abords : création de logements, commerces et animation autour du principal axe de desserte véhicules du quartier.

3.b : Rénovation de la partie sud-est du quartier, située en surplomb des immeubles bordant la rue Leo. Une transition à rechercher entre la rue Rustaveli, animée, et la partie du quartier plus résidentielle.

4 : Aménagement d'une grande traversée piétonne est-ouest, ponctuée par trois éléments forts du quartier : l'accroche avec la rue Martiros Saryan, le parc belvédère et sa tour signal, et l'école de Kond.

5 : Création d'une liaison piétonne reliant la rue Rustaveli et la rue Paronyan. La démolition d'une partie de la grande barre d'immeuble (quart ouest) sera nécessaire à l'aménagement d'une place donnant sur la rue Paronyan.



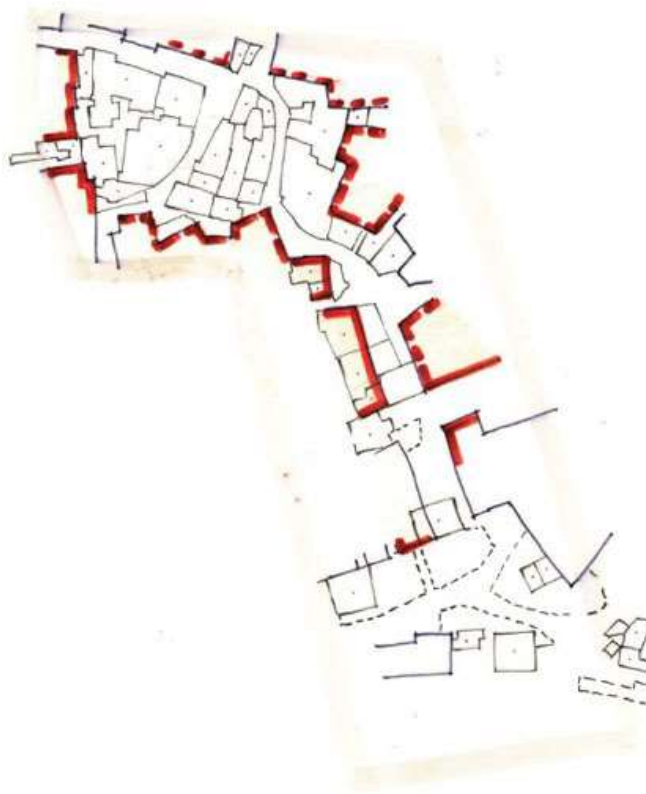


Schéma E

Secteur 1 : Démolitions et reconstructions à envisager pour la réalisation de l'axe, premier élément du renouvellement du quartier.

*Agence d'urbanisme de l'aire métropolitaine lyonnaise
Dessin P. Lacroart*

□ Bâtiments à démolir
— Façades bâties à reconstituer



Le travail en atelier-projet permet de construire collectivement des propositions concrètes et d'en discuter tout au long du processus de conception.

P. Lacroart IAU idF

Conclusion

L'une des réussites de l'atelier-projet urbain d'Erevan est d'avoir créé une plateforme informelle de dialogue direct entre professionnels arméniens et français capable de faire émerger des propositions concrètes nouvelles aux enjeux du renouvellement urbain de la ville.

L'apport essentiel des savoirs et savoirs-faire des architectes-urbanistes de la Ville d'Erevan et de *Yerevan Project* a permis de nourrir une approche nouvelle pour la régénération du quartier Kond.

Le séminaire sur la requalification de quartiers anciens dégradés a montré qu'un peu partout dans le monde les modes d'intervention sur ces quartiers changent en profondeur : on y privilégie davantage des requalifications douces, progressives, déclenchées par des actions publiques à forte charge symbolique, associant étroitement les habitants au projet et mobilisant une diversité d'opérateurs privés. L'accent est mis davantage sur la préservation du caractère des quartiers et de leurs habitants, ainsi que sur le développement durable et les mobilités alternatives. L'aménagement des nouveaux écoquartiers en Europe s'inspire aujourd'hui de la morphologie urbaine et des modes d'habiter qu'on peut trouver dans les quartiers anciens.

Avec ces apports, l'approche alternative développée par l'équipe-projet s'est fondée sur une vision et une méthodologie de projet qui a constamment cherché à prendre en compte les spécificités, contraintes et façons de faire de leurs homologues arméniens. Cette approche a également cherché à articuler les échelles et les temporalités : depuis l'inscription du quartier dans la géographie et les stratégies de développement de la ville jusqu'à l'illustration d'une intervention possible à court terme dans un secteur prioritaire du quartier.

Au final, l'atelier-projet Erevan-Kond a abouti à une esquisse de projet qui présente des différences significatives avec le projet actuel de la Ville, notamment en termes de parti d'aménagement et de processus opérationnel.

Le parti d'aménagement :

- reconnaissance de l'intérêt historique, paysager, urbanistique et social de la colline de Kond et du besoin de retrouver le caractère du quartier dans le projet : forme urbaine vernaculaire, trame foncière, dessin des ruelles, échelle du bâti, patrimoine historique, silhouette de la colline... ;
- accent mis sur les liaisons visuelles, piétonnes et programmatiques à instaurer entre les grands sites de la ville et notamment entre le centre-ville, les gorges de la rivière Hrazdan (loisirs) et le parc du mémorial du génocide arménien (souvenir, tourisme) ;
- accent mis sur la couture urbaine avec les quartiers limitrophes, sur la requalification et l'élargissement ponctuel des espaces publics existants et de nouvelles connexions (piétonnes, visuelles) notamment avec la création d'une montée piétonne depuis le centre-ville ;
- morphologie de l'habitat : apparition d'habitat intermédiaire entre l'individuel et le collectif ;
- constructions de plus grande hauteur proposées non pas au sommet du site, mais proches de l'hôtel Dvin et des quartiers au nord.

