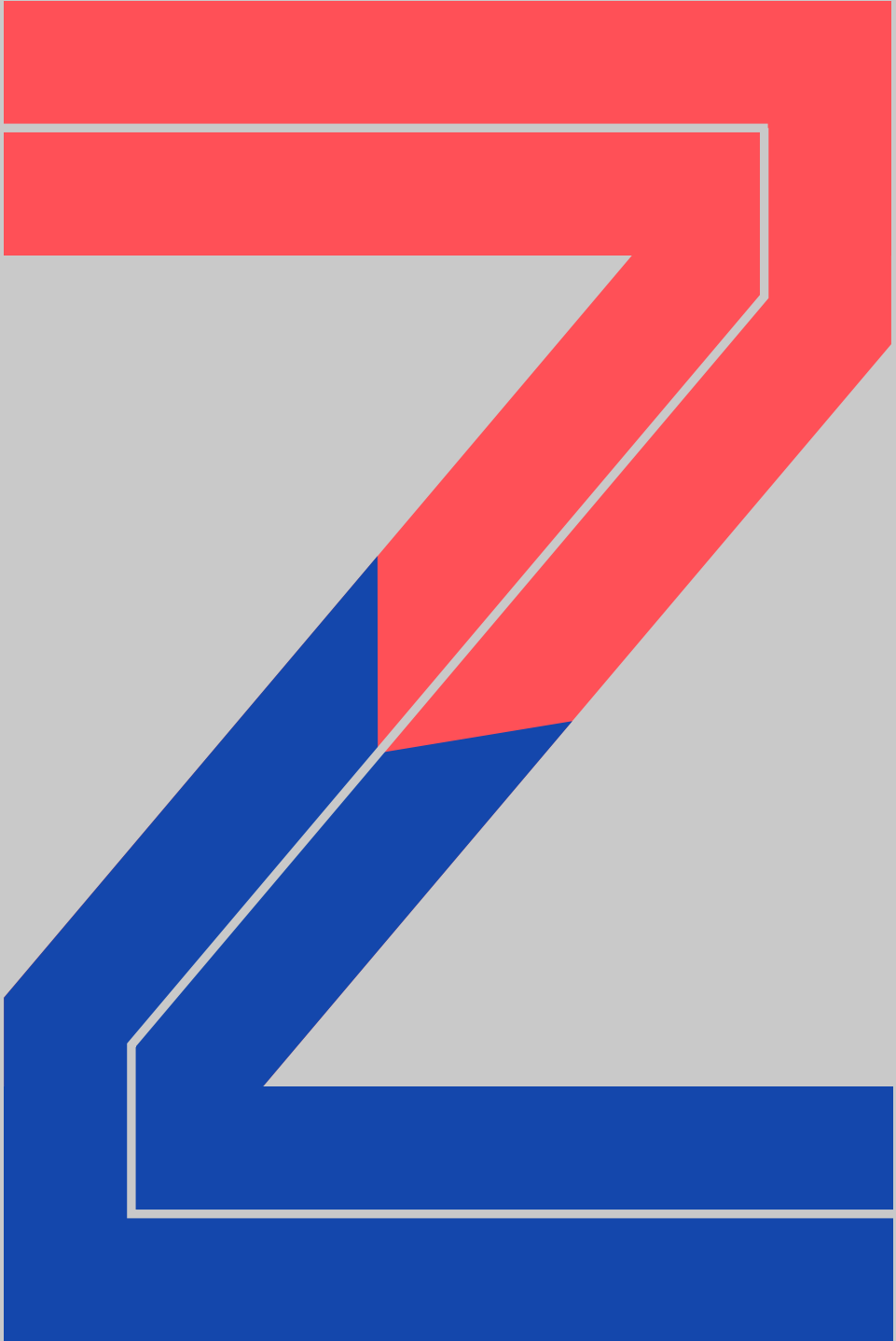


ZONES



VERTIGE

Laissés-pour-compte. Cette dernière édition complète la série constituée des trois ouvrages CTZ, produits par l'atelier Canal et les nombreux contributeurs qui ont accompagné les parutions au cours de ces dernières années. Son contenu rassemble investigations et témoignages sur ce que l'on nomme communément les « laissés-pour-compte ».

Si cette expression évoque d'emblée une marchandise dont on refuse de prendre livraison, un objet resté en stock faute de preneur ou un sujet auquel on apporte peu de considération, elle se prête aussi à d'autres interprétations dans la perspective de notre veille climatique.

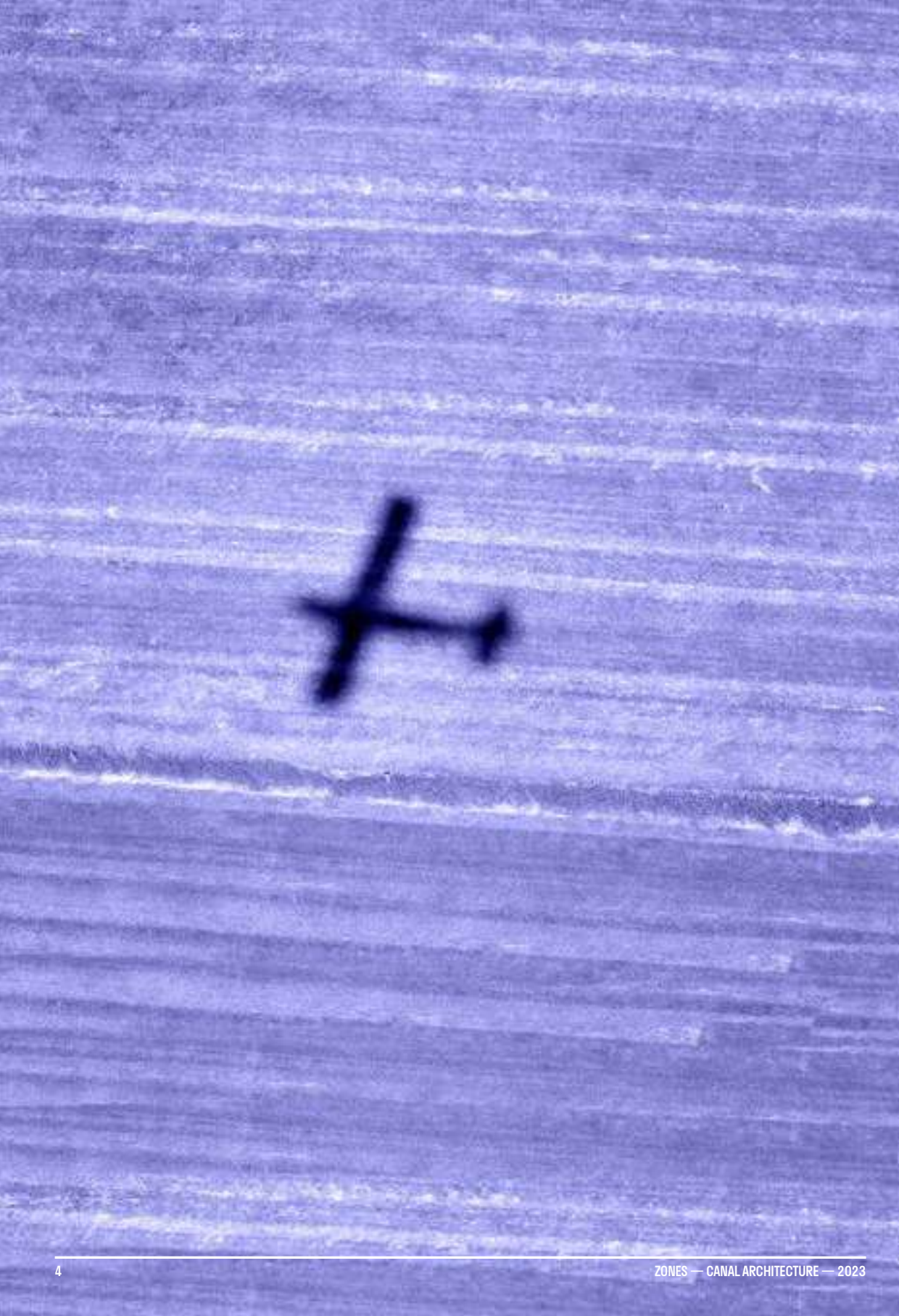
À l'échelle du territoire, nous avons identifié et retenu des lieux vacants, disponibles, souvent jugés hostiles ou déviants, mais dont les aménités affleurent et ne demandent qu'à être révélées.

Constituant des réserves foncières, situées entre sols artificiels, enclaves souillées et terres meubles, le plus souvent périphériques aux villes, masquées parfois au cœur de la cité, ces terrains engourdis encerclant des architectures figées sont repérées comme sources vives pour les enjeux métropolitains de demain.

Zones d'activités dépourvues d'usages, fabriques abandonnées pour banqueroute, centres commerciaux vidés de leurs consommateurs, rebuts sauvagement enfouis, infrastructures inachevées... ces paysages spontanés, dont personne ne prend soin (c'est parfois heureux), ont l'intérêt de former des réservoirs de biodiversité pour leurs voisins et vocation à revitaliser les lieux éteints de cités fantômes.

Sur les étendues nappées de sols étanches, mais aussi sous les décharges d'immondices, on sait reconquérir la fertilité des terres, réinventer des systèmes construits, faire coexister cadres réglementaires et programmations insolites, initier des dispositifs sociaux inventifs. Sous les charpentes d'un arsenal désaffecté, d'un garage obscur, d'une caserne endormie, on sait capturer la lumière naturelle, renverser les contraintes, maîtriser les volumes, l'énergie et les dépenses.

Sources d'imaginaires et de spéculation, ces derniers « refusés » seront prochainement pris d'assaut par le galop de la planification territoriale. Comment influencer leurs futurs récits sans effacer leurs mémoires, sans éclipser leurs portées mentales ?



Prendre de la hauteur. Gravier allégrement les échelons fixés au mât d'une grue dressée à 40 mètres du sol. Tenter de redescendre à terre, être soudainement figé au sommet, tétanisé. Entrer le mot «zone» dans un moteur de recherche, ouvrir le champ lexical, être progressivement étourdi par le nombre d'occurrences rattachées à l'expression.

Zone, le mot-lieu commun provoque des effets similaires au vertige quand on découvre les arborescences infinies de ce terme isolé, difficile à décliner dans un glossaire ordonné, se colorant suivant ses acronymes.

Zone, cousin de friche, voisin de délaissé, faux ami de marge, ... sème le trouble, la confusion, bouleverse l'ordre et la quiétude nécessaires à la constitution d'une investigation sur le sujet, aussi élémentaire soit-il.

Cette curieuse géographie française née du déplacement, de l'exclusion, du laissé faire, de l'oubli, occupe, par exemple, un tiers de la superficie de l'Île de France partagé entre activités et délaissés.

Le regard porté dans ce troisième ouvrage, plus empirique que scientifique, évoquant la déshérence et le devenir de ces aires déclassées, ne pouvait être exhaustif dans sa représentation.

Nous avons donc arbitré, plus librement que rationnellement, en faveur d'exemples ciblés, pour certains familiers aux travaux de Canal. Nous avons favorisé un large spectre de situations (dé)construites dans des paysages désolés ou saturés, observé le vivant et le présent, de la figure à ses marges, de la structure au design. Nous avons exploré les domaines dont les connaissances nous faisaient le plus défaut, invité des botanistes, géographes, logisticiens, juristes, politiques, philosophes, artistes... , à rendre compte de leurs savoirs et expériences, et proposé à des écrivains de naviguer, sur ces terres, avec leurs mots d'auteurs.

Nous nous sommes éloignés de la construction d'un livret guide, le sujet, à la fois riche et obscur, nous l'interdisait.

Patrick Rubin
Octobre 2023, Paris



ZONE, LA VILLE INATTENDUE

Olivier Namias

ILLUSTRATION — Cynthia Walsh

Olivier Namias est journaliste et architecte de formation. Contributeur pour de nombreuses revues d'architecture - *d'a*, *Séquences Bois*, *AMC*, *EXE*, *Intramuros*, *Archiscopie* - il a été rédacteur en chef de *Lux* entre 2013 et 2015 et d'*architectures CREE* entre 2016 et 2018. Auteur de plusieurs ouvrages et commissaire d'exposition («*Survols, la photo aérienne des villes*», 2018, *CAUE 92*, «*Hôtel Métropole*», avec Catherine Sabbah, 2019, *Pavillon de l'Arsenal*). Il est depuis juillet 2023 rédacteur-en-chef du magazine *AMC*.

« Y paraît que Dieu,
quand il est arrivé sur terre,
y'avait rien.
Y'avait pas un troquet,
pas une mobylette.
C'était vraiment la zone ».¹

Zone, avec ou sans épithète, le terme est omniprésent dans le champ de l'urbanisme. Il se rapporte, selon le dictionnaire, à la partie d'un terrain ou l'étendue de territoire sur lesquelles s'exerce un certain type d'activité. Ainsi, Zone désigne une affectation – zone résidentielle, portuaire, zone industrielle, un espace soumis à des procédures particulières en vue de son aménagement – ZAD, ZAC ou ZUP, un secteur à éviter à tout prix : la no-go zone, version aggravée de la zone de non-droit, que les médias américains ont identifié dans des quartiers du centre de Paris après des attentats terroristes. Essentialisée et pourvu uniquement d'un pronom défini, La Zone désigne génériquement des lieux dégradés, dérivant de la zone non aedificandi devant être laissée libre devant la ceinture (l'origine étymologique du mot « zone ») des fortifications de Paris. Laisée indéterminée dans sa fonction, cette longue bande de terrain devint le territoire de l'illégal et de l'illicite, sur le plan de la population qui la fréquentait occasionnellement comme sur le plan du foncier, occupé sans titre de propriété par des constructions précaires, logeant un peuple de « Zoniers » devenant bientôt des « zonards ». Le terme très péjoratif désigne une personne aux moeurs frustes, très peu « urbaine » au sens de la politesse et du comportement. Le « zonard » provient plutôt des quartiers périphériques de la capitale ou des grandes banlieues urbaines. La Zone entretient avec la ville constituée un rapport de soumission. Elle se déplace avec l'avancée des moeurs urbaines et de l'aménagement, et se renouvelle sans cesse. L'identification de la zone et sa reconnaissance forment une préoccupation récurrente de la littérature contemporaine.

Maspero et Frantz dressent un premier inventaire de la zone dans *Les passagers du Roissy Express*², explorant la métropole en ignorant son centre suivant un axe nord-sud. Jean Rolin parcourt ses premières Zones puis la bordure du périphérique dans *La Clôture*³ (2001), Iain Simpson entreprend de faire le tour du périphérique londonien, plus distant du centre de la capitale britannique, et de ses 40 km. Ils nous montrent que la zone est autant un état de l'urbain qu'un lieu défini. Bien des zones qu'ils ont décrites ont perdu ce statut pour intégrer la ville « civilisée ». André Lortie et Jean-Louis Cohen soulignent dans « des fortifs au périph' »⁴ le rôle des délaissés dans la croissance de la ville, à travers l'exemple de l'aménagement de la « mère de toutes les zones », la zone non aedificandi et les bastions de l'enceinte de Thiers. Leur étude met en évidence le rôle des friches militaires à la morphologie très marquée dans le développement de la capitale. « Les terrains militaires, fortifications ou lieux d'hébergement de garnisons, deviennent progressivement des lieux stratégiques sous le poids de la croissance urbaine surtout quand ils se situent au cœur de la cité ou dans sa périphérie immédiate »⁵.

LA ZONE ENTRETIENT AVEC LA VILLE CONSTITUÉE UN RAPPORT DE SOUSSION.

Où se trouve la zone d'aujourd'hui, le lieu à transformer pour inventer une nouvelle ville ? Délaissés communs aux villes industrielles des pays développés, simultanément au cœur de la machine urbaine et à sa marge, les zones d'activités pourraient

devenir la prochaine conquête de l'urbain. Etendues sur de vastes territoires, elles centralisent la logistique urbaine, l'industrie, le stockage. Elles sont paradoxalement difficile d'accès, oubliées de transports en commun et dotées d'une voirie sous-dimensionnée pour l'accueil de flux automobiles correspondant à un usage soutenu, alors qu'elles sont au cœur de l'activité économique. Outre le stockage des denrées, l'on y stocke désormais les données. Leurs caractéristiques morphologiques sont très homogènes : implantation en plaine, localisation périphérique à proximité d'un axe ou d'un noeud autoroutier. Le bâtiment se résume à un objet architectural ultra fonctionnel se contentant de couvrir un maximum de surface avec un système constructif des plus simples – l'abri primordial revisité. Une zone d'ombre, soumise à des dynamiques mondialisées, dont les transformations devront peut-être intégrer en strate les fonctions qu'elles accueillent.

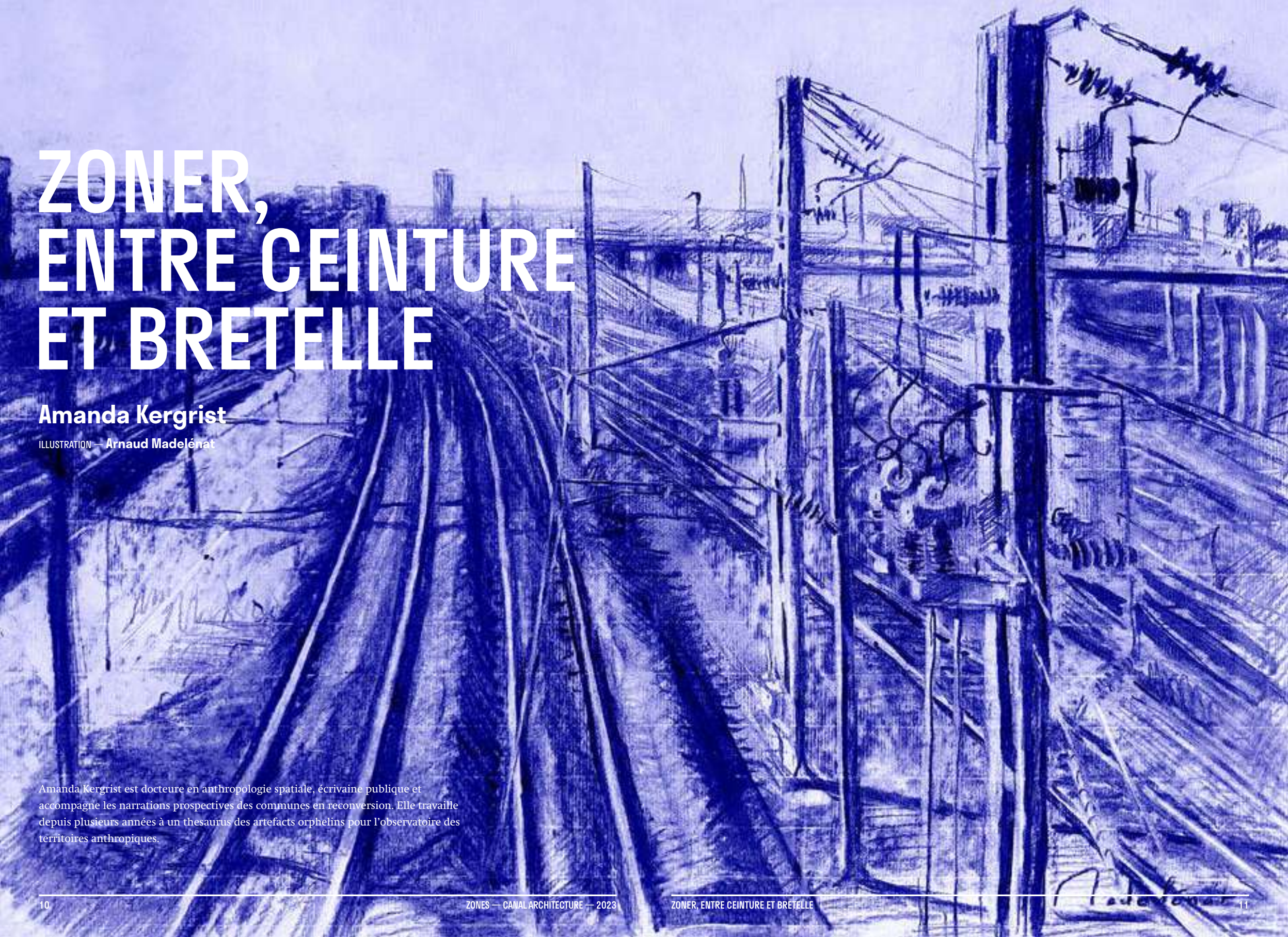
En conclusion : dézoner pour zoner.

EN PLUS DES MARCHANDISES, ON Y STOCKE DÉSORMAIS LES DONNÉES.

Apparue comme une anomalie, la zone contenue et apprivoisée est devenue l'outil absolu de qualification du territoire, véhiculant le fantasme de la maîtrise totale de son développement. Elle peut circonscrire des lieux excluant l'urbanisation, voire parfois toute présence humaine, pour favoriser un type de développement animal, à l'instar de la ZPS (zone de protection spéciale) ou la ZICO (Zone importante pour la conservation des oiseaux), indiquer des fonctions (la Zone d'Activité), ou préparer un aménagement futur, avec la ZAD (Zone d'aménagement différé). Quand la Zone des fortifs

était laissée à son incertitude, la Z+X quadrille, répertoriée, planifiée, programme avec un zèle infatigable. Fruit d'une décision administrative, elle dépossède les habitants d'une aire de liberté. La respiration du terrain vague semble plus que jamais interdite à l'heure où le foncier est l'un des moteurs principaux de l'économie. On croyait le zoning mort avec l'urbanisme moderne, il se déploie à une plus vaste échelle encore. Où trouver les délaissés ménageant un espace d'appropriation temporaire dans la ville ? Dans la contestation, sans doute, de la planification totale. Détournant l'acronyme ZAD en zone à défendre, les occupants de Notre-Dame-des-Landes ont considéré le secteur administratif comme une terre de reconquête, le lieu d'une lutte de position tournant à l'affrontement physique rarement observé dans les contestations urbaines. Un des derniers acronymes administratif créé par le législateur débute par la lettre Z sans se rapporter à la Zone : ZAN, homonyme d'une marque de réglisse, signifie zéro artificialisation nette. Pourquoi ne pas en faire la « Zone à Nous », ouverte à l'imaginaire, aux devenirs et aux autres futurs non contrôlés par la planification territoriale ? Dézoner pour re-zoner, dériver dans un environnement qui ne cache pas sa peur de l'incertitude et sa volonté de contrôle derrière des re-zonement spécieux, retrouver la zone des héros du Stalker d'Andreï Tarkovski.

1. Coluche, *Le blouson noir*, 1975
2. François Maspero et Anaïk Frantz, *Les passagers du Roissy Express*, Éditions du Seuil, 1990
3. Jean Rolin, *La clôture*, P.O.L., 2001
4. Jean-Louis Cohen et André Lortie, *Des Fortifs au Périph*, Éditions du Pavillon de l'Arsenal, collection 19/30, 2021
5. Marie-Clotilde Meillerand, « Les terrains militaires comme ressort de l'urbanisation au XXe siècle dans l'agglomération lyonnaise », in *Situ. Revue des patrimoines*, n°16, 2011.



ZONER, ENTRE CEINTURE ET BRETELLE

Amanda Kergrist

ILLUSTRATION — Arnaud Madelénat

Amanda Kergrist est docteure en anthropologie spatiale, écrivaine publique et accompagne les narrations prospectives des communes en reconversion. Elle travaille depuis plusieurs années à un thesaurus des artefacts orphelins pour l'observatoire des territoires anthropiques.

«...Il y avait dans cette zone-là, selon d'anciens scieurs de bois-gommier, des édifices d'avant-Déluge, tremblants dessous les lianes et les fougères mouillées qui retiennent l'huile tenace des froidures. Seuls des zombis semblaient les entretenir tant ils paraissaient une fois pour toutes fantomatiques.»¹

Dans le savant et fameux dictionnaire historique d'Alain Rey², le terme «Zone» est situé entre le mot «zombie» [emprunté du créole haïtien lui-même issue d'une langue africaine probablement du Dahomey et source du vaudou qui a le pouvoir de réanimer les morts, et qui, par analogie, signifiera plus tard, dans les années 1975, par l'influence américaine, une «personne sans volonté»] et le mot «zonzon» [de formation onomatopéïque pour désigner un ronronnement ou un bourdonnement comme l'est aussi le «zinzin», soit un «bavardage creux»].

De ces étranges voisins influents, faut-il voir un signe pour identifier la ZONE, en particulier la «zone d'activités économiques» qui pend au nez de chaque élu intercommunal ? Cette tâche indélébile des PLU peut-elle être caractérisée comme un mélange incertain entre le surnaturel et le commun, l'exceptionnel et la routine, l'inattendu et le standardisé ? Un espace figé mentalement par ses significations avec une forte tendance d'un ancrage au plombage ? Espace anecdotique ou millefeuille de sens ?

ESPACE ANECDOTIQUE OU MILLEFEUILLE DE SENS ?

Si les chercheuses et chercheurs en urbanisme la lisent comme un objet paradoxal, malheureusement, les analyses diverses et variées (même si beaucoup regrettent que la zone n'ait pas fait l'objet de toute l'attention qu'elle devrait) expriment d'une seule voix

le non-sens de ces fragments territoriaux : pétris de banalisation, médiocres et dégradés.

L'ambivalence des significations du terme en question, entre le flou aléatoire évasif et la singularité ordonnée dogmatique, ne peut gommer l'aspect négatif émanant de ces zinzins fonciers, figures d'exceptions hors-sol, à la fois si divers, et si tristement récurrents. Ces zones fonctionnelles - en particulier celles qui organisent les activités économiques, s'emploient avec ténacité à appauvrir les entrées de ville. L'écriture est répétitive, le vocabulaire binaire. Cernée de monotones grillages rigides, rasée de près, pelouse monocorde et bitume lessivé, ponctuée par l'ennui des masses métalliques aux enseignes rutilantes, la zone d'activités figure le spectre d'une profonde ignorance, loin de la richesse typologique urbaine, en prise avec le rationalisme techniciste et progressiste, la vision d'un plan massé monstrueusement sur fond désespérément blanc, dans la camisole sans retour des rubans d'infrastructures.

Pourtant, à l'origine, le mot «zone» provenant du latin classique zona, développait trois sens subtils loin de l'ennui que peut provoquer la zone : un cercle sur une pierre précieuse, un domaine climatique (zone froide, zone torride, etc.), et une ceinture, par la reprise du grec zonè, objet «qui entoure comme une ceinture». Par extension, comme l'explique encore l'ouvrage d'Alain Rey, en 1587, zone se dit pour «région» et «contrée», puis une étendue de territoire quelconque... même si une tendance existe pour désigner un «domaine limité où se produit un phénomène». Le vocable participe du domaine de la géographie (un paradoxe pour la ZAE !), de la géométrie (inversement, on pourra lui reconnaître cette grande qualité), de l'histoire naturelle, de la géologie, ...puis du militaire : zone occupée, zone libre, non aedificandi... Par ellipse, il désignera les faubourgs d'habitations précaires sur l'emplacement des fortifications après leur démolition... puis, par analogie, les quartiers misérables, la banlieue pauvre, où habitent les zonards, qui zonent, en marginaux, en vagabonds, et c'est ainsi que le terme verse dans l'argot, collant aux mollets des loubards ou des chiffonniers.

Foutre la zone \futr la zon\ (se conjugue) : (Argot) Semer le désordre, chahuter.³

Mais entretemps, le terme ZONE poursuit son chemin spatial, notamment dans l'administration qui va en produire à tout venant, «à l'américaine» [To zone : établir, déterminer des zones]. Très tôt, les villes outre-Atlantique se dotent d'un plan de zonage par codes d'ordonnance régentant leurs différentes fonctions : logements individuels ou collectifs, commerces et industries. Ainsi, l'occupation du sol semble maîtrisée, accompagnant souvent la discrimination des populations pauvres maintenues au milieu des activités nuisibles. Le modèle propulse la Reconstruction de la France à la sortie de la seconde guerre mondiale. L'utilisation du dérivé ZONAGE introduit en 1951 de l'anglicisme zoning (1934, attesté aux EU en 1912), «terme d'urbanisme désignant la répartition en zones planifiées de l'espace urbain et des régions économiques», terme à succès qui s'épanchera rapidement comme tache d'huile pour créer des zones de stationnement, des zones bleues, piétonnes, résidentielles, puis les ZUP (1958), les ZAC (1962), les ZI, ZA, ZAD... les ZAE, terme générique aujourd'hui adopté.

On tentera de faire varier les dénominations (parc, pôle, technopole), mais l'objet restant le même, la zone persiste sur le papier et s'impose au paysage, fixée, figée dans sa ceinture mentale et domaniale, et surtout paradoxale. Repues, énormes, les ZAE semblent ignorantes de leur implantation géographique.

Elles isolent, séparent, niant leurs relations avec l'entour. Certaines réussirent à échapper à l'aliénation administrative. Ainsi va l'effort récompensé de la protection patrimoniale dans sa trajectoire sémantique glissante : le «secteur sauvegardé» initié par Malraux en 1962 au fort accent de district militaire [du latin «partie coupée»], la ZPPAUP [«zone» de protection du patrimoine architectural, urbaine et paysager, 1993], l'AVAP [«aire» de valorisation de l'architecture et du patrimoine, 2010], et récemment, le SPR [«site» patrimonial remarquable, 2016] hissant les caractéristiques topographiques comme valeurs intrinsèques, en écho au pionnier site classé [sans

acronyme ! 1930] instituant le droit au beau et au pittoresque. SITE, invoquant la configuration du lieu, influe sur la manière de faire, autrement que par le dogme de la règle, il institue la lecture préalable du paysage [de silo, par l'italien «place, position» ; sitto à la renaissance, «partie de paysage»].

REPUES, ÉNORMES, ELLES SEMBLANT IGNORANTES DE LEUR IMPLANTATION GÉOGRAPHIQUE.

La ZAE serait-elle délibérément hors sol ? Dans le déni du site, dans l'ignorance du ci-gît-là ? Inversement, la nécessité écologique et la reconnaissance des interrelations avec les milieux physiques sont des notions que prônent leurs homologues marines et littorales, les «Zones fonctionnelles de conservation halieutique» (zones de frayère, de reproduction, de migration...) qui dessinent des périmètres mouvants, comme des nomades s'adaptant aux entités vivantes qu'elles protègent, dépassant quand il le faut le périmètre d'exception dont elles sont affublées. Dynamiques, mouvantes, nomades, attentionnées à leurs milieux, autant de qualités propres à interroger les ZAE des champs, ces objets non identifiés qui ont atterri à la périphérie des villes, sur le blanc des cartes, entre ceinture et bretelles.

1. Patrick Chamoiseau, *Le vent du nord dans les fougères glacées, organisme narratif*, Éditions du Seuil, 2022
2. Alain Rey, *Dictionnaire historique de la langue française*, Dictionnaires Le Robert, 1992
3. Wiktionnaire - licence Creative Commons attribution partage à l'identique 3.0



PETITS PAYS RENOUVELABLES

Raphaël Ménard

ILLUSTRATION — Bérénice Bourgoin

Raphaël Ménard est président du directoire chez AREP. Architecte et ingénieur, il enseigne à l'École d'architecture de la ville et des territoires Paris-Est. La ville post-carbone est au cœur de ses préoccupations.

Sa thèse *Energie Matière Architecture*, soutenue en 2018, abonde dans ce sens.

Brève histoire des bassins versants écologiques.

Territoires agricoles, aires périurbaines, friches industrielles, ... : quels destins pour ces zones parfois délaissées, souvent sous-entretenu et sous-considérées ? Au-delà de leurs vocations productives, ces « pays » (au sens des régions naturelles) sont pourtant nos « bassins versants écologiques », nos indispensables puits carbone et nos zones régénératives. Avant les révolutions industrielles, les campagnes étaient globalement autonomes pour fournir les besoins essentiels à leurs habitants : en eau, en nourriture, en énergie, en matériaux... Il y a encore deux siècles, le métabolisme était circulaire. Les énergies consommées étaient renouvelables et locales : de la biomasse, et parfois des moulins à vent

CES PAYS SONT POURTANT NOS BASSINS VERSANTS ÉCOLOGIQUES.

et/ou à eau. Excédentaires en production, ces pays constituaient les « corolles d'abondance » des bourgs et des villes. Avant l'impasse de l'anthropocène, ces régions étaient autant de « petits pays renouvelables ». Il faut aujourd'hui retrouver ce chemin : faire décroître la pression écologique des densités métropolitaines, et, en parallèle, aménager ces zones régénératives, en articulant leurs proximités, en renforçant leurs symbioses.

Les zones peu denses : défi politique pour une solidarité retrouvée.

Les habitants des zones délaissées réclament de l'attention comme en a témoigné la crise des « gilets jaunes ». Les projets politiques doivent les repositionner au cœur du pacte social, susciter des

fiertés et siffler la fin du déclassement géographique. Première brique de dignité : en territoires faiblement denses, les maires n'ont parfois pas conscience que leurs communes sont « créditrices en carbone », et que leurs territoires fortement naturels les rendent « carbone négatif » (ce qu'une métropole ne pourra jamais prétendre, ni le « zéro carbone » d'ailleurs...) Et comme nous le verrons ensuite, toujours selon l'argument de la faible densité, ces territoires seront demain à « énergie positive ». Mais encore faut-il s'en donner les moyens et investir différemment ces lieux.

Spatialiser la transition : pour une nouvelle progressivité de la fiscalité.

Dans ces territoires peu desservis, les habitants sont dépendants de la voiture, et donc plus fortement impactés par le prix des carburants ; cet asservissement va de pair avec l'habitat isolé, pavillonnaire, souvent plus énergivore. Ce tandem défaillant alourdit le budget des ménages et grève leurs émissions de CO₂. Pourtant le couplage entre photovoltaïque et mobilités électriques proposent des symbioses efficaces par exemple. Quelles ressources pour permettre ces investissements des ménages ? Par la créativité fiscale, en faisant évoluer l'impôt sur le revenu, par un élargissement de sa progressivité à la domiciliation et aux émissions de CO₂. L'apparition de nouvelles tranches d'imposition (un malus additionnel par exemple pour un ménage aisé, fortement émetteur et situé en zone dense) permettrait d'abonder des crédits d'impôt à destination des ménages fragiles en zones peu denses, pour la rénovation (efficacité et sobriété), pour la solarisation des toits (EnR), pour la conversion vers des mobilités décarbonées. Avec ces nouveaux transferts (de l'ordre de quelques milliards par an), en une dizaine d'années, les dépenses énergétiques des ménages aidés pourraient être divisées par cinq et leurs émissions de CO₂ au moins d'autant.

Une nouvelle cartographie : un cadastre écologique open-source

Parallèlement, de nouveaux instruments permettraient aux acteurs des territoires de

visualiser et piloter leurs enjeux à l'échelle locale. En quantifiant les zones émettrices de carbone d'un côté (les bâtiments, les lieux d'activités... et notamment grâce à la collecte des informations des déclarations fiscales) et les puits carbone de l'autre (les espaces naturels ou cultivés), un maire pourrait mesurer et suivre et organiser la trajectoire « net zéro » de sa commune. Associée au mode d'occupation des sols, cette cartographie apporterait une métrique du métabolisme de chaque commune. Ce nouveau cadastre, open source, « EMC2B » (pour énergie, matière, carbone, climat et biodiversité), sans doute développé par l'Ademe et l'IGN, serait accessible à tous et permettrait de suivre le changement de régime écologique, à toute échelle de temps et d'espace.

L'adaptation esthétique de l'énergie : une nouvelle visibilité à dessiner.

Ces moyens (nouvelles progressivités fiscales) et ces outils (cadastre écologique open-source) seraient des leviers puissants pour transformer les territoires délaissés en zones régénératives. Mais avec la guerre

POUR DES TERRITOIRES PEU DENSES, UN VASTE CHANTIER S'OUVRE, CELUI D'UNE NOUVELLE VISIBILITÉ DE L'ÉNERGIE.

en Ukraine, cette nouvelle ère géopolitique accélère la sortie des énergies fossiles, tandis que les énergies renouvelables s'imposent, en Europe et dans le monde.

Pour l'électricité, même avec le nucléaire, même avec une maîtrise importante de nos consommations (sobriété et efficacité), il faudra considérablement augmenter la production renouvelable. Pour les territoires peu denses, un vaste chantier s'ouvre, celui d'une nouvelle visibilité de l'énergie. Quelles formes donner à ces nouveaux paysages ? Où installer ces éoliennes, ces panneaux photovoltaïques, ces méthaniseurs à biomasse ?

Nos campagnes et nos franges méritent de nouvelles ambitions esthétiques, et là encore, ces futures zones régénératives, ces « petits pays renouvelables » ne doivent pas devenir le back-office, la « géographie servante » de l'intensité énergétique métropolitaine... C'est notamment à nous, concepteurs de trouver des solutions.

1. Lorsque la densité moyenne n'excède pas quelques dizaines d'habitants au km²
2. Qui peut aisément atteindre 4000 euros par an, en prenant pour base 15 000 km par an avec une voiture thermique et une maison de 100 m² chauffée aux énergies fossiles et mal isolée (valeurs avant inflation énergétique de 2022). Le cumul induit des émissions de CO₂ supérieur à la dizaine de tonnes par an
3. Un dispositif similaire pourrait être appliqué à la fiscalité des entreprises - par exemple, poids des charges de mobilité pour une entreprise d'artisanat dans le milieu rural, comme pour les agriculteurs et le matériel agricole thermique.
4. En intégrant quelques valeurs complémentaires comme les dépenses et la nature des achats annuels d'énergie pour le bâti et la mobilité.
5. 700 euros par an de dépenses, contre 4000 auparavant, et le passage de 12 tonnes de CO₂ par an à moins d'une tonne, suite à la rénovation thermique de l'habitat et à la transition côté mobilités individuelles.
6. Certains évoquent les conflits avec les terres agricoles, mais si nous prenons les chiffres du rapport RTE, pour le solaire, nous aurions besoin de 0,1 à 0,3% de la France métropolitaine alors que les toits occupent 1,5% : il y a donc des solutions !

INÉPUISABLE LEXIQUE

RÉPERTOIRE INCOMPLET

L'arbitraire de la nomenclature déclinée dans ce glossaire se justifie par l'immensité et la diversité des thèmes abordés. Zone est un terme vertigineux, par l'effervescence qu'il convoque, par les dérèglements qu'il provoque.

Les imaginaires explosent à l'écoute de ce titre générique. «La Zone» est souvent associée à un sentiment de rejet, réflexe réducteur, peut-être corrigé ici.

Ce répertoire, bien qu'incomplet, rappelle que le sens littéral du mot renvoie avant tout à un territoire ceinturé, le terme pouvant alors être précisé : lieux sauvages, enceintes réglementées, paysages dédiés ou abandonnés.

Certains de ces territoires sont, par abus de langage, réduits à «la Zone». Ils sont situés aux marges des villes, franges périphériques qui furent longtemps associées aux terres agricoles et, pour Paris, au vaste anneau de défense, non ædificandi, ceinture non constructible, mais bien vivante, féconde entre les années 1850 et 1950.

Les titres sélectionnés dans le lexique ont, pour certains, l'intérêt de renvoyer à des sources documentaires (pas assez nombreuses) dont les références et postures d'auteurs ont solidifié nos intuitions lorsque nous avons décidé de donner naissance à ce troisième tome qui clôture la série CTZ.

** ouvrages à consulter sur les zones en question*

Zone d'urbanisation diffuse

Zone à l'urbanisation non-planifiée, non concertée, cumulant une grande quantité d'acteurs peu encadrés. Souvent, empiète maladroitement sur les terres agricoles. Ni urbain, ni rural. Peut-être résulter de ce phénomène des quartiers entiers, presque par hasard. Zone parachutée ?

** URBANISATION SANS URBANISME : UNE HISTOIRE DE LA VILLE DIFFUSE, Bénédicte Grosjean, Wavre : Mardaga, 2010*

Zone périphérique

Zone externe à, rattachée à, connectée à, ou en marge de... la ville. Accueille les domaines de la production, distribution et gestion de l'eau, des espaces verts et des transports. Coulisse de la scène urbaine.

** DOUCES BANLIEUES, Frédérique Jacquet et Gérard Mordillat, Éditions de l'Atelier, 2005*

** JEANNE DE LA ZONE, Frédéric Jacquet et Etienne Davodeau, Éditions de l'Atelier, 2008*

** L'AFFRANCHIE DU PÉRIPHÉRIQUE, Didier Daeninckx, Éditions de l'Atelier, 2009*

** LE PÉRIF, Jérôme de Baecque, Christian Blavy, Éditions BTP images, 1993*

** 2 OU 3 CHOSES QUE JE SAIS D'ELLE, Jean-Luc Godard, long métrage, 95 mn, 1967*

Zone de non-droit

Territoire sensible, en opposition à l'application des lois.

** TORRE DAVID: INFORMAL VERTICAL COMMUNITIES, Alfredo Brillembourg, Hubert Klumpner, Éditions Lars Müller, 2012*

Zone industrielle (ZI)

Grandes étendues, majoritairement en périphérie des villes, dont la situation géographique autorise un usage industriel et où les entités architecturales (type usines, stockage, logistique, ect.) réalisent des économies de coûts et d'échelle en services communs.

** LES NOUVEAUX PARCS INDUSTRIELS, Lewis Baltz, photographies, 1974*

** RUHR, James Benning, film documentaire, 121 mn, 2009*

** BASIC FORMS, Bernd & Hilda Becher, Éditions Prestel, 2020*

** STRUCTURES OF UTILITY, David Stark Wilson, Éditions Heyday Books, 2003*

** TRAVERSES, Jean Rolin, Éditions Nil, 1999*

Zone de revitalisation rurale (ZRR)

Zone sensible, fragile sur le plan socio-économique, à faible densité démographique. Territoire rural à forte activité agricole, constitué de communes bénéficiaires d'aides destinées au développement d'entreprises.

** L'OBSERVATOIRE DES TERRITOIRES, VOIR ROUBAIX ET LE QUARTIER DE LA ROSE À MARSEILLE*

Zone A et Zone N

Terre agricole et terre forestière.

Zone à défendre (ZAD)

Néo-Zone d'occupation, militante, en résistance à des opérations d'aménagements portant atteinte à l'environnement, les écosystèmes et/ou l'intérêt des populations locales. Habitée par des anticapitalistes, autonomes, appelés Zadistes.

** CAPITAL AGRICOLE, CHANTIERS POUR UNE VILLE CULTIVÉE,*

Augustin Rosenstiehl/SOA, Éditions du Pavillon de l'Arsenal, 2018

** NOS CABANES, Marielle Macé, Éditions verdier, 2019*

** CARNETS DE LA ZAD, Philippe Graton, Éditions Filigranes, 2019*

** NOTRE-DAME-DES-LANDES OU LE MÉTIER DE VIVRE, Cyrille Weiner, Christophe Laurens, Jade Lindgaard, Patrick Bouchain, Éditions Loco, 2018*

** ÉLOGE DES MAUVAISES HERBES, sous la direction de Jade Lindgaard, Éditions Les Liens Qui Libèrent, 2018*

** Cynthia Walsh, dessins*

[Zone] Zéro Artificialisation Nette (ZAN)

Objectif 2050 pour le territoire français : éviter, réduire puis compenser l'artificialisation des sols.

** LOI N°2021-1104 « CLIMAT ET RESILIENCE »*

Zone pavillonnaire

Tissu se caractérisant par une multitude de petites parcelles privées sur lesquelles se trouve des maisons individuelles et standardisées. Babyboom, nouveaux transports et accès au crédit ont démocratisé cette forme d'habitat au XXème siècle.

** LES FRICHES : ESPACES EN MARGE OU MARGES DE MANGEUVRE POUR L'AMÉNAGEMENT DES TERRITOIRES ?, Claude Janin, Lauren Andres, Annales de géographie, n° 663, 2008*
** IUDDO : start-up dédiée à la densification du tissu pavillonnaire, développeur d'outils numériques décodant les règles d'urbanisme*

RÉPERTOIRE INCOMPLET

* ouvrages à consulter sur les zones en question

Zone urbaines sensible (ZUS)

Territoire infra-urbain, cible prioritaire des politiques de la ville. Le degré d'aide apportée dépend du degré de difficulté rencontrée par les habitants de ces zones. Aussi appelées zones de redynamisation urbaine (ZRU), Zone franche urbaine (ZFU)...

* MA PROCHE BANLIEUE, Patrick Zachmann, Éditions Xavier Barral, 2009
* PRICE ULTRA LIBRE, Pier Vittorio Aureli, Éditions du pôle recherche de la cité du design Saint-Étienne, 2015

Zone de peuplement industriel et urbain (ZPIU)

Inclut des unités urbaines, des communes rurales industrielles et des communes d'ortois.

Zone d'enfouissement

Zone ultime, zone finale. Zone, ou plutôt « centre », d'enfouissement où sont enterrés et invisibilisés les déchets non recyclables ou réutilisables. Ces zones sont appelées « Centres de Stockage des Déchets Ultimes ».

* FRESHKILLS : RECYCLER LA TERRE, Lucie Taïeb, Éditions La contre allée, 2020

Zone ferroviaire

Espace qui intègre les réseaux ferroviaires. Dessine, dessert, et franchit, les frontières.

* VOIES LIBRES SUR L'EUROPE, Archives INA, vidéo, 10:06 mn, 1955
* LES PASSAGERS DU ROISSY EXPRESS, François Maspéro & Anaïk Frantz, Éditions du Seuil, 1990

Zone commerciale

Centralité excentrée, qui comprend un ensemble de commerces. Centre commercial hors les murs, à l'échelle territoriale, possédant son propre réseau viarie afin de desservir les différentes enseignes qui le dessinent.

* L'AUTRE VILLE, OU L'EMPIRE DES SIGNES, Patrice Goulet, exposition, IFA/PGA, 1997
* LA VALLÉE, Nicolas Giraud & Bertrand Stoffeth, exposition, CPIF, 2022-2023
* NIGHT PHOTOGRAPHS, Toshio Shibata, exposition, Polka Galerie, 2015

Zone de bordure

Espace d'une certaine épaisseur... un contour, une lisière, un encadrement, une délimitation.

* CRITIQUE DES RÉSEAUX, Pierre Musso, Éditions Presses Universitaires de France, 2003

Zone d'exploration urbaine

Lieu désaffecté, abandonné, réapproprié, pratiqué informellement par les amateurs d'urbex (« urban exploration »).

* INDUSTRY, Romain Meffre & Yves Marchand, exposition, Polka Galerie, 2014-2015
* URBEX, Nicolas Offenstadt, Éditions Albin Michel, 2022

Zone réglementée temporaire (ZRT)

Zone dans laquelle un aéronef ne peut circuler librement sans clairance spécifique délivrée par un service de contrôle civil ou militaire. La mise en place de ZRT peut être temporaire, suivant le caractère « risqué » de certains événements.

* SITE DU MINISTÈRE DES ARMÉES

Zone à faibles émissions mobilités (ZFE-m)

Lieu à circulation restreinte, dont l'accès est réservé aux véhicules les moins polluants.

* RÉPARONS LA VILLE, PROPOSITIONS POUR NOS VILLES ET NOS TERRITOIRES, Christine Leconte & Sylain Grisot, Éditions Apogée, 2022

Zone d'aménagement concerté (ZAC)

Opération (d'initiative) publique d'aménagement de l'espace urbain dans une zone « à construire ».

* LE VIEUX PRÉ SAINT-GERVAIS DISPARAÎT, Archives INA, vidéo, 11:34 mn, 1976

Pour les amateurs de SF :

* LA ZONE DU DEHORS, Alain Damasio, Éditions Cylibris, 1999

(Zone) Non ædificandi

Espace inconstructible, ni sur le sol, ni en surplomb, ni en sous-sol. Parcelle déterminée qui ne peut recevoir aucun édifice du fait de contraintes, notamment liées à la qualité de ses sols. Cette servitude ne vaut pas si la construction est temporaire. Zone préservée, ou plutôt « zone de préservation » : pour laisser passer la lumière, l'air, dégager la vue, libérer de la tranquillité. Zone libre ?

* DES FORTIFS AU PÉRIF, Jean-Louis Cohen & André Lortie, Éditions du Pavillon de l'Arsenal, 2021

Zone d'aménagement différé (ZAD)

Secteur soumis à un droit de préemption, donnant priorité aux collectivités pour l'achat de biens durant une période donnée. Ces zones sont mises en place en perspective de projets urbains à long terme pour assurer une maîtrise foncière. Interprétée par ses opposants comme « Zone à défendre ».

* L'HISTOIRE DE NOTRE-DAME-DES-LANDES, Archives INA, vidéo, 01:44 mn, 2016

Zone d'activité économique (ZAE)

Site destiné à l'implantation d'entreprises à l'intérieur d'un périmètre donné, avec un objectif de croissance et une logique de partenariat entre pouvoirs publics, collectivités et entreprises. 32 000 zones réparties sur 500 000 hectares répondent depuis les années 1960 à l'enjeu d'une nouvelle répartition des compétences, activités et richesses pour le territoire.

* NON-LIEUX. INTRODUCTION À UNE ANTHROPOLOGIE DE LA SURMODERNITÉ, Marc Augé, Éditions du Seuil, 1992
* LA TERRE EN MORCEAU, Ariane Doublet, 55 mn, 2015
* UN NOUVEAU REGARD SUR LES ZONES D'ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES, Mission Post Atelier Francilien, Point Virgule, 2016
* L'AVENIR DES ESPACES PÉRIURBAINS, Commission de Sénat, rapporteur Gérard Larcher, 1999

Zone militaire

Défense de pénétrer. Zone « Base », sur laquelle se trouvent des équipements, bâtiments, moyens logistiques, en vue d'appuyer l'armée qui gère, habite et s'exerce sur ce terrain. Rare espace gardé secret des images publiques satellites.

* LES RICHES MILITAIRES, UNE OPPORTUNITÉ POUR LA RECONVERSION URBAINE DE PETITES VILLES DE MONTAGNE ?, Stéphanie Lotz-Coll, Revue de Géographie alpine, 2019

Zone logistique

Zone de transit des marchandises commandées en ligne, située à proximité de nœuds de communication (succès de l'e-commerce). Immenses entrepôts, où sont stockées des marchandises en vue de les distribuer.

* FLUX, COMMENT LA PENSÉE LOGISTIQUE GOUVERNE LE MONDE, Mathieu Quet, Éditions Zones, 2022

Zone délaissée

Espace transitoire, sans fonction attribuée, laissé à la portée de toutes espèces, végétales, animales, humaines, alors libres de s'emparer de ces tissus « délaissés », en rupture avec le tissu urbain qui les entoure.

* LA FORÊT DES DÉLAISSÉS, L'Atelier, exposition, Institut Français d'Architecture, 2000
* MANUEL D'ÉCOLOGIE URBAINE, Audrey Muratet & François Chiron, Éditions Les presses du réel, 2019
* JARDINER LES VACANTS, Kaduna-Eve Demailly, Carnets de géographes, 2015
* UN LIVRE BLANC, Philippe Vasset, Fayard, 2007

Zone à urbaniser en priorité (ZUP)

Territoire dont le besoin en logement est urgent.

* LES ANNÉES ZUP, ARCHITECTURES DE LA CROISSANCE (1960-1973), Gérard Monnier & Richard Klein, Éditions Picard, 2002

Zone inondable (ZI)

Zone géographique recouverte par les eaux, ou sujette aux inondations dues aux activités humaines ou phénomènes naturels.

* INONDATIONS EN FRANCE, Archives INA, 04:02 mn, vidéo, 1955

Zone industrialo-portuaire (ZIP)

Espace littoral mêlant activités industrielles et portuaires, situé sur un axe marchand, accueillant des moyens de transports et aménagements destinés à la livraison et au stockage. Les conteneurs composent son paysage.

* RÉGIONS PORTUAIRES ET MONDIALISATION, César Ducruet, Méditerranée, 2008

MOTS DITS

SPEAKEASY

Damien Antoni

P. 31

Bérénice Bourgoïn

P. 41

Franck Boutté

P. 42

Gilles Clément

P. 24

Philippe Chiambaretta

P. 29

Anna Cremnitzer

P. 41

Laetitia Dablanç

P. 31

Federico Diodato

P. 28

Alix Derouin

P. 42

Anne Durand

P. 33

Marie Godfrain

P. 35

Sylvain Grisot

P. 35

Mireille Guignard

P. 32

Paul Landauer

P. 40

Patricia Lejoux

P. 30

Eric Lenoir

P. 33

Fanny Lopez

P. 26

Bruno Marmioli

P. 37

Jean-Sébastien Milesi

P. 25

Liliana Motta

P. 27

Nicolas Offenstadt

P. 25

Emmanuelle Raoul-Duval

P. 28

Damien Robert

P. 38

Alphonse Sarthout

P. 29

Richard Scoffier

P. 43

Jonathan Sebbane

P. 27

Eve Szeftel

P. 34

Antonella Tufano

P. 39

Jean-marc Weill

P. 36

Speakeasy. La nuit est tombée, rassemblés au comptoir, protagonistes et antagonistes versent des avalanches de propos sur l'indétermination du futur. Constats alarmistes, postures rationnelles, retours fantasmés... les prises de paroles oscillent entre noirs desseins, souvenirs lointains, et rebonds optimistes.

Mots-dits, témoignages libérés par des acteurs et passeurs éponymes, dessine une généreuse fresque initiée par des entrepreneurs concernés et des observateurs contrariés, enthousiastes ou pas, tous chaleureusement remerciés pour leur implication.

Zones, chronique sans fin consacrée aux territoires invisibles, méconnus, insoupçonnés, aux situations précaires, aux limites incertaines, est une occasion renouvelée de partager des paroles critiques, enseignantes, audacieuses, entre expertise savante, anticipation visionnaire et posture empirique.

Ce télescopage de témoignages exprime la richesse vertigineuse d'un sujet que nous ne prétendons pas épuiser ici.

Plusieurs séquences sont identifiées dans le chapitre, évoquant présence et devenir de ces infrastructures mouvantes, illustrant les stratégies naturelles ou destructrices pour ces territoires. Propos animés navigant entre planification écologique, opportunité inavouable, pression climatique, gouvernance politique, promesses d'industrie verte, fable, utopie et dystopie...



Gilles Clément
JARDINIER, PAYSAGISTE, BOTANISTE,
ENTOMOLOGISTE, BIOLOGISTE ET ÉCRIVAIN

« UN PLEIN D'UNE RICHESSE INATTENDUE ISSUE DU GÉNIE NATUREL. »

Qu'est-ce qu'un délaissé ?

Un délaissé peut être défini comme un espace livré à lui-même. Un territoire qui construit son paysage à partir d'un enchaînement d'écosystèmes où l'humain n'intervient pas. Il s'agit avant tout d'un espace de liberté où l'on passe d'un vide résultant de l'abandon d'une activité humaine à un plein d'une richesse inattendue issue du génie naturel : passage de la terre nue à la forêt bien habillée.

La « friche » correspond aux premières étapes de cette évolution où la strate herbacée se diversifie et se mêle à de jeunes ligneux dotés de poils urticants ou d'épines : ronces, aubépines, églantiers, prunelliers... On parle de « friche armée », de quoi agacer les défenseurs du « propre », ceux qui passent leur jardin au glyphosate, taillent les arbustes en géométrie figée, soufflent les feuilles qui osent tomber des arbres sans autorisation et sans aucun pass-sanitaire, la honte !

La honte inversée, celle que l'on ressent sans être acteur du méfait, je l'ai ressentie pour la première fois en Nouvelle Zélande en 1983 lors d'un voyage de découverte des richesses du globe à l'époque où l'on ne calculait pas son bilan carbone. Une souffleuse entre les mains d'un « technicien de surface » dans un square à Nelson. Cet outil n'existait pas chez nous. Son bruit et son rôle de haute stupidité dans un lieu où le sol s'effrite, où l'humus est pauvre, m'ont laissé entendre que ce monstre pouvait sans doute arriver dans nos jardins ! Une telle efficacité de destruction en laissant une belle image peut séduire les gestionnaires des villes. Trois ans plus tard, le son de la machine à « faire propre » parcourait nos villes traduisant la névrose de notre culture soumise à l'illusion de la maîtrise.

Mais tout change, le délaissé est regardé avec attention depuis que l'on découvre (avec un incroyable retard) son rôle d'accueil à une diversité biologique que nous devons désormais protéger, voire encourager. De nombreux projets se développent en prévoyant des surfaces de non-intervention afin de retrouver si possible un équilibre entre les êtres vivants susceptibles d'y vivre. Nous savons désormais que nous dépendons de toutes les espèces, y compris de celles dont nous pensons ne tirer aucun profit.

Cette combinaison entre l'intervention et le laisser faire est bénéfique à partir du moment où la gestion des espaces d'intervention n'est pas destructrice. Le vent ne connaît pas les frontières, la chimie volatile passe d'une zone exploitée à une autre prétendue protégée et détruit le vivant sans distinction.

Nous devons réinventer nos modes de gestion en associant aux territoires délaissés devenus trésors une façon de produire notre nourriture comme une façon d'habiter qui ne détruisent pas les auxiliaires complexes de nos écosystèmes.

Nous n'en sommes qu'au début.

Ce changement de mode de vie est en soi un projet de vie.



Nicolas Offenstadt
HISTORIEN
MAÎTRE DE CONFÉRENCE - PARIS 1 PANTHÉON-SORBONNE

« LES URBEXEURS CONTRIBUENT À DONNER UN STATUT AUX LIEUX DÉLAISSÉS. »

Par de multiples voies, ce monde de l'urbex, les urbexeurs, du moins certains d'eux, contribuent, dans le fond, à donner un statut aux lieux délaissés, aux zones. Comme une forme de « politique patrimoniale » par le bas : la circulation en ligne des photos, parfois complétées de recherches documentaires, plus ou moins bien maîtrisées - mais peu importe ici - transforme ruines, friches et petits riens, en mémoires. Plus la mise en ligne est pensée, soignée et documentée, plus le lieu gagne en dignité en quelque sorte. Cette consistance mémorielle donnée à des lieux qui parfois ne font pas trace ailleurs, passe par une forme d'archivage, par le « bas » là encore. Le cumul des photos mises en ligne, ici ou là, offre une généalogie sauvage de l'abandon qui peut bénéficier aussi bien aux habitants qui y voient de l'intérêt porté à l'histoire locale, parfois la leur, qu'aux chercheurs soucieux de mesurer l'état des lieux à différentes époques. Qui se souvient sinon de cette petite usine de produits laitiers du Mans ? On pourrait arguer : pourquoi s'en souvenir quand tant d'autres sont bien documentés, ailleurs. C'est que l'histoire n'est pas appelée au seul décryptage des grands mouvements d'ensemble, mais l'est aussi à faire comprendre ce que font les gens, et les pratiques s'ancrent dans des lieux. Il faut donc faire une histoire de plein air.

Visiter les lieux délaissés, les parcourir, trouver la faille qui permet de rentrer dans ceux qui paraissent bien clos, prendre son temps pour se frayer un chemin dans les monceaux d'ordures ou les parcours semés d'embûches. C'est faire de l'« exploration urbaine », de l'urbex, dit-on aujourd'hui, même si le goût des friches a habité de nombreux promeneurs et aventuriers avant que ce terme ne soit forgé au temps du partage des expéditions et découvertes en ligne et par les réseaux sociaux. Le mouvement est aujourd'hui mondial, multiforme, sans limites encore. Les motivations de ces urbexeurs sont variées, depuis le business occasionné par la mise en ligne de vidéos scénarisées, jusqu'au rapport intime, intimiste à quelques lieux choisis, presque appropriés.

« S'ADAPTER AUX CRISES. »

Sur deux années, nos équipes se sont préparées à réagir à ces évolutions annoncées. Les prochains défis concerneront les mutations de bureaux dans la cité, les adaptations des sites de commerces, les ouvertures sur les zones d'activités économiques. Comme avec le confinement, on va découvrir que de nombreux tissus urbains peuvent s'adapter pour faire face à ces nouvelles situations de crise et devront se réinventer.

On peut aussi prédire que des zones qui semblent aujourd'hui déshéritées mais bénéficient de la fraîcheur de végétalisation environnante ou de couloirs de vent, deviendront des quartiers plus recherchés. Nouvelles mobilités, économies locales, ces zones situées en dehors des flux des transports collectifs pourraient voir naître des activités artisanale et agricole couplées à des dynamiques tertiaire et résidentielle. Ce sont des réservoirs de centralités productives et mixtes. Nos villes réversibles et modulables devront s'adapter aux crises.



Jean-Sébastien Milesi
ARCHITECTE

Avec les évolutions des modes de vie et de consommation que les crises sanitaire et énergétique ont accélérées, de nombreuses surfaces réclament des transformations.



Fanny Lopez
ENSEIGNANTE-CHERCHEUSE
HISTORIENNE DE L'ARCHITECTURE

« SUR LES BRAS, UN VASTE PARC D'INFRASTRUCTURES ZOMBIES. »

Partout le délabrement frappe des grandes infrastructures supports de la vie moderne. Les causes sont diverses et corrélées : il y a les dégradations matérielles (usure ou vieillissement des structures), la baisse d'investissement de l'État pour la maintenance et la gestion de ce patrimoine de réseaux, mais aussi la crise énergétique et climatique qui vient affaiblir et menacer ces grands systèmes techniques si peu résilients aux catastrophes. Persiste le mythe de la grande infrastructure et l'idéal social d'un édifice de service public alliant économie d'échelle, performance technique et service de qualité pour le plus grand nombre. Les services des télécoms ou du réseau ferré ont longtemps représenté l'exemplarité réticulaire d'un commun au service de tous les territoires. Au lendemain de la seconde guerre mondiale, la nationalisation toucha les bassins miniers, les banques, les assurances, l'électricité. Architectures et ouvrages d'art public s'édifiaient dans une forme de résistance au capitalisme privé. Ce compromis est une parenthèse, celle d'un état social qui a négocié des « aménagements » dans le capitalisme, une parenthèse très rapidement refermée. Passé de l'étatisation dirigiste d'après-guerre à une privatisation néolibérale depuis les années 1980, cet édifice public est aujourd'hui en ruine. Les objets chancelent, vidés du projet sociétal qui les portait. Nous avons sur les bras un vaste parc d'infrastructures zombies. Non plus des ruines sublimes et pittoresques chères à la tradition architecturale classique mais des ruines ruinées et ruineuses qu'Alexandre Monin appelle des « communs négatifs » et dont le monde de l'architecture doit contribuer à penser l'art de la fermeture et du démantèlement, de la transformation et de la réaffectation.

L'état de délabrement d'importantes sections du système viaire français a ressurgi après l'effondrement du viaduc du Polcevera à Gênes en 2018.

Le parc des infrastructures des télécommunications a aussi connu de profonds bouleversements avec l'obsolescence des grands centraux téléphoniques. Pour le parc énergétique, les durées d'exploitation de certaines centrales thermiques et nucléaires arrivent à terme. En Ile-de-France, les récents débranchements de Vitry et Porcheville, respectivement édifiées dans les années 1930 et 1970, posent - comme partout ailleurs - des questions de restructurations foncière et paysagère entre dépollution, patrimonialisation, réaffectation et renaturation des sites. Le parc nucléaire offre un des plus vastes et complexes chantiers. Sur 18 territoires, 58 grands cadavres imputrescibles. Amputé de quelques-uns de ses membres, le lourd Brennelis a le cœur d'uranium sous cloche. Fessenheim le haut n'ouvre plus qu'un œil. Chinon, boiteux, suffoque. Les cheminées de Marcoule l'ancien tremblent. Flamanville a le granit friable et le mal en mer. Paluel a échançré la falaise dans une rude guerre de gradins. Les circuits de refroidissement de Cattenom surchauffent. Cruas est aussi pale que la craie des carrières qui cicatrisaient sous le vert foncé de la végétation. Dans ses chemises graphites, Saint-Laurent-des-Eaux transpire ses dernières gouttes. La fratrie suffoque et n'en finit pas de mourir.

Alors que ce qui est en jeu est l'habitabilité de la planète, l'hégémonie économique et culturelle néolibérale nous presse encore à croire que le dépassement de la crise organique du capitalisme viendrait par le salut de ses forces internes que sont l'innovation (orientée croissance verte et numérique), la transition, la résilience. Il n'en est rien. À rebours, il faudra être résolument utopiques et imaginatifs car il ne pourra y avoir de ruptures techniques sans profondes ruptures de « la » politique, pour accompagner le passage de la technologie à des techniques situées.



Liliana Motta
ARTISTE BOTANISTE
ENSEIGNANTE À L'ENS PAYSAGE VERSAILLES

Notre territoire est dehors, le dehors qu'on habite, partage, construit, fabrique, est nôtre. Le laboratoire du dehors est né d'un changement de regard, d'une envie de faire autrement et d'une confrontation avec le monde vivant qui nous entoure. Les lieux sur lesquels nous travaillons, souvent délaissés par l'activité humaine, sont encombrés de restes, de décombres, d'usages clandestins, d'appropriations passagères. Ces lieux finissent sur le bas-côté des villes, du projet collectif.



Jonathan Sebbane
SOGARIS - DIRECTEUR GÉNÉRAL

Parler des lieux avant de parler de leur usage, c'est consacrer une conviction - presque une ascèse : pour recréer la vie en ville, il faut s'astreindre à repartir du réel, des contraintes, de ce qui est.

Le défi climatique façonne notre manière de penser la ville et nos modes de vie, nos pratiques de consommation se sont considérablement transformées depuis dix ans - une petite révolution qu'aura accéléré la crise sanitaire.

« L'INCERTITUDE PEUT ÊTRE VALORISÉE POSITIVEMENT. »

Le paysage est une réalité qui représente des enjeux scientifiques, politiques, philosophiques, esthétiques et sociaux. La gestion différenciée de ce paysage n'implique pas d'imposer une nouvelle « recette », mais tout au contraire de s'adapter à chaque lieu et ses problématiques, écologiques et sociales.

Ce dehors, il est en quelque sorte l'antinomie de l'aménagé, du maîtrisé, du soigné, du tout, du propre, du rassurant, du sûr, du quant-à-soi. La pensée du dehors a pour but de faire passer de l'empirique au théorique et du théorique à l'action. L'environnement qui nous entoure est instable, incertain, hasardeux. Ordre et désordre, vérité et erreur, raison et folie sont complémentaires. Ce qui compte, c'est l'expérimentation.

Cultiver l'imperfection, être toujours ouverts à la rencontre de ce qui va décider d'un chemin à parcourir. L'incertitude peut être valorisée positivement, doit être aussi incluse dans la gestion de l'espace, pour pouvoir imaginer et expérimenter plusieurs scénarios des avenir possibles. On ne s'approprie pas les lieux, on y passe, on en prend soin.

« LES DÉLAISSÉS D'HIER SONT LES JOYAUX DE DEMAIN. »

Il n'y a pas de réponse magique à l'accroissement exponentiel des flux de marchandises, à l'indispensable amélioration des conditions de travail des livreurs, à la concurrence inégale des plateformes face à la proximité ; mais des solutions qui démontrent patiemment leur utilité. La logistique urbaine est de celles-ci, dès lors qu'elle sait s'inscrire du côté des communs, au service d'un développement durable de la ville et de nous autres citoyens. Les lieux à même de l'héberger sont déjà là : car les délaissés d'hier sont les bijoux de l'économie productive d'aujourd'hui et de demain.

Recréer du lien urbain en ces lieux en panne de mouvement et de vie passe par la compréhension du site ; puis la construction d'une programmation productive qui sait s'y adapter. La logistique urbaine et l'économie productive ont besoin d'espace pour magnifier cette nouvelle industrie de la ville dont les lumières et les ombres peuvent venir embellir ces espaces aujourd'hui délaissés. Reconstruire une égalité des lieux dans l'utilité comme dans la qualité.



« LA BASE DE TOUT C'EST LA TERRE,
SANS LA TERRE ON N'A PAS À
MANGER. UNE FOIS QU'ELLE EST
BÉTONNÉE, C'EST FINI. »

**Emmanuelle Raoul-Duval
& Federico Diodato**
ARCHITECTES
ENSEIGNANTS À L'ENSA PARIS-EST

Sols à défendre.

« Nous avons été dépossédés de nos liens au sol – ces connexions qui encadraient l'action et rendaient ainsi possible la vertu pratique – lorsque la modernisation nous a coupés de la terre, du labeur, de la chair, du sol et de la tombe. »

Après presque 30 ans, les mots de la *Déclaration sur le sol* de Ivan Illich dénoncent encore aujourd'hui un territoire rendu illisible par sa progressive séparation en « morceaux », dans lequel les actions de la communauté sont hors-sol.

En 2012, à Mont-Saint-Aignan, près de Rouen, Auchan entreprend le projet de création d'une ZAE : la Ferme des Bouillons risque d'être détruite et ses quatre hectares de terrain agricole d'être imperméabilisés. Les citoyens, dépossédés de leurs terres, s'organisent en défense de ces sols et occupent la Ferme. Le documentaire *La terre en morceaux* dépeint cette lutte citoyenne en lançant un cri d'alerte contre la logique dévastatrice de rentabilité à court terme du processus d'achat des terres agricoles par la grande distribution. Le modèle d'aménagement des sites d'activités le plus répandu, celui de la ZAE, indique - déjà dans son appellation « zone » - une planification décontextualisée, fracturée entre quartiers habités, activités économiques et champs agricoles.

En donnant la parole aux acteurs impliqués, la réalisatrice Ariane Doublet dévoile les rapports de pouvoir qui subsistent entre entreprises, aménageurs, élus et habitants, et montre la double dimension de cette déconnexion : environnementale et sociale.

Aujourd'hui, le transfert des compétences aux Établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) et l'horizon Zéro artificialisation nette (ZAN) obligent à réfléchir à de nouvelles stratégies de planification des sites d'activités dans une logique intercommunale attentive à la préservation des sols. La lutte citoyenne de la Ferme des Bouillons nous rappelle la nécessité de prendre en compte la volonté des habitants d'exercer un rôle actif sur le sol qu'ils habitent et sur lequel ils produisent. Et c'est seulement en articulant les dimensions environnementale et sociale que nous pourrions commencer à réfléchir à un système productif qui soit fondé davantage sur le soin et la valorisation des ressources territoriales. Car, comme le dit un des agriculteurs en clôture de *La terre en morceaux* :

« La base de tout c'est la terre, sans la terre on n'a pas à manger, c'est la base de tout. Une fois qu'elle est bétonnée, c'est fini. »

Ariane Doublet, *La terre en morceaux*, 55 mn, Quark Productions, ARTE France, 2015.



Alphonse Sarthout
ARCHITECTE
ASSOCIÉ ET CO-FONDATEUR DE CIGUÉ

J'habite en face d'une zone de 34 hectares dans le haut Montreuil, on la nomme les murs à pêches. Cet intrigant ensemble d'anciens vergers a été édifié à partir de la fin du XVII^e siècle pour la culture des pêches. Le site, majoritairement détenu par la ville, est aujourd'hui un mélange hétérogène de constructions éparses, parcelles en friche et jardins associatifs. Une double action l'a préservé de la densification urbaine : une demande de classification aux monuments



Philippe Chiambaretta
ARCHITECTE
FONDATEUR - PCA-STREAM

Les architectes et acteurs de la ville font face au paradoxe de chercher comment héberger toujours davantage d'habitants et d'activités, dans un contexte de lutte contre l'artificialisation des sols où chaque espace rendu à la nature est devenu capital. S'il est illusoire de penser ne plus construire, les « zones » sont une ressource nouvelle et précieuse pour limiter l'étalement urbain. Surprenant et savoureux retournement de l'histoire qui voit le délaissé devenir trésor.

« ENTRE L'URBAIN ET LE SAUVAGE. »

historiques à partir des années 90 et la prise en main d'une partie du site par une quinzaine d'associations locales. Par le biais de conventions d'occupations entre mairie et associations, le site s'est ainsi construit dans un équilibre fragile mais authentique à la recherche d'un autre rapport à la propriété et à l'action citoyenne. « Nous voulons un pays vivant, de son temps, où l'État et la commune laissent se dérouler une aventure dont toute la ville a besoin. » titre une des associations.

Vide urbain du point de vue du planificateur spéculateur, le lieu est en réalité rempli des projections des habitants qui le pratiquent et l'activent au quotidien. Cette zone et ses acteurs incarnent une alternative possible au modèle du parc urbain stérile, policé et sur-dessiné. Il s'y développe une sorte de nouvelle culture entre l'urbain et le sauvage.

Cette zone, par son existence même, met en lumière nos propres zones grises, là où la conception-planification devient inopérante, voire davantage destructrice que structurante. Elle questionne nos outils et notre capacité à faire perdurer cet état de faits. Peut-être justement en laissant la place à l'incertain et l'à priori incontrôlable.

« RÉACTIVER LES ZONES AU PROFIT D'UN IMAGINAIRE DE LA VILLE DU SOIN. »

C'est particulièrement vrai à Paris, où ces zones sont d'abord « la » Zone, avec la majuscule, bande non ædificandi ceinturant l'enceinte de Thiers, édifée au début des années 1840. Ces « fortifs » inutiles, devenues le plus grand bidonville de France, seront abandonnées par l'armée après la défaite de 1870, puis démolie dans les années 1920, avant que la construction du périphérique, au milieu des années 1950, ne vienne rematérialiser physiquement et symboliquement une séparation radicale entre Paris et sa banlieue.

De ses occupations souvent précaires et informelles, la Zone et ses « zonards » ont hérité d'une mythologie allant du folklore des bas-fonds parisiens aux pérégrinations de Jean Rolin. Sa force doit aujourd'hui être réactivée au profit d'un nouvel imaginaire de la ville du soin. Comme un être vivant, la ville doit être diagnostiquée pour comprendre ses blessures et pathologies - liées au primat des mobilités et à l'urbanisme fonctionnel -, les réparer, les soigner et recoudre ce qui a été déchiré. Dans ce mouvement, la zone de relégation de ce et de ceux qu'on ne voulait pas voir prend une dimension de phare.



« ABANDONNEZ VOS PROJETS DE MUSÉES, DE GRATTE-CIELS, D'HÔTELS LUXUEUX ET INVESTISSEZ LES USINES ET LES ENTREPÔTS ! »

Patricia Lejoux

CHERCHEUSE EN AMÉNAGEMENT ET URBANISME AU LAET
(UNIVERSITÉ LUMIÈRE LYON 2, CNRS ET ENTPE)

La zone : industrielle, artisanale, commerciale, logistique, d'activités économiques. Autant de termes qui renvoient à un imaginaire urbain repoussant, celui des marges urbaines traversées par des voies rapides, marquées par l'alignement de grands entrepôts sécurisés, ceinturés de parkings et dont l'esthétique des bâtiments relève davantage de la boîte à chaussures que du prix Pritzker. La zone d'activités économiques réussit l'exploit de rassembler à elle seule tous les maux de l'aménagement, de l'urbanisme et de l'architecture : le fonctionnalisme, la dépendance à l'automobile, la périurbanisation, la médiocrité de la forme urbaine.

Alors que faire, face à cette urbanisation désurbanisée ? Doit-on détourner le regard et attendre lentement mais sûrement que ces zones d'activités économiques se dégradent et tombent peu à peu dans l'oubli ? Ou faut-il changer de regard ? Et alors, que peut-on y voir ? D'abord, des *réserves de constructibilité* dans un contexte où la lutte contre l'artificialisation des espaces naturels et agricoles va s'intensifier.

À ce titre la densification, la réhabilitation des friches, l'exploitation des dents creuses, des réserves foncières et des bâtiments sous-occupés peuvent constituer des réponses au zéro artificialisation nette. Ces zones d'activités économiques sont également amenées à devenir des *lieux de la haute couture* en cherchant à dépasser les effets de coupure entre les zones d'activités économiques et leur environnement immédiat (zones pavillonnaires, bourgs anciens, etc.).

Il ne s'agit pas seulement de rapiécer ces zones à coups de cheminements piétons, de pistes cyclables, d'espaces publics, d'implantation de nouvelles activités (commerces, services, restauration, loisirs), mais d'aller jusqu'à la confection de nouvelles

centralités périurbaines durables, autrement dit d'inventer une « ville émergente » sans couture. Enfin, ces zones d'activités économiques peuvent constituer un nouvel espace de jeu pour les architectes et les urbanistes. Abandonnez vos projets de musées, de gratte-ciels, d'hôtels luxueux et investissez les usines et les entrepôts ! Car les besoins des entreprises industrielles (et de leurs salariés) sont en train d'évoluer, ce qui a des implications tant sur le plan immobilier que de la desserte en transport. L'industrie se transforme, elle se tertiarise, s'automatise, se numérise, se miniaturise et commence à penser l'espace urbain comme un lieu de ressources qui ouvre la possibilité d'une fabrication plus locale et circulaire. A vous d'imaginer les formes urbaines de l'économie de demain en requalifiant et réhabilitant ces zones d'activités économiques !



Laetitia Dablanc

DIRECTRICE DE RECHERCHE, HDR
UNIVERSITÉ GUSTAVE EIFFEL

Les entrepôts sont devenus des objets d'innovation comme l'ont montré des réalisations récentes de l'immobilier logistique : toits végétalisés, panneaux solaires, « micro-forêts urbaines »... La nouvelle catégorie des entrepôts urbains peut réduire l'empreinte carbone de la logistique en développant en amont le transport « massifié » des marchandises et en aval les fourgonnettes électriques, vélos-cargo, robots ou marche à pied.



Damien Antoni

CO-FONDATEUR & ASSOCIÉ - SYVIL ARCHITECTURE

Arrière-zones. Nous voyons les « zones » comme ce qui reste des lieux productifs à préserver. Ce sont des lieux-supports, essentiels pour le fonctionnement matériel des villes. Elles sont le socle pour une transformation vers la ville sobre (recyclage, réparation, compost, production, stockage...). Le problème, c'est qu'elles sont considérées comme des arrière-cours des territoires. Pire, elles sont parfois victimes d'opérations d'aménagement qui les rayent de la carte et relèguent la production/distribution encore plus loin des lieux habités.

« TRAVERSER UNE VOIE EXPRESS EN COURANT. »

Mais l'immobilier logistique suscite aussi des inquiétudes : artificialisation des sols, consommation d'énergie, pollution atmosphérique et sonore des véhicules, congestion des nœuds autoroutiers... Je retiens en particulier la mauvaise accessibilité en transport public. J'ai récemment vu au nord d'une grande ville française, Toulouse, des employés de la logistique traverser en courant une voie express en sortant du bus pour rejoindre l'entrée de la zone ... Un traitement indigne.

Une plus juste réflexion sur les réseaux et les mobilités devrait favoriser l'utilisation de friches pour la reconversion logistique. L'avènement de nouveaux modes d'habiter et les constructions verticales encourageraient la co-activité, la mixité des usages, le traitement environnemental de la cinquième façade. L'immobilier logistique doit mieux traiter les accès en transport public et la bonne lisibilité des espaces de voirie. L'obsolescence et la modernisation des sites logistiques de la première couronne sont un enjeu social et économique mais représentent aussi des opportunités formidables d'innovations architecturales.

« LES ZONES SONT UN GISEMENT POUR UNE ÉCOLOGIE MATÉRIELLE DU TERRITOIRE. »

Les zones sont un gisement pour implémenter une écologie matérielle du territoire. Les bâtiments initialement « faits pour produire » sont les candidats idéaux pour y réinstaller de la production : dalles aux lourdes charges admissibles, grandes portées, accessibilité à rez-de-chaussée, foncier au coût acceptable. Et si ces lieux devenaient le point d'appui pour rendre nos territoires plus circulaires ? Un relai de l'arrière-pays agricole et des villes constituées, où l'on trouverait des réparateurs, des composteurs, des laboratoires de préparation alimentaire...

Aménageurs et promoteurs utilisent deux armes de destruction massive : la tabula rasa et l'urbanisation des terres agricoles. Dans l'urgence écologique actuelle, en s'appuyant sur le dispositif Zéro Artificialisation Nette, il faut inventer des outils d'aménagement non violents pour les zones existantes, qui ne gentrifient pas non plus par abandon, et qui attachent une plus grande attention à l'existant. Ces outils conçus pour le « diffus » existent pour le logement, pourquoi ne pas les transposer pour les zones ?



« QUE PRIORITÉ SOIT DONNÉE AU SOL VIVANT ET À LA PRÉSENCE DE LA BIODIVERSITÉ. »

Mireille Guignard

ARCHITECTE, URBANISTE EN CHEF DE L'ÉTAT
MISSION INTERMINISTÉRIELLE POUR LA QUALITÉ DES
CONSTRUCTIONS PUBLIQUES - SECRÉTAIRE GÉNÉRAL ADJOINTE

Le constat est partagé par l'ensemble des spécialistes de l'aménagement, opérationnels ou chercheurs : les zones d'aménagement économiques (ZAE) sont problématiques par leur quantité (29000 ha sans les réseaux d'infrastructures/INSEE) et par leur qualité. Médiocrité paysagère, indigence architecturale, obsolescence économique, pollution visuelle, pollution des sols, îlots de chaleur, sources de nombreux « effets pervers », comme le mitage des paysages et l'étalement urbain, source d'exclusion. Surtout, ces zones font modèles. Cette vision binaire territoriale a déteint sur l'ensemble des constructions, privées ou publiques : un volume peu avenant, au milieu d'une parcelle, clôturée par un grillage rigide, protégeant une nappe de bitume et des espaces verts résiduels cernés de bordures en béton. Un lot desservi par un réseau routier démesuré.

Plutôt que de remettre en cause l'implantation et la forme de cet urbanisme malhabile et consommateur de sol, on procède à un maquillage pittoresque. On l'encombre par un mobilier de catalogue, on pérennise son dessin par un aménagement intempestif qui rendra plus difficile sa mutation (bordure en granit, multiplication de revêtement de sols, bâti en dur), et on élargit un peu plus le désert (pistes, noues, parterres, terre-pleins).

Pourquoi ne pas profiter de ce « far west » sobre et potentiel pour inventer d'autres paysages, plutôt que densifier avec un même vocabulaire dépassé ? Pérenniser les activités là où elles sont, et inventer, là où c'est possible, une autre manière de fabriquer les lieux de travail et de dépôt, tout en profitant des « poches » obsolètes pour compenser ce que les tissus urbains trop denses ne peuvent plus offrir : un horizon, des ouvertures spatiales, un sol fertile habité poétiquement et en devenir.

A l'aune des nouvelles consciences climatiques et sanitaires, des exigences de bien-être et d'autonomie alimentaire, de l'urgence de décarbonation de nos écosystèmes, il s'agirait de mettre en place des principes plus radicaux et opérants : en premier lieu, l'exigence de non artificialisation devrait imposer l'arrêt de nouvelles ZAE et stopper leur remplissage ; en deuxième lieu, les maîtres d'ouvrage devraient s'outiller pour lancer des réparations alternatives ou expérimentales, avec l'intervention d'équipes pluridisciplinaires de concepteurs avertis, architectes, paysagistes, et autres compétences, en préservant les qualités, en inventoriant les réemplois possibles, et en y intégrant la complexité des usages y compris agricoles ; enfin, il s'agit d'accepter les ruines de l'anthropocène, et de savoir remplacer un tissu devenu obsolète et mortifère par un paysage autrement plus fécond.

Ceci suppose de modifier le processus de décision qui prévaut actuellement à la gestion des ZAE, et d'élargir la gouvernance pour assurer une démarche de projet participative pilotée par une structure ad hoc, en mesure d'accompagner les acteurs locaux, lancer les opérations, mutualiser des équipements évolutifs.

Ceci implique de changer de paradigme et que priorité soit donnée au sol vivant et à la présence de la biodiversité ; que les équipements publics regagnent les tissus de proximité des centralités urbaines ; que les interventions soient optimisées quantitativement et qualitativement ; que la géographie soit prise en compte dans une approche de paysage élargie ; que l'architecture soit réfléchie habitat réversible, souple et léger ; et surtout, indifféremment, que tout soit zone, ou, que tout soit exception. Pas de frontière. L'eau, la biodiversité, la terre et le ciel, ne connaissent pas de limite administrative. Débitumons.



Anne Durand

ARCHITECTE, DOCTEURE EN URBANISME
ENSEIGNANTE À L'ENSA PARIS LA VILLETTE

« C'est la zone ici » : les zones non déterminées sont mal aimées. Et les autorités préfèrent les qualifier en leur octroyant des fonctions bien précises. C'est ainsi que la Loi d'Orientation Foncière (LOF) de 1967 a établi les principaux documents d'urbanisme et a créé tout un ensemble de zones bien qualifiées. Après les Zones à Urbaniser en Priorité (ZUP) de 1958, identifiées pour accueillir des constructions massives de logements, ce fut le tour des Zones d'Aménagement Concerté (ZAC). Il existe tout un ensemble d'autres zones : les Zones d'Activités Économiques (ZAE), elles-mêmes déclinables en une dizaine de catégories : Zone Industrielle, Zone Artisanale, Zone Logistique, Zone d'Activités Commerciales, Zone Portuaire, Zone Technologique...



Eric Lenoir

ARCHITECTE

Le territoire, c'est un réseau tissé, entremêlé, composé de routes, de fleuves, de rivières, de chemins de fer suivant une logique où se superposent modes de vie et modes de production dans un mouvement

« EXPLOITER LE SOL JUSQU'À L'ÉPUISEMENT. »

La France possède plus de 30 000 ZAE, qui toutes ont dérogé aux documents de planification urbaine, fabriquant des règles à part... des morceaux de territoire isolés, déconnectés du reste de la ville.

L'aménagement du territoire a été pensé comme une économie de production où l'acte de bâtir repose sur des valeurs financières et de profit. Les zones au déterminisme monofonctionnel en font partie. Elles sont précisément l'inverse d'un écosystème : plutôt que de dialoguer avec les richesses du milieu, les puissances ont préféré rationaliser le monde, exploiter le sol jusqu'à épuisement. Ces zones termineront elles aussi, abandonnées avec leur architecture pauvre, leur densité faibles, leur bitume à l'infini, alors il est temps d'envisager des formes de mutabilité programmée, spontanée, événementielle... Retrouver la vie. Définie comme la capacité des villes à s'adapter aux changements et à favoriser les possibles (Durand, 2015), la mutabilité urbaine demeure l'une des rares issues possibles pour transformer l'hyperfonctionnalité actuelle. Elle nécessite à minima trois conditions : accueillir le changement, accepter l'incertitude, favoriser les initiatives locales. Elle inverse le regard entre économie et écologie.

A la manière d'Hakim Bey, auteur de *Temporary Autonomous Zone* (TAZ), nous nous interdisons de définir les futures zones et suggérons que la mutabilité urbaine les transforme en de futures zones libres et zones de libertés, qui manquent tant à nos territoires.

« UNE VÉTUSTÉ DES CIRCUITS. »

perpétuel allant toujours croissant. Le zonage est le résultat d'un long processus d'échanges et de liaisons sans lesquelles rien ne se construit. L'abandon de certains sites est souvent lié à l'abandon ou à la vétusté des circuits : quand ça disjoncte, il est parfois impossible de rétablir le courant. On désenclave, on contourne, on relie, on franchit, on élargit... toutes ces actions de sauvetage sont parfois coûteuses et improductives car le transfert (ou glissement) territorial s'opère au gré des choix politiques.

Une vallée industrielle disparaît tandis qu'à 20 ou 30 km des terres agricoles très fertiles sont expropriées par les collectivités territoriales pour implanter de nouvelles zones commerciales ou industrielles. Si la disparition des usines en zone urbaine peut se justifier par la pollution que devaient supporter les citoyens, l'évolution technologique des moyens de production doit permettre de réhabiliter les bâtiments industriels dans un contexte urbain à proximité des logements.



Eve Szeftel
JOURNALISTE - LIBÉRATION

«LA ZAN ET LA PRESSION FONCIÈRE MENACENT L'ESSENCE MÊME DE LA ZONE : SON INDÉTERMINATION, SA VACANCE, QUI LA REND OUVERTE À TOUS LES USAGES.»

ZAC, ZI, ZUP, ZUS, ZEP... Le mot «zone» convoque deux imaginaires apparemment opposés : des dispositifs étatiques qui organisent le territoire, structurent l'espace d'un côté, un terrain vague, indéterminé, un lieu hostile et sauvage, de l'autre. Mais toujours aux portes des villes, à l'image de la zone non aedificandi qui ceintura Paris entre 1871 et 1956. Zone non constructible mais patchwork de masures, roulottes et autres abris de fortune qui préfigurent la vogue actuelle de l'habitat léger et des tiny houses. Bidonville géant où trouvèrent refuge les ouvriers chassés par la hausse des prix liée aux travaux d'Haussmann - déjà.

Avec la construction du périphérique, la zone recule pour désigner la banlieue. «*Quand tout le monde dort tranquille/Dans les banlieues-dortoir/C'est l'heure où les zonards descendent sur la ville/Qui est-ce qui viole les filles/Le soir dans les parkings/Qui met l'feu aux buildings, c'est toujours les zonards/Alors c'est la panique sur les boulevards*». La chanson culte de Daniel Balavoine, issue de l'album Starmania, a figé dans la mémoire collective l'image de ces «zonards» qui saccagent et agressent gratuitement. Apparue à la fin des années 50, le phénomène des «blousons noirs» dérouta les autorités qui ne comprennent pas ce que veulent ces «rebelles sans cause». De zonards à «casseurs», puis «jeunes de banlieue», l'expression a disparu mais pas le fantasme que ses avatars continuent de nourrir.

Quel rapport entre les ZUP ou ZAC et la «zone»? Tout se passe comme si ces opérations d'urbanisme visaient à mater la zone, à la discipliner, voire à la rentabiliser. Mais aussi à lui permettre d'atteindre l'égalité, en concentrant les moyens sur elle : c'est le cas des Zones d'éducation prioritaires. Bref, la Zone est un outil républicain à ne pas négliger.

Aujourd'hui, la friche a détrôné la zone. Sous la pression du ZAN - pour Zéro artificialisation nette, objectif phare de la loi Climat - recycler les friches est le nouveau mot d'ordre. Et, éternel cycle de l'urbanisme, la zone commerciale ou industrielle d'entrée de ville devient à son tour une friche à convertir en nouveau quartier d'habitation.

Mais le ZAN et la pression foncière menacent l'essence même de la zone : son indétermination, sa vacance, qui la rendent ouverte à tous les usages - jardin partagé, terrain de basket, parking sauvage, chapiteau de cirque, campement pour mal-logés ou indésirables. L'exigence de densification, de «refaire la ville sur la ville» pour éviter «l'étalement urbain», impose de boucher les interstices, de remplir les vides. Ce qui suscite parfois la création d'un autre type de zone, rebelle avec une cause celle-là : la ZAD, pour «Zone à défendre»...



Marie Godfrain
JOURNALISTE SPÉCIALISÉE DESIGN ET ARCHITECTURE

Une petite musique accable depuis quelques années les lotissements et leurs résidents. Des territoires qui cultiveraient l'entre soi, individualistes et largement contaminés par les pensées d'extrême-droite. Des zones mourantes, paupérisées, faites de logements vieillissants de piètre qualité. Des angles morts de l'architecture et de l'urbanisme sur lesquelles les professionnels se penchent peu... Pourtant ces espaces en déshérences représentent 60% des surfaces urbanisées du Grand Paris avec une emprise neuf fois supérieure à celle de la capitale.



Sylvain Grisot
URBANISTE
FONDATEUR DE DIXIT.NET

Ruines, espaces vacants, bordures de routes... La friche est la face obscure de la ville, plus qu'un espace vide, un temps mort de la ville. Une pause de la grande boucle du recyclage permanent de ses sols.

Depuis un petit demi-siècle, les friches pullulent. La faute à une fabrique de la ville qui a mis en pratique les préceptes de l'obsolescence programmée à grande échelle. La recette est simple : construire du neuf sur des terres agricoles dès qu'un nouveau besoin émerge,

« DE L'ACUPUNCTURE SUR L'EXISTANT. »

Iudo, collectif d'architectes et d'ingénieurs, se penche sur cet existant pavillonnaire : «Ce sont des zones vertes, où il fait bon vivre, sur lesquelles il y a mieux à faire que détruire l'existant et construire des immeubles». Cette start-up propose aux propriétaires, selon leurs besoins, de reconverter, éventuellement de scinder leur maison pour créer des logements étudiants, des espaces de coworking et d'autres projets de micro promotion immobilière sur tout le territoire du Grand Paris.

Une attention qui mériterait d'être étendue à toutes les zones pavillonnaires du pays. Pour faire évoluer ces zones périphériques vieillissantes, Sébastien David, maire de Saint-Affrique, lance deux pistes : d'abord reconverter les rez-de-chaussée, puis retravailler les espaces publics. Dans ces lotissements où l'on imaginait que le jardin individuel allait les remplacer, ceux-ci s'avèrent en réalité plus que nécessaires pour faire communauté.

Autant de solutions d'acupuncture, de travail de l'existant peu onéreux et agile. «Il me semble qu'aujourd'hui, la solution n'est pas de construire un bel écoquartier en accaparant une friche mais plutôt de réparer le périurbain», conclut Benjamin Aubry.

« RÉACTIVER DES SOLS URBAINS DÉLAISSÉS EST UNE TÂCHE LONGUE ET COMPLEXE. »

suroptimiser les projets pour en réduire les coûts en les rendant inadaptables, puis abandonner l'ensemble dès que les besoins évoluent. Et recommencer. À penser le tissu urbain comme de vulgaires gobelets en plastique, nous multiplions les magasins de meuble abandonnés en entrée de bourg, les friches perdues dans les zones d'activités, les parkings inexorablement vides et les immeubles zombies... Autant d'espaces qui n'ont longtemps intéressé qu'une poignée d'urbanistes férus de «construction de la ville sur la ville».

Mais nous prenons désormais violemment conscience de nos fragilités, le contexte réglementaire s'adapte à ce monde incertain. Les regards changent, et chacun cherche sa friche.

Réactiver des sols urbains délaissés est une tâche longue et complexe, qui nécessite des compétences et des outils différents de ceux que l'on a développés pour faire la ville facile. Il ne faudrait pas considérer que tout vide urbain a vocation à être comblé par des tonnes de béton. Ces espaces peuvent devenir des lieux de production alimentaire, de renaturation, de ralentissement... pour nous comme pour les non-humains. Nous en avons tous besoin.



« **CONSIDÉRER L'IMPERFECTION INITIALE DE LA CONSTRUCTION QUE L'ON TRANSFORME COMME UNE RICHESSE. »**

Jean-Marc Weill

ARCHITECTE, INGÉNIEUR ET ENSEIGNANT
À L'ENSA PARIS-EST ET À L'UNIVERSITÉ DE MONTRÉAL

Dans le secteur du bâtiment, la construction neuve a longtemps monopolisé l'intérêt des différents acteurs. A l'inverse, le patrimoine bâti existant représentait une sorte de contrepoint, envisagé par intermittence sous l'angle du patrimoine en péril (à restaurer à l'identique) ou de l'erreur consistant à faire disparaître par la démolition les produits résidentiels en béton de l'après-guerre (comportement aujourd'hui remis en cause par des engagements citoyens).

Jusqu'à un passé récent, pour les constructeurs (promoteurs, aménageurs, concepteurs...), l'existant ne représentait le plus souvent qu'une gêne, un surcoût, une complication que la rationalité décisionnelle conduisait à démolir pour reconstruire autre chose à la place. Amorcé en France avec l'émergence de problématique liée à la réutilisation des ressources, l'intérêt du public s'est peu à peu élargi au patrimoine « mineur » (constructions rurales, patrimoine industriel, bâtiments de stockage et de consommation en périphérie des villes...). Cet intérêt croise aujourd'hui le contexte du changement climatique global associé à une crise des ressources (énergétiques & matérielles) et conduit à regarder différemment le déjà là, le déjà construit, envisagé dorénavant lui-même comme une ressource, un ancrage territorial, un lien avec l'histoire, la culture et la géographie même sans valeur patrimoniale.

L'exemple des débats autour de la conservation de l'architecture issue du mouvement moderne, massivement construite du milieu des années 50 au milieu des années 70, est assez représentatif de ce renversement en cours. Les questions portent sur la conservation patrimoniale, la rénovation énergétique voir les transformations architecturales possibles (la résilience) en y intégrant des problématiques sociales, d'anticipation de transformations successives à venir et « d'intégration dans un processus de co-conception

d'un avenir collectif» comme le souligne l'Architecte et Professeur Daniel Pearl dans son enseignement dispensé à l'Université de Montréal (Québec).

Même si l'on pourra souvent attendre d'une construction neuve de meilleures performances en termes de déperdition et de consommation énergétique et plus généralement de confort, le maintien en place d'un bâtiment existant et sa rénovation permettent d'économiser la part considérable d'énergie et de ressources consacrées, dans le neuf, à la production des matériaux de construction, leur transport, leur mise en œuvre et finalement leur neutralisation en fin de vie, matérialisée par un recyclage partiel des déchets issus de sa démolition.

Il s'agit alors de revoir nos habitudes, de nous engager dans une forme de réalisation moins centrée sur la « performance à tout prix » et de considérer l'imperfection initiale de la construction que l'on transforme comme une richesse, un déjà-là sur lequel s'appuyer.



« **LE TEMPS ÉRODE LES FORMES ET LES FRONTIÈRES ENTRE LES "CHOSSES" : NOUS VOICI DANS LA ZONE OÙ RÈGNENT LES HYBRIDES. »**

Bruno Marmioli

DIRECTEUR DE LA MISSION VAL DE LOIRE
ARCHITECTE-PAYSAGISTE

« On peut considérer que la séparation conceptuelle entre la nature et la culture a conduit à ne pas concevoir le milieu environnant comme un enjeu véritablement social, autrement que comme un gisement de ressources à allouer, à s'approprier, à mettre en valeur. »

Philippe Descola, *La Composition des mondes.*

Il faut substituer au récit de la ressource, un récit du vivant. Il faut inverser le sens de la technique, et glisser d'une irrésistible envie de faire à un désir de comprendre, pour prendre la mesure de l'incroyable enchevêtrement des vivants de la zone arpentée. Si je fais l'exercice dans le lit majeur du fleuve, même sans vues directes sur ses berges, dans ces vastes étendues où pullulent d'anciennes carrières, je n'ai qu'à me baisser pour saisir, dans le creux de ma main, des sédiments de Loire. Ils sont de granulométries, de formes, de couleurs et de densité différentes. Micaschistes, quartz gris, feldspath, mica, gneiss... des bouts du Massif central arrachés au plateau ardéchois, ou des formations rocheuses qui bordent les gorges et qui sont stockés au fond de la vallée depuis la période glaciaire. C'est un univers sédimentaire que je laisse glisser en ouvrant ma paume. Ce sont aussi des vestiges fossiles d'animaux : coraux, oursins... qui forment des calcaires marins et nous rappellent qu'au Crétacé, nous étions sous l'eau. Ce sont des débris de terre cuite, fabrications locales issues probablement de démolitions de bâtiments (toitures, sols...), des fragments plus lointains d'aiguillère ou d'amphore... J'ai même vu quelques scories – des déchets de houille charriés dans les environs de Montjean. À bien la lire, à gratter un peu la surface, la « zone » du lit majeur dit tout de la topographie fluviale.

La Loire est un dépotoir accueillant, où tout fini par être roulé, lissé, érodé par le mouvement incessant du courant. Tout y est lavé, baptisé par le flux et ses particules. Selon leur grosseur, leur densité

- ou les deux - elles échouent en amont, bloquées par un barrage (rappelons le rôle délétère du barrage dans l'écoulement sédimentaire) ou bien plus bas, sur un atterrissement qui sera progressivement colonisé par des peupliers noirs. Pour les sables les plus téméraires, ceux qui empruntent les veines d'eau les plus dynamiques, il est même possible d'atteindre l'océan. D'autres ont des destins moins nobles et finissent dans le béton – les habitants de Bou, dans l'Orléanais, ont baptisé le trou d'eau laissé par l'exploitation des sables de Loire du nom d'un fleuron de la modernité, l'aéroport Charles de Gaulle...

Difficile de dissocier ce qui relève des activités humaines de la géologie. Tout est brassé dans la soupe « Loire ». Digéré par le milieu. Le temps érode les formes et les frontières entre les « choses » : nous voici dans la zone où règnent les hybrides, combinons d'éléments humains et non-humains.

Et si zoner, c'était se relier au sol ?



Damien Robert
PRÉSIDENT DU DIRECTOIRE D'IN'LI

« REDONNER UNE VOCATION À UN LIEU TOUT EN RESPECTANT SON HISTOIRE, QU'ELLE SOIT INDUSTRIELLE, COMMERCIALE, OU SIMPLEMENT SERVANTE. »

« L'espace, marque de ma puissance, le temps, marque de mon impuissance ».

Cette citation du philosophe Lagneau résume parfaitement la révolution copernicienne que nous sommes en train de vivre dans l'aménagement de nos villes, et plus généralement de nos territoires. Depuis plusieurs siècles, toute l'énergie et la volonté de l'homme ont été mises au service d'un arraisonnement de la nature, d'une conquête de tous les espaces pour les mettre à sa mesure. L'aménagement urbain du XXème siècle en a été la plus parfaite illustration, transformant la géographie sans se soucier trop de ses contraintes et de son histoire. Aujourd'hui l'impératif écologique nous rappelle avec force que la géographie a aussi une histoire, et qu'on ne peut plus aménager les villes sans combiner les deux.

Cette révolution copernicienne est désormais à l'œuvre, au moins dans les esprits. Recycler la ville, construire sur le tissu urbain existant, faire avec le « déjà-là » : plus personne dans le secteur de l'aménagement et de l'immobilier ne conteste ce nouvel impératif. C'est heureux. Pourtant, ce consensus ne se traduit pas encore pleinement dans les faits, ni même dans les modes de faire. Et c'est particulièrement manifeste quand on constate les difficultés que nous avons à penser la transformation des zones d'activité dégradées, des délaissés routiers, des zones commerciales déclinantes, des actifs immobiliers tertiaires obsolètes, des friches industrielles polluées etc. Bref de tous ces lieux que l'on dit « déshérités ». Quel mot savoureux d'ailleurs que l'adjectif « déshérité » ! comme si un lieu ne pouvait plus assumer sa filiation. Sans héritage, il serait impossible de lui trouver une nouvelle fonction, un nouvel usage.

Pourtant c'est à l'avenir sur ces espaces-là (qui constituent désormais l'écrasante majorité des secteurs de développement urbain) que doivent se concentrer les forces et le génie urbain français. Aménager en ménageant, transformer en préservant, en redonnant une vocation à un lieu tout en respectant son histoire, qu'elle soit industrielle, commerciale, ou simplement servante. Voilà l'immense défi qui nous attend désormais. La tâche peut paraître ingrate, mais c'est pourtant à ce prix que nous réussirons à continuer de développer nos villes, sans qu'elles deviennent des monstres uniformes, anonymes et carbonées.

« Une ville, c'est des pierres et des hommes », disait dans une formule fulgurante Julien Gracq. Pour aménager la ville, il faut composer, dans les deux sens du terme, avec les pierres et avec les hommes. Il s'agit évidemment d'abord de « faire avec », de trouver un consensus entre ce qui existe déjà et ce que l'on souhaite créer. Mais il s'agit aussi et surtout de composer, c'est-à-dire, assembler plusieurs éléments pour créer une œuvre harmonieuse. A nous, aménageurs, promoteurs, bailleurs, architectes, constructeurs, d'inventer les nouveaux instruments pour que cette nouvelle partition urbaine soit harmonieuse et durable.



Antonella Tufano
ARCHITECTE-URBANISTE
PROFESSEUR DES UNIVERSITÉS, PARIS 1

« LES ZONES N'APPARTIENNENT PAS AU PASSÉ MAIS PORTENT LES PROJETS D'UNE INTELLIGENCE EN DEVENIR. »

La zone est une hypertrophie de la modernité ; née de l'aspiration à la globalisation, de la marchandisation des relations, la zone se transforme en outil segmentant, le zonage de Burgess, permettant de créer une maille figée d'activités. Dans les intentions modernes, cette carte des zones -tout autant réelle que mentale- dessine une ergonomie territoriale régie par la triade : consommation, transport, travail. Comme le dit l'anthropologue Arjun Appadurai, la chute, lente mais inexorable, de cette modernité entraîne l'apparition d'une géographie de l'exclusion qui relègue dans les marges ce et ceux qui ne peuvent pas participer à ce projet prométhéen. Dès lors, les zones d'activités semblent toutes accompagnées du présage de leur déclin. Une indéfinition s'installe dans ces espaces, leurs mutations, transformations : en fait, les zones sont le reflet notre appréhension à cohabiter avec un urbain informel, en morceaux, fluctuant, en transit. En renversant le prisme, la zone possède son intelligence et la fonde dans cette indéfinition.

Ray Oldenbourg, le premier à avoir identifié les tiers lieux comme le fer de lance de la régénération urbaine, plaçait en tête des caractéristiques nécessaires à leur émergence un certain caractère anodin, neutre, passible de porter tous les devenirs. Les zones aux contours liquides ou celles dont la fonction a cessé, n'appartiennent pas au passé mais portent les projets d'une intelligence en devenir, dont les objectifs ne sont pas figés à l'avance ; une intelligence qui laisse la part au « non attendu ». C'est-à-dire, l'intelligence qui a gardé de « smart » l'usage du numérique, tout en le bricolant pour s'adapter aux besoins (du fab lab aux actions militantes des citoyens capteurs). L'intelligence qui observe l'expérience des tiers lieux, qui garde le co-working comme expérience d'une nouvelle forme de travail sans céder à son travestissement ludique, comme le font tant de start up.

Et si la « smart zone » pouvait être l'image-cristal des récits urbains à venir ? Sans céder à une esthétisation outrancière des zones en déshérence, si on réduisait le dualisme entre un centre (producteur) et des marges (inquiétantes et consommatrices), l'urbain serait une constellation composée de zones hyperactives, de petites villes en sommeil, d'astres éteints des zones désaffectées prêtes à proposer une production locale d'appoint. La smart zone serait la fabrique de la culture urbaine née du brassage d'expériences aussi diverses que les REcycléries, le RUrban, le MoviLab, la reconversion de Templehof, la régénération du Centre Commercial Duvernay. Une intelligence débordante qui fait trésor de cette ressource foncière prête à inventer une culture urbaine de la contamination.



Paul Landauer
ARCHITECTE
PROFESSEUR HDR À L'ENSA PARIS-EST

« LES ARCHITECTES DOIVENT (RÉ)APPRENDRE À COLLABORER AVEC LA LONGUE DURÉE DES PROCESSUS NATURELS. LE TEMPS DOIT REDEVENIR UN ALLIÉ. »

Qu'il s'agisse de friches industrielles ou d'activités, d'infrastructures abandonnées de transport et d'énergie ou de simples équipements obsolètes, la plupart des sites en déshérence sont pollués. Ils ont été contaminés par des hydrocarbures, des métaux lourds, des produits chimiques ou des composés organiques volatils, lesquels ont souvent imprégné la nappe phréatique ou se sont répandus sur les terrains alentours du fait de l'imperméabilisation grandissante des sols. Le XXe siècle n'aura pas seulement été le siècle durant lequel on a le plus construit (davantage que durant tous les siècles cumulés depuis les origines de l'humanité) ; c'est aussi le siècle qui aura laissé derrière lui le plus de dégâts.

Un grand nombre de sites « laissés-pour-compte » ne le sont pas seulement parce qu'ils sont éloignés des stations de transports et des réseaux routiers mais aussi parce que leurs sols sont devenus inexploitable. Impossible de les prêter à d'autres usages sans avoir, au préalable, mis en œuvre des moyens importants et coûteux pour les dépolluer. Dans les secteurs où la charge foncière reste faible – qui sont aussi, dans la plupart des cas, les moins bien desservis –, ces moyens restent, le plus souvent, invisibles.

Une économie de la dépollution reste à inventer. Ce serait une économie d'une autre temporalité que celle que nous connaissons aujourd'hui. Car sans une action coûteuse – et peu écologique – d'excavation, il faudra du temps pour rendre ces sols pollués à nouveau vivables. Les techniques pour y parvenir sont connues, mais elles restent très peu souvent mis en œuvre, du fait de la durée extrêmement longue – plusieurs générations – qu'elles engagent. Je pense aux techniques de dépollution lente, telle la phytoremédiation. Sans une symbiose entre ces techniques et une ou plusieurs filières de production, il faut s'attendre à ce que ces friches ne soient pas « viables » avant très longtemps...

La géographe Caitlin DeSilvey a récemment proposé l'expression de « Curated Decay » (ruine exposée) pour désigner une organisation des territoires qui assume et intègre différents degrés d'entropie. Cela me paraît une perspective très pertinente au regard de l'immensité des territoires abandonnés et de l'infinitude temporelle à laquelle nous confronte aussi bien la décontamination que le démantèlement de toutes ces infrastructures encore en service qui continuent d'endommager l'environnement (ce que le philosophe Alexandre Monnin appelle les « communs négatifs »).

Les architectes doivent (ré)apprendre à collaborer avec la longue durée des processus naturels. Le temps doit redevenir un allié et ne plus apparaître comme un adversaire contre lequel il faut lutter pour assurer la pérennité des sites et des bâtiments. Le temps ne détruit pas tout. Et lorsqu'il s'agit des sols pollués dont on hérite ou des installations polluantes à fermer, il peut même leur faire du bien !

Durant près de deux siècles, l'industrie et la consommation de masse ont été extrêmement gourmands en énergie, en matières premières et en sols. Le monde construit occidental paraissait alors trop petit au regard de ses besoins et de ses appétits coloniaux. Il se pourrait bien que ce soit l'inverse qui se produise au XXIe siècle. Car quand bien même l'extension urbaine se poursuit à l'échelle planétaire, nos territoires construits et aménagés paraissent désormais bien trop vastes en comparaison de nos besoins véritables en habitats, lieux de production, bureaux, équipements ou installations de loisir. Besoins qui s'avèreront d'autant plus réduits que l'urgence écologique devrait nous amener à davantage de frugalité.

N'allons-nous pas vivre bientôt au milieu des ruines ?



Anna Cremnitzer
UNE FABRIQUE DE LA VILLE

« L'ÉVOLUTION DE LA FISCALITÉ EST UN ENJEU POUR LA TRANSITION DE CES LIEUX. »

Les restrictions programmatiques imposées par le PLU l'ont préservé de la spéculation foncière. Ni tertiaire ni logement n'y sont autorisés tant que les conditions de mise en œuvre d'un projet d'ensemble ambitieux ne seront réunies. Nous œuvrons ici à réunir les acteurs autour de la table : mandatés par la ville, nous travaillons avec les propriétaires privés, le lycée professionnel et tous les usagers afin d'imaginer un projet en mesure de préserver ce patrimoine, de maintenir l'activité productive tout en intégrant le site au tissu urbain et de l'adapter au dérèglement climatique. Il s'agit de prolonger des voies, de planter et dés-imperméabiliser et de créer un grand mail prolongeant le bassin, offrant des usages nouveaux et un réservoir en cas de montée des eaux ou de forte pluie. L'intervention de la collectivité est indispensable, les propriétaires privés ne disposant ni des moyens techniques ou financiers pour engager le projet. L'équation économique est complexe : la réhabilitation est coûteuse, on ne peut attendre aucune recette publique. L'évolution de la fiscalité pour s'adapter à ces nouveaux territoires de projet où la reconversion prime sur le neuf constitue un enjeu pour engager la transition de ces lieux en devenir.

Les Magasins Généraux du Havre, construits vers 1850, constituent un site privé. Les dockers locaux ont acheté ces terrains pour reprendre la main sur le négoce portuaire. Depuis, cette enclave a très peu évolué, alors que la ville s'est constituée tout autour. Les halles, en partie occupées par des négoce de BTP, laissent peu à peu la place à des activités ludiques et créatives : salles d'escalade, de danse, de coworking, d'artisanat, exploitant ces volumes exceptionnels pour des loyers modiques.



Bérénice Bourgoin
ARCHITECTE, LBBA - LABCLIMAT, COLLABORATRICE DE ZONES

« LE GRAND MÉTRO DÉNATURERA LES ZONES EN MÊME TEMPS QUE DE LES AVOIR DESSERVIES. »

Inertes comme les déblais et les promesses qu'elles portent. Car elles sont le slogan de la récupération, affichées à côté du pourcentage 70 sur les Grands titres du Grand Paris.

« 70% des terres excavées de ce chantier seront récupérées ». Alors contemplons ces zones de la récupération. Ces zones exilées. Ces zones jamais au centre. Le grand métro qui nous y conduira, dans ces mêmes zones qu'il aura dénaturées en même temps que de les avoir desservies, nous fera éviter ces nouvelles collines de terre, totems friables d'une infrastructure ancrée, enterrée à jamais. Peut-être même qu'en 2045 sur ces collines de terre artificielles, on projettera en millions de kwh par canons de la neige artificielle et les Parisiens viendront y faire du ski, avant qu'elles s'érodent en avalanches préfabriquées. Quelle pub. Quel chantier. La zone artificielle, enf(o)uie, zone négative d'elle-même, zone témoin.

Ascenseurs émotionnels d'un urbanisme radical, qui a quitté la nostalgie pour le palimpseste, allant à plus de 23 mètres sous terre pour remonter encore plus haut à la surface périurbaine. Vertige. La zone vertigineuse est là, au sommet de ces pics fragiles.

D'où viennent ces montagnes de terres dépourvues de faune, de flore, de géologie. Sabliers géants. En négatifs de leur site d'extraction, au loin, elles se présentent, et nous révèlent des renversements opérants. Exutoires de coeurs dont elles sont les catalyseurs, elles témoignent déjà d'un déséquilibre vertigineux, sur lequel aucun funambule politique n'a trouvé équilibre... seulement conscience. Projets de parcs, de décharges, voire des deux superposés sous la forme de feuilleté urbain 3.0, nous promettent des balades inertes.



Franck Boutté

FONDATEUR ET PRÉSIDENT DE FRANCK BOUTTÉ CONSULTANTS

Alix Derouin

DIRECTRICE COMMUNICATION ET DÉVELOPPEMENT

« DÉTERMINER AINSI UN DROIT À CONSTRUIRE QUI NE PORTE PAS PRÉJUDICE AUX CYCLES NATURELS. »

A l'inverse, les interventions humaines fabriquent sur les territoires de la discontinuité. On sépare, on définit des frontières, on pose des limites aux villes, on établit des cadastres, on dessine des parcelles, on construit des murs, l'expression ultime de la discontinuité ; on définit même avec la notion de propriété le contrat de la discontinuité. Les agents écologiques sont écartés - le végétal, l'animal -, et les cycles naturels sont altérés, voire rompus. L'une des faillites écologiques de la ville réside dans cette altération, à l'origine de risques majeurs ou les renforçant : sécheresse, mauvaise qualité de l'air, îlot de chaleur urbain, etc. Le nouvel enjeu de l'urbanisme et de la fabrique des territoires est de travailler à la réparer. Faire acte de transformation positive, de réparation est essentiel pour reconstituer des continuités originelles brisées.

Dans cette perspective, il est nécessaire d'identifier et de préserver une armature du vide - ou plutôt du non-humain, le vide n'étant jamais vide. Comprendre ce qui se joue de façon transcalaire, de la parcelle à la géographie, observer les phénomènes à l'œuvre, pour mettre en valeur cette armature et déterminer les zones à délaissier, à déshumaniser et sanctuariser la part inconstructible des territoires. Pour identifier ensuite, en creux, les zones humanisables, et déterminer ainsi un droit à construire qui ne porte pas préjudice aux cycles naturels, et donc ne mette pas en risque les territoires.

Dans cette perspective, les délaissés retrouvent leurs lettres de noblesse.

Délaissons les délaissés.



Richard Scoffier

ARCHITECTE

ENSEIGNANT, CRITIQUE, CURATEUR, THÉORICIEN

« NOUS AVIONS ÉTABLI DE BOUCHE À OREILLE UNE CARTOGRAPHIE DE CES ESPACES LIBRES. »

C'était au début des années soixante-dix à Nice. Nous vivions notre époque en référence constante à mai 68, comme si le temps tournait en boucle et refusait toute linéarité. À la fin des manif apparaissaient des personnages souvent casqués et masqués, avec des blousons noirs en cuir ou en jean, des foulards indiens et des bottes de moto, dégageant toujours une forte odeur de Patchouli... Ils surgissaient armés de lance-pierre comme des ombres sortant du brouillard causé par les gaz lacrymogènes de la police...

D'où venaient-ils ? Peut-être des appartements sombres et insalubres d'un Vieux-Nice qui n'avait pas encore été gentrifié... Sûrement pas, comme nous, de chez leurs parents... Que faisaient-ils ? Certains étaient inscrits en lettres ou en socio, d'autres étaient de vrais voyous, et tous dealaient ou vivaient de petits trafics... La savante culture de la paranôïa qui les caractérisait renforçait leur aura de mystère et leur attrait. Ils semblaient n'avoir ni noms, ni prénoms, seulement des surnoms : Dan, Ramuntcho, Spontex, Joe le Putois...

Un des membres de notre groupuscule lycéen avait réussi à les approcher et à obtenir la promesse d'une rencontre... Et peu de temps après, nous avons rendez-vous sur le vaste glacis qui domine la voie rapide devant le collège Estienne d'Orves où deux d'entre eux nous attendaient pour nous conduire au lieu de réunion. Après avoir scruté les environs pour vérifier si nous n'étions pas suivis, ils nous introduisirent à travers un soulèvement de clôture dans un immense parc privé en totale déshérence que seule cette ville pouvait encore recéler. Là sur une colline dominant la mer, nous avons rejoint le groupe réuni autour de Dan, une grande figure de ce milieu anarcho-situationniste, sans doute l'auteur du graffiti mythique « sous la plage, les pavés ». Nous avons très attentivement suivi le cours d'agit-prop qu'il était en train de donner. Puis chacun à notre tour nous avons dû faire état de nos actions ou de nos projets d'action sous son regard encourageant ou inquisiteur.

Je me souviens ensuite de quelques interventions qui devaient permettre la construction de situations révolutionnaires irréversibles. Comme ce soir au théâtre de Nice où nous nous étions rassemblés pour saboter la représentation du Grand Magic Circus, ces suppôts du spectacle de la contestation. Le directeur du théâtre avait réussi presque seul à nous repousser jusqu'à ce qu'il reçoive un sac d'excrément sur son crâne parfaitement rasé. Jamais de ma vie je n'ai vu sur un visage pareille expression de déréliction quand il s'est mis à hurler : « Mais... C'est, c'est de la merde »... Ou encore cette fin d'après-midi sur le parvis du Palais des expositions occupé par une manifestation, revendiquant je ne me souviens plus quoi, mais que nous voulions détourner. Un sac plastique contenant des bouteilles a été lancé au milieu de la foule qui s'est spontanément écartée devant la flaque du liquide qui s'agrandissait et s'agrandissait jusqu'à ce qu'une très faible lueur n'apparaisse et tout de suite un gigantesque brasier... Deux déchirures dans ce monde de parents aimants, de logements douillets, de cours ennuyeux...

Mais plus que ces événements ou le discours « théorique » que nous commencions à énoncer, c'est l'expérience du parc qui nous avait le plus marqué... Comme si sous la ville de tous les jours était tapie une autre ville, une ville plus originelle qui ne connaissait pas les séparations structurantes imposées par notre société, notamment celle du public et du privé. Ces friches étaient encore très nombreuses à Nice en ce temps-là et nous avions établi de bouche à oreille une cartographie de ces espaces libres. De même, nous avions pris l'habitude de sortir la nuit en cachette de nos parents pour nous retrouver dans ces lieux et y dormir comme des Adam de retour au Paradis... Une habitude qui incubait une autre manière de percevoir l'espace... Comme si le monde n'avait plus ni de bas, ni de haut, ni de droite, ni de gauche, comme si toutes les ségrégations, toutes les hiérarchies portées par l'architecture devenaient subitement inopérantes et que s'ouvrait enfin devant nous un espace unitaire, un espace océanique : la zone, la vraie...

DÉSÉQUILIBRES FAVORABLES

RÉPARATION DES SITUATIONS CONSTRUITES

Base aérienne 217, Brétigny-sur-Orge ... France

P. 46-49

Clos du chêne, Montévrain France

P. 50-53

Nautiber, Vila Real de Santo António Portugal

P. 54-57

Centre d'activités de l'Ourq, Pantin France

P. 58-61

Le Mausolée, Pantin France

P. 62-65

Torre David, Caracas Venezuela

P. 66-69

Folly for sun and sound, Bruxelles Belgique

P. 70-73

Galeria continua, Boissy-le-Châtel France

P. 74-77

New Vegas Club, La Croix-en-Touraine France

P. 78-81

Campo sportivo, Villa Castelli Italie

P. 82-85

Home, Skalitsa Bulgarie

P. 86-89

Tenter de tirer le meilleur parti d'un avantage de circonstance qui, au premier regard, ne serait pas visible. Rechercher les déséquilibres positifs, comme les amateurs d'échecs le pratiquent, entre pièces noires et blanches, en jouant de leurs positions respectives.

La stratégie échiquéenne se justifie face aux situations conquérantes jugées souvent insolubles, comme les assauts opportunistes portés sur des fonciers détournables.

Quand il s'agit d'entreprendre la destruction d'un site industriel déclaré compromis par des spéculateurs parachutés, les parades du jeu d'échec et ses combinaisons tactiques deviennent applicables.

Un certain nombre de projets présentés sur les pages suivantes, ont en commun d'avoir su détourner les pièces adverses de leurs objectifs d'attaque en convoquant l'imaginaire de la zone, territoire-mémoire, et en révélant ses ressources impensées.

Ambitions foncières, critiques sociales, épouvantails sanitaires, pressions économiques... n'ont pas toujours eu raison des disparitions promises aux infrastructures existantes, pour certaines inachevées, abandonnées, ruinées... Bénéficiant souvent de déséquilibres ou d'atouts jugés favorables, ces témoins sont restés en place, certains pour être réactivés au bénéfice d'activités transitoires, d'autres, tels des réservoirs d'écosystèmes pour être métamorphosés demain.

Ne plus détruire, réparer, compléter, devient le fil conducteur des démonstrations qui se multiplient progressivement sur les territoires européens. Leur pièce maîtresse : l'avenir post-carbone.



**BASE
AÉRIENNE
217**

**BRÉTIGNY-
SUR-ORGE
LE PLESSIS-
PÂTÉ
91220
FRANCE**

**ANCIENNE
BASE
AÉRIENNE
MILITAIRE
DE 1938
À 2012**

**750
HECTARES**

E2°19'45.12"

N48°35'59.92"





1938 | BRÉTIGNY-SUR-ORGE, ESSONE

BASE AÉRIENNE 217

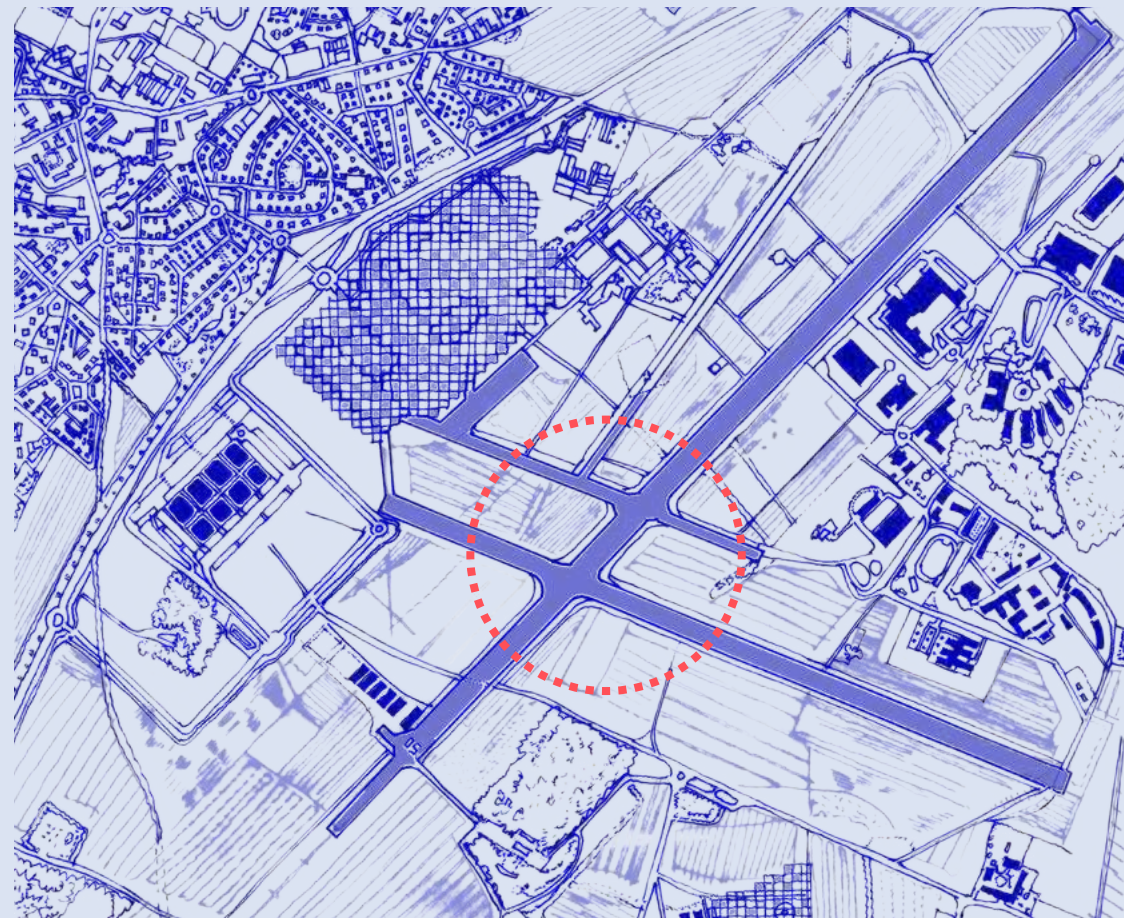
Etendue de 750 hectares située dans l'Essone au sud de Paris, en dessous de l'aéroport d'Orly, sur les communes de Brétigny-sur-Orge et du Plessis-Pâté, l'ancienne base aérienne de l'armée de l'air française est aujourd'hui en reconversion. Cette zone militaire affleure une partie du récent tissu pavillonnaire alentour. Sur 3000 mètres de long et 100 mètres de large, la piste érigée en 1949 est alors la plus grande d'Europe, lui conférant son rayonnement international. Implantée sur d'anciennes terres agricoles libérant une vaste zone rurale, elle voit le jour suite à des travaux de terrassement et de nivellement en 1938, à l'aube de la Seconde Guerre mondiale, afin d'installer un nouvel aérodrome.

Avant de devenir une base aérienne de 25 hectares en 1976, divers équipements y sont installés durant les années 1960 : services techniques du Centre national d'études spatiales

(CNES), un laboratoire de médecine aérospatiale, l'agence de contrôle aérien Eurocontrol et l'Institut National de Recherche Agronomique.

À la fermeture de la base en 2008, seul le service de santé est conservé sur site avec l'implantation du centre de l'Institut de recherche biomédicale des armées. Une piste est alors maintenue comme espace logistique pour l'organisation des secours en cas de crue de la Seine à Paris, dans le cadre du Plan Neptune. Le service militaire volontaire y établit les quartiers de son deuxième régiment en 2015.

Aujourd'hui, 300 des 750 hectares du site ont été cédés aux collectivités territoriales (Cœur d'Essonne Agglomération) pour y installer des activités économiques : entreprises, plaine événementielle, studios de cinémas, pôle de maraîchage et espaces dédiés à l'agriculture qui couvriront, à terme, 75 hectares de la Base 217.



Depuis 2017, ce terrain vague en transformation (type Tempelhof berlinois, ancien aéroport reconverti en «Central Park européen») est ciblé par des tournages de films et de clips, ainsi que pour des événements temporaires en plein air, comme des festivals de musique. D'ici 2024, 30 hectares de terrains seront réservés à la production de films français, conférant au site le nouveau nom d' «Hollywood sur Seine».

En parallèle, des entrepôts industriels de stockage et de fabrication viennent s'implanter sur une partie vacante de la base, comme l'usine agroalimentaire Bimbo et un entrepôt frigorifique de l'entreprise logistique STEF. Amazon a implanté sur 30 hectares deux bâtiments de logistique, et s'est vu refuser son projet de data center sur la BA217 en raison de l'artificialisation de presque 10 hectares de terres que le projet engendrerait.

De plus, le refroidissement des data centers produit une grande quantité d'énergie perdue, récupérable et transformable en chaleur, pour alimenter un équipement public voisin par exemple... dans le cas de la BA217, les typologies ne sont pas adaptées.

Cette «Zone floue», vestige de son passé militaire, reste protégée, référencée depuis 2017 comme zone réglementée temporaire (ZRT). Elle est inscrite aujourd'hui au «Cluster drones Paris-Région» pour structurer le réseau des drones civils en Ile-de-France. Depuis 2014, une école de pilotage de drones y est installée. Cette zone de 95 hectares s'est ainsi transformée en un «hub d'utilité publique» par son activité de drones qui permet aussi bien des transferts d'urgences (produits médicaux, accessoires de sûreté, ou autres) que des livraisons commerciales et missions de surveillances infrastructurelles et d'agriculture de précision.



N48°51'20.16"

E2°45'14.4"

**LE CLOS
DU CHÊNE**

**AVENUE DE LA
FERME BRIARDE
77144
MONTÉVRAIN
FRANCE**

**UNE ZONE
COMMERCIALE
DEVENU UN
QUARTIER À
HABITER**

55 HECTARES



2007 | VILLE DE MONTÉVRAIN, EPA MARNE | MONTÉVRAIN ET CHATELOUP-EN-BRIE

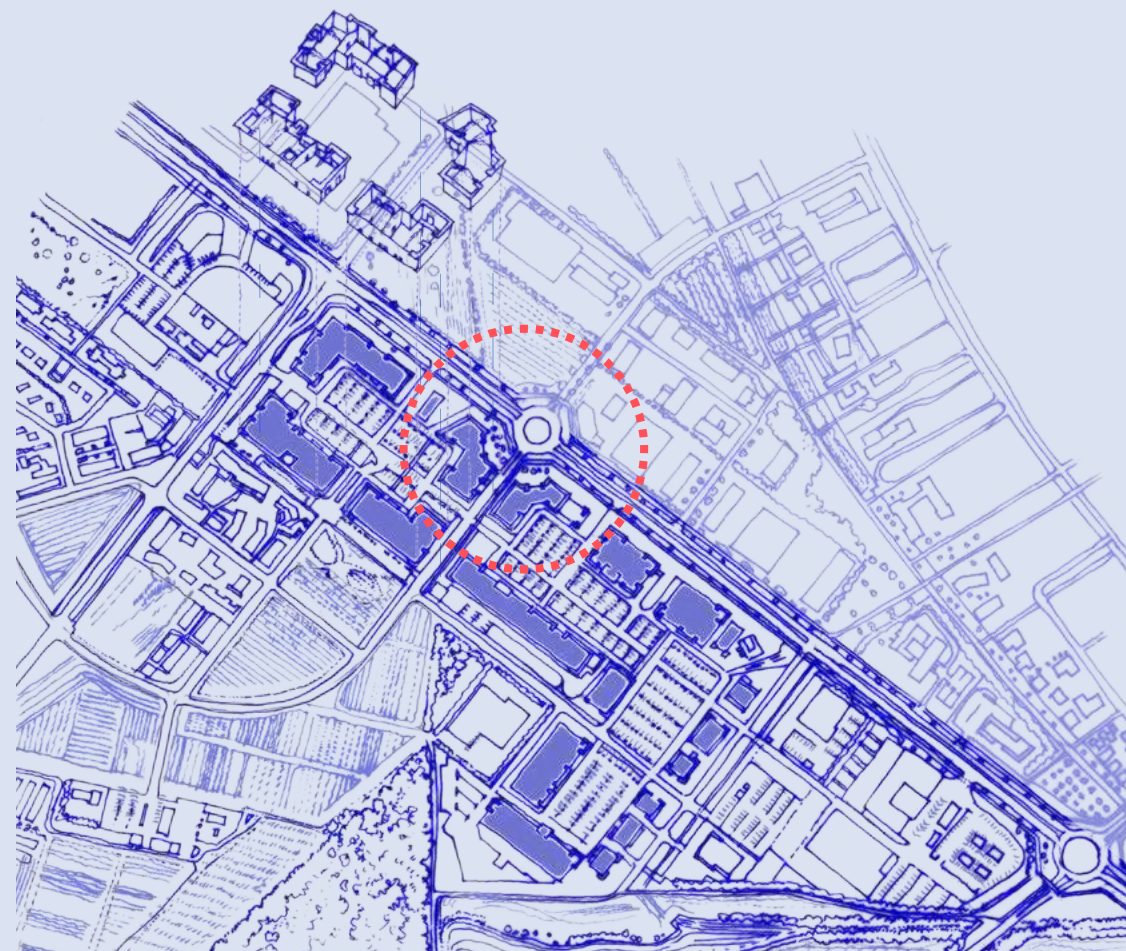
LE CLOS DU CHÊNE

Sur la route de Disneyland, à la sortie du bois de Chigny et du premier rond-point de la zone, la déchetterie de Chanteloup en Brie décore la gauche de votre pare-brise. Puis, les hautes herbes qui séparent les voies de droite et de gauche de la chaussée neuve masquent peu à peu la vue... En direction de Marne-la-Vallée-Chessy, sur la droite, une fine piste cyclable semble suivre la route. Aucun vélo ne la pratique cependant. Elle nous sépare parfois d'une installation de stockage de déchets inertes (ISDI) sur quelques mètres, ou alors d'un énième chantier.

Il paraît peu probable de se rendre dans cette zone à vélo, à moins d'y habiter. Les parkings dégagent des milliers de mètres carrés de vide sur le paysage agricole lointain, très lointain. Une piscine, puis deux concessionnaires, 3 boîtes étendues sur 1000 mètres entre le premier et le second rond point situé juste avant l'entrée du Lidl, qui nous repère

dans ce circuit placide. Il marque l'entrée centrale du parc commercial du Clos-du-Chêne.

Longeant la D231, cette zone miroir de l'extension urbaine, à la fois dépendante de la voiture et accessible depuis Paris en RER A (arrêt Val d'Europe puis 20 minutes de marche à pied), fait partie intégrante du paysage. Pourtant, la zone est invisible, notamment par l'obsolescence des fonctions de ses bâtiments. Le Clos-du-Chêne, et les enseignes automobiles périphériques qui l'entourent font aujourd'hui l'objet d'un projet de mutation urbaine, lauréat de l'AMI «Démonstrateurs de la ville durable», visant à transformer la zone commerciale excentrée en quartier de ville habitée. Face aux nouveaux enjeux climatiques, EpaMarne développe des opérations de réaménagement dans l'Est Parisien, pour la reconversion de parcs commerciaux en parcs écologiques (HQE) périurbains, proches de la ruralité.

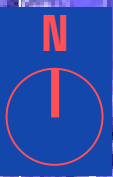


Plus grand «retail park» à ciel ouvert de la région parisienne, en service depuis 2007, ce sont 52 000 m², 2000 places de parking, 68 enseignes, 10 millions de visiteurs par an, 430 000 habitants à 20 minutes. 21 000 m² d'extension sont nés en 2013 pour accueillir un pôle restauration et un Leclerc. Le volume d'un hypermarché moyen est de 5500 m².

La Loi «Climat et résilience» interdit toute nouvelle construction de centre commercial de plus de 10 000 m² et annonce ZAN (Zéro Artificialisation Nette) objectif 2050, ce centre commercial semble bien appartenir à une insertion paysagère dépassée. Tous ses déchets sont brûlés par pyrolyse, ils chauffent et climatisent 2 000 m² de bâtiments (soit seulement 6,5 % des surfaces).

Logements, services, et commerces vont venir habiter ce nouveau modèle de reconversion pour ces «hyper-boîtes» commerciales, plots de plain-pied qui deviendront des rez-de-chaussée d'ensembles mixtes. La neutralité carbone que prévoit le projet favorise alors une densification verticale sur les volumes existants, afin de ne pas artificialiser de sols supplémentaires, tout en répondant aux enjeux de croissance démographique auxquelles ces zones deviennent des réponses.

Désimperméabiliser le plus de surfaces possibles pour permettre un retour de la fertilité dans ces espaces, qui jouxtent de nombreux terrains agricoles, est alors l'enjeu de sobriété foncière. Libérer les espaces extérieurs des zones de stationnement, par l'implantation de parkings silo par exemple, semble incontournable.



**NAUTIBER,
ESTALEIROS
NAVAIS DO
GUADIANA
LDA**

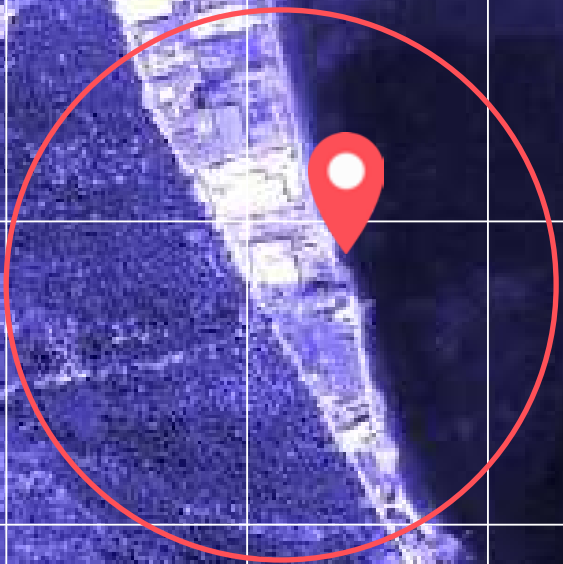
**VILA REAL
DE SANTO
ANTÓNIO,
8900-227,
PORTUGAL**

**CHANTIER
NAVAL**

2 HECTARES

N37°11'3.84"

W7°24'44.64"





DE 1957 À NOS JOURS | VILA REAL DE SANTO ANTÓNIO, PORTUGAL

NAUTIBER, ESTALEIROS NAVAIS DO GUADIANA LDA

Arsenal maritime en activité depuis 1957, le site se révèle au fond de l'avenue « da Republica », à Vila Real de Santo António, sur l'estuaire du fleuve Guadiana.

Chantier échoué, stigmatisé par sa façade érodée semblable à un paysage côtier témoin du passage du temps, de sa mouvance, de sa disparition et de son immatérialité à la fois insaisissable et marquante.

Les traces de son activité sont présentes, comme le sont aussi celles de la menace d'inactivité de la construction navale... Car ce secteur traditionnel de la cité pombaline, seul capable de passer de la construction en bois à la construction en fibre de verre, connaît lui aussi une forme d'érosion. Le marché continental de la construction navale est en déclin. Des bateaux de pêche sont encore fabriqués, mais uniquement pour les îles portugaises des Açores, qui se trouvent dans l'Atlantique Nord, à environ 1 450 kilomètres à l'ouest de Lisbonne, régions

ultrapériphériques de l'Union européenne.

Nautiber, entreprise spécialisée dans la construction navale en polyester renforcé de fibre de verre et dans la réparation-maintenance-stationnement navale, qui succède à l'ancienne société navale José de Nascimento Gomes e Filhos, Lda, est installée depuis 1992 sous une enveloppe pénétrable. Un parapluie délavé sous/ dans lequel tout peut rentrer : infrastructure additionnelle géante, protectrice des intempéries imprévisibles. L'activité de cette entreprise est liée à celle, historique, de la ville : « transmise de génération en génération ».

Ce patrimoine technique signe une architecture-abri, garage XXL, structure béton, remplissage parpaings, et protègent en simultanément les techniques traditionnelles du travail du bois et les connaissances actualisées au gré des nouvelles technologies. Rien d'inoffensif, du toxique lourd, à l'ancienne.



Ces architectures, témoins de savoir-faire productifs, renvoient aussi à la présence romaine, forte dans la région habitée depuis le Paléolithique, et dans laquelle Nautiber s'est implantée sur 16 500 m² (cinq installations). Les deux entrepôts de l'avenue da Republica en tôles blanches, oxydées, représentent deux vastes et hauts volumes. Dédiés aux nouvelles constructions, ils sont divisés en différentes zones, propres aux diverses productions : menuiserie, métallerie, espace climatisé pour préparation du verre, produits chimiques, préparation des matériaux, production de ponts terrasses, ateliers d'outillages, zone de treuil d'une capacité d'environ 250 tonnes, zone d'administration. Une nef, large de 30 mètres, longue de 60 mètres, et haute de 17 mètres pour accueillir les navires, est desservie par quatre ponts roulants et deux nacelles. Etoile de l'océan, Princesse Béatrix, et leurs colocalitaires côtiers, de plus de

15 mètres, dorment alors à l'abri, aux côtés d'échafaudages métalliques, palettes, bidons, utilitaires... outils élémentaires mêlés aux structures méticuleuses et précises.

Des rails tracent, au sol, les déplacements des wagons-tracteurs en acier, conférant un imaginaire industrialo-ferroviaire au lieu, semblable à un parking sans niveaux avec sa rampe en béton de 8 mètres de large, et ses bateaux garés en bataille à l'extérieur sur l'étendue-parking goudronnée au bord de l'eau.

Les zones portuaires, jadis enjeux majeurs du commerce, présentent aujourd'hui un considérable potentiel de mutation. Le lien ville-côte apparaît comme une réelle valeur ajoutée pour le territoire, aussi bien pour des activités de plaisance que pour la captation et le traitement des énergies renouvelables (hydraulique, éolienne, et solaire).



**CENTRE
D'ACTIVÉS
DE L'OURCQ**

**AVENUE DU
GÉNÉRAL
LECLERC,
93500
PANTIN
FRANCE**

**CENTRE
D'ACTIVÉS
POLYVALENT,
HÔTEL, DE
BUREAUX ET
PARKING**

55 000 M2

N48°53'55.68"



E2°24'4.32"



1989 | PAUL CHEMETOV AVEC GILLES MARGOT DUCLOT | PANTIN, FRANCE

CENTRE D'ACTIVITÉ DE L'OURCQ

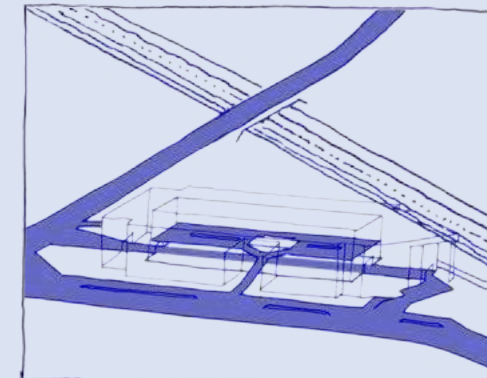
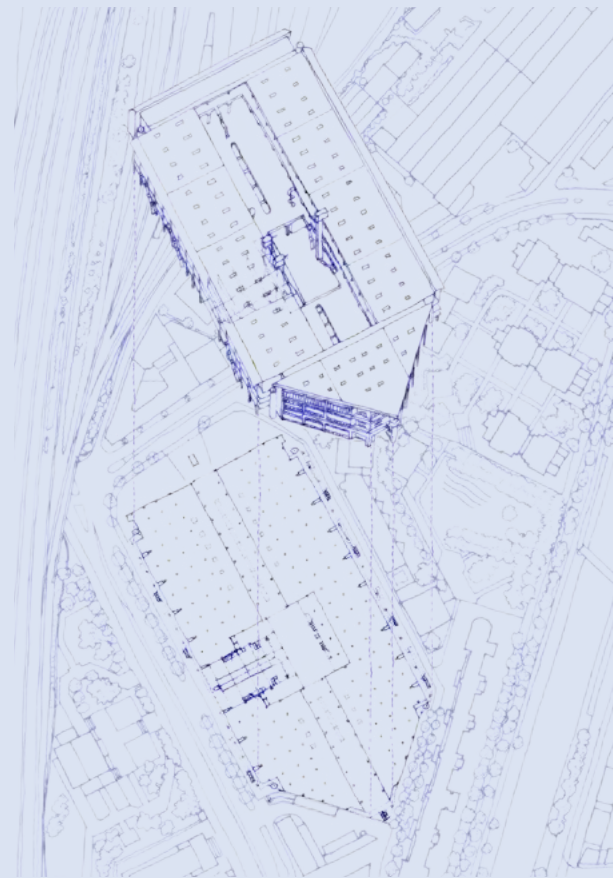
Appartenant à l'unité urbaine de Paris, situé dans sa banlieue nord-est, ce tissu périurbain, décousu, démantelé, est semblable à un décor de cinéma qui ne serait que façades sans bâtiment praticable en arrière-plan, aux matériaux-morphologies hors d'échelle. Pantin, plaine traversée par les routes nationales 2 et 3, ainsi que la ligne de chemin de fer Paris - Strasbourg et le canal de l'Ourcq, est une ville constituée à la fois de quartiers ouvriers, ensembles sociaux, pavillons et bâtiments industriels.

Ces derniers, dans les années 80-90, se sont vus restaurés par des opérations de stratégies immobilières, comme les anciens Grands Moulins, réhabilités en 2009 pour la BNP Paribas, la Cité du cinéma de Saint-Denis, installée depuis 2012 dans une partie de l'ancienne centrale électrique, ou encore la reconstruction de l'Usine Mécano de La Courneuve en pôle administratif et médiathèque.

Réinvestir ces marqueurs géants s'inscrit dans une logique (urgente) de réparation du territoire.

55 000 m² de métal et de béton sont venus façonner le paysage de Pantin en 1989 sous la direction de Paul Chemetov. L'immense parapluie, habillé de bardage métallique galvanisé, sert alors de fabrique de décors de cinéma et d'opéra (la coop AOR).

Ce corps titanesque suit une logique constructive aérienne : un vide central distribue, par des escaliers et des coursives protégés de toitures en tôle cintrée, quatre corps de bâtiments, dans une répartition des usages « du plus lourd au plus léger ». En rez-de-chaussée, les poids lourds circulent, sous plus de 5 mètres de hauteur libre, dans les rues intérieures, desservant des locaux d'activités pouvant recevoir une charge au sol de 5t/m².



Rampe et voies irriguent le bâtiment



Les rampes intérieures autorisent l'ascension de ce monstre au squelette métallique et à la chair bétonnée. Habitée par sa mission de « centre d'activités polyvalent », plus tard mixée à celle d'un « hôtel d'entreprises », la superstructure est rendue homogène par la réunion de matériaux spartiates.

Cet hôtel industriel, antérieur au modèle Berlier de Dominique Perrault, a pour vocation d'accueillir divers programmes : entreprises, centres d'activités, hôtel, bureaux, logistique, stationnements...

Usage et pratique se rencontrent dans la conception de cette nouvelle forme, habitable et réversible en permanence. S'articule alors une échelle flexible du multi-usage, multi-pratique, pour ce contre-modèle du mono-productif, plus long que haut, accessible autant à l'humain qu'au camion.

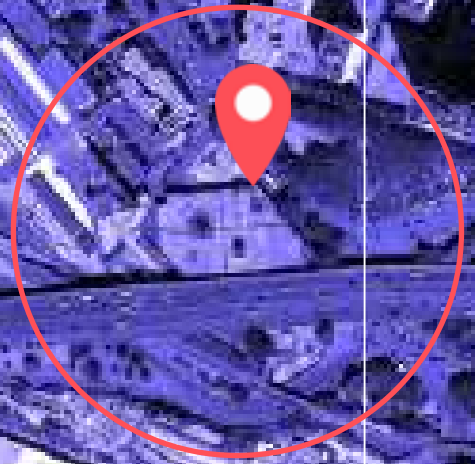
Une rencontre manifeste s'opère entre l'imaginaire et le réel d'un langage industriel, pour parler aux usagers/ouvriers : acier, poutre, poteaux, câbles. 210 piliers soutiennent, sur 21 mètres de haut, les trois niveaux de plateaux libres de cette structure adaptable, qui offre la possibilité de rediviser les plateaux en lots de tailles différentes, selon la nature de l'activité.

Structure capable d'abriter, mais quoi ? Quels mécanismes articuler ? Quels plans peuvent relier ses réseaux distancés ? Quelle résonance, sans vide, pour l'héritage de ce tissu industriel en mutabilité ? La structure fertile est prête à être de nouveau envahie. Véritable ville dans la ville, dont le principe urbain « poupées-russes », peut aujourd'hui s'appliquer au réaménagement de son intériorité car le coût de ses loyers à 130 euros du m² entraîne aujourd'hui une mutation vers de nouveaux locataires gentrifiés.



E2°23'12.48"

LE MAUSOLÉE



**PLACE AUGUSTE
BARON,
75019 PARIS
FRANCE**

**ANCIEN
SUPERMARCHÉ
CASINO,
À L'ABANDON**

N48°54'08.66"

40 000 M2



ANNÉES 60-2011 | PORTE DE LA VILLETTE - PARIS

LE «MAUSOLÉE», OU LA «COMMANDERIE»

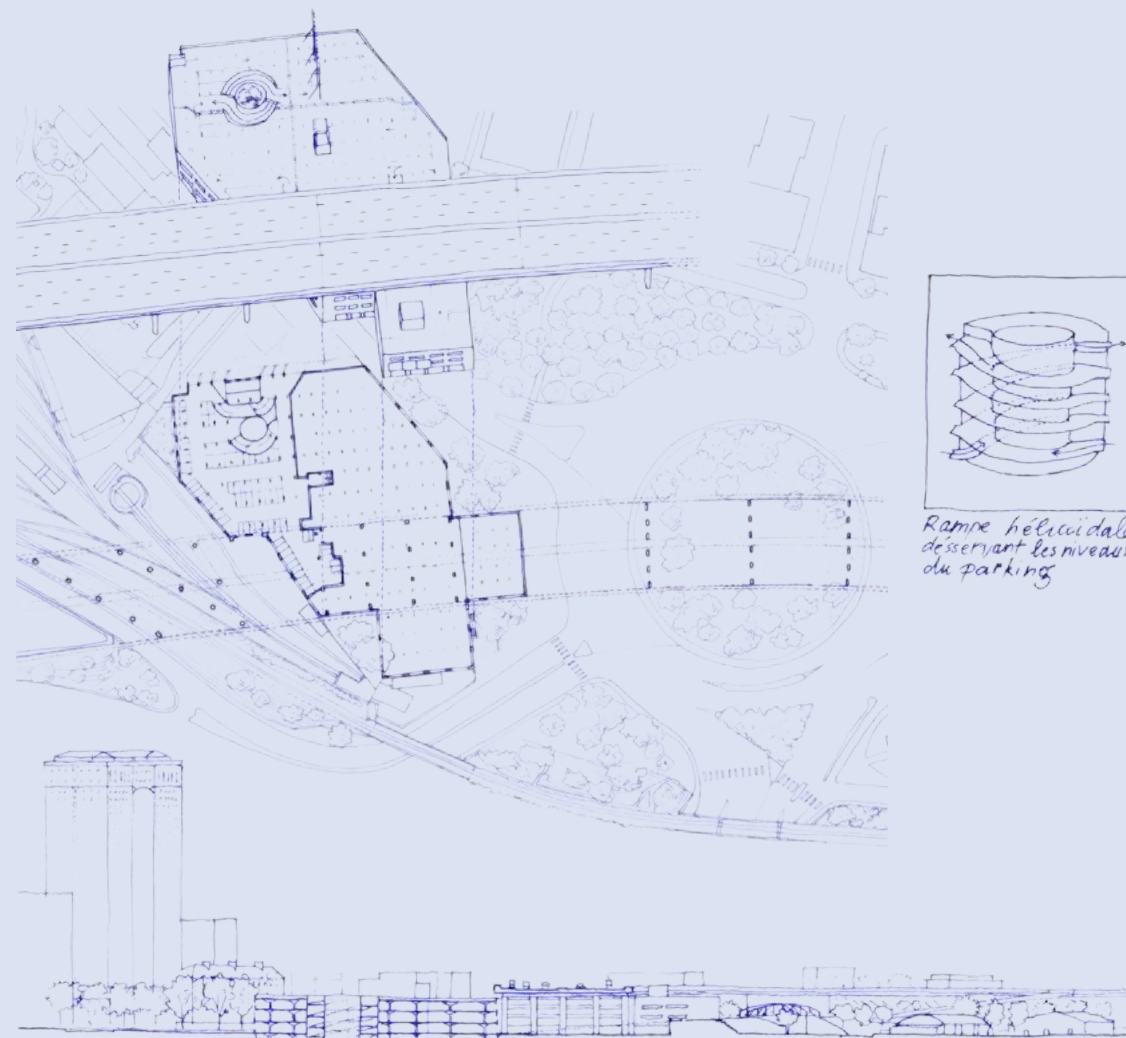
Sur le territoire parisien, Porte de la Villette, certains l'appellent le Casino, d'autres la Commanderie, ou encore le Mausolée. «Sous le périph' exactement» se loge cet ancien supermarché, dont l'enseigne Casino, stèle moderne, est la seule trace qui dévoile l'activité passée de ce délaissé de 40 000 m². Déclaré en arrêt et muré en 2008 par la Mairie de Paris, il porte les stigmates de l'abandon, suite à l'expulsion de ses occupants : graffeurs, familles immigrées et toxicomanes, se sont approprié durant 11 mois, en zone de non-droit, ce polygone dissymétrique. Ce temple-tombe en béton, monochrome (à l'époque), a pour tombale le double viaduc du périphérique qui vient le recouvrir et le plonger dans l'obscurité.

Mémorial éternel de deux témoignages de l'occupation spontanée d'un lieu, habitat précaire et résidence artistique, il a fait l'objet de réparations multiples, révélant à l'autopsie des

conflits géopolitiques entre capitale et banlieue.

En 2009, un complexe d'hôtel-centre commercial de 8000 m² est proposé pour le remplacer, mais la Ville de Paris, propriétaire, y préfère une déchetterie. A l'époque, le maire socialiste d'Aubervilliers résiste. *No man's land* exutoire, Paris veut y mettre ses déchets, depuis son implantation. Dans les années 50-60, alors que le trafic s'intensifie, cette zone est une casse de voitures, entourée de parkings destinés à limiter l'entrée des véhicules intramuros. Le rond-point et le parking du Casino sont achevés, comme le périphérique, en 1967.

Situé en face du Darty, le bâtiment désaffecté, de 100 mètres de large par 120 de long sur 9 de haut, 7600 m² au sol, est pratiqué, à ce jour, essentiellement par les amateurs d'urbex. Clôturé, barbelé et barricadé, jusqu'à 3 mètres de haut, il est difficilement pénétrable.



Rampe hélicoidale desservant les niveaux du parking

Au travers de fractures, barrières fragiles, facilement démontables, on se glisse à l'aveugle à l'intérieur de ce corps sombre. Les conduits d'aérations deviennent des prises d'escalade, tandis que des plaques d'acier glissantes barricadent les accès officiels : les murs perforés sont les derniers accès officiels, rebouchés régulièrement par l'autorité, narguée.

Décharge éclectique à l'esthétique d'une scène de cambriolage scrutée à la lampe bleue, elle révèle par fragments les pièces du grand tableau : fresques abstraites (des graffeurs Lek et Sowat, 2010-2012) et théâtre apocalyptique. Le lieu est mystique, aux objets-reliques d'activités passées inconnues. Roue avant d'un solex, moteurs, sièges renversés, vêtements entassés, matelas, fours, draps, robes, notices médica(-)menteuses, tracts de techno (préventifs anti overdose). Ces traces ensevelissent les derniers vestiges