Le processus opérationnel :

- évolution incrémentale du projet par des opérations publiques et privées se valorisant progressivement les unes après les autres dans le temps ;
- remembrement parcellaire basé sur l'existant et découpage en petits lots susceptibles d'être aménagés par les propriétaires actuels et des investisseurs-promoteurs locaux ;
- réalisation préalable d'un geste fort (parc public et son lien au centre-ville), levier déclencheur de transformation du site pour améliorer la qualité de vie du quartier et attirer les investisseurs ;
- hiérarchisation dans le dessin du projet : précis sur les points forts à tenir dans le temps (la trame), et flexible en d'autres endroits ;
- diversification des sources d'investissement pour la réalisation du projet : la Ville en fédérant des budgets sectoriels (espaces verts, transports, etc.) ; l'apport d'investisseurs privés locaux ; la mobilisation des propriétaires fonciers et d'associations d'habitants ; l'aide publique internationale au développement et les fondations privées.

Cette approche peut nourrir la réflexion de la Ville en offrant des pistes qui peuvent s'intégrer au projet actuel pour en accroître la faisabilité et la crédibilité auprès des investisseurs et habitants. Une option combinant les apports des deux approches pourrait être intéressante à approfondir notamment sur le plan opérationnel.

A l'avenir, la formule de missions de coopération internationales réalisées sous la forme d'ateliers-projets associant des compétences extérieures autour d'une agence d'urbanisme, voire des missions conjointes de plusieurs agences, pourrait être intéressante à creuser.

Sources

Erevan

Architecture et patrimoine à Erevan. De l'identité nationale à « l'héritage » soviétique ? Taline Ter Minassian, Histoire urbaine 2009/2 (n° 25), Société française d'histoire urbaine. [<http://www.cairn.info>], consulté en juillet 2015.

Erevan (Arménie). Mission du 2 au 8 novembre 2014. Dossier d'information (1). Direction de l'Attractivité et des Relations Internationales, Communauté urbaine de Lyon, Only Lyon, novembre 2014.

Erevan (Arménie). Mission de coopération du 2-8 novembre 2014. Compte-rendu de la mission Urbanisme, Espaces verts et Transport, Page (Suzanne) et al., Agence d'urbanisme de Lyon, Only Lyon, Direction de l'Attractivité et des Relations Internationales, novembre 2014.

L'Arménie, le pays sans avenir. Emmanuel Daniel, Slate, septembre 2012. [<http://www.slate.fr/>], consulté en août 2015.

Marquis (Adeline), *Erevan, Arménie. Rapport d'introduction*. Rapport de stage, 2013.

Pillet (Marie), *Le Quartier de Kond : diagnostic et enjeux*, IATU – Université Michel de Montaigne, Bordeaux, été 2013, avec l'appui de Zaruhi Mamyán, Narek Avetisyan, Armen Manasyan Mme Anna Soghomonyan, Université d'Etat d'Architecture et de Construction d'Erevan (non publié).

Paris

Hanning (Gérald), *La Composition urbaine*, in: Cahiers de l'IAURP, n°35 juillet 1973.

Plan local d'urbanisme de Paris, 2006

Tokyo

Kobayashi (Masami), *Legal Constraints to City Form of Tokyo, Japan*, présentation, IAURIF, Juin 2007

Lecroart (Paul), *Tokyo, Stratégies de développement urbain de la région métropolitaine*, IAURIF, octobre 2002.

Téhéran

Hourcade (Bernard), *Atlas de Téhéran Metropole*, CNRS-Monde Iranien, 2005.

Hourcade (Bernard) et Lecroart (Paul), *Téhéran : réalités et futurs d'une métropole présentation*, CNRS-IAURIF, juillet 2005.

Kheyroddin (Reza), *Le renouvellement urbain à Téhéran. Politiques, pratiques et méthodes*, Thèse Université Paris Ouest La Défense, juillet 2009

Medellin

Medellín (1960 – 2010) : Una ciudad que se piensa y se transforma. Departamento Administrativo de Planeación 50 años, Alcaldía de Medellín, 2011.

Vitoria

Développement métropolitain et solidarités territoriales, Mutation des structures urbaines autour de la baie de Vitoria, Cahier de session, les Ateliers de Cergy, Atelier de maîtrise d'œuvre urbaine, octobre 2009.

Tripoli

Ben Meriem (Karim), *Hara Project*, SEP MEDURB, ECOU, 2011.

Tripoli architectural and urban charter, IAU îdF, ECOU, 2009.

Tripoli Old City Action Plan, Urbamed, ECOU, 2010.

Projets urbains, approches nouvelles

Grands projets urbains en Europe : conduire le changement dans les métropoles, Cahiers de l'IAU-îdF n°146, Mars 2007.

Lecroart (Paul), *L'intelligence de la main est collective: dessins d'ateliers*, in : Les Cahiers de l'IAU, n°166, octobre 2013.

Quartiers anciens, approches nouvelles, in : Paris Projet n°32-33, APUR, juillet 1998.



L'INSTITUT D'AMÉNAGEMENT ET D'URBANISME DE LA RÉGION D'ÎLE-DE-FRANCE
EST UNE FONDATION RECONNUE D'UTILITÉ PUBLIQUE PAR DÉCRET DU 2 AOÛT 1960.

15, RUE FALGUIÈRE - 75740 PARIS CEDEX 15 - TÉL. : 01 77 49 77 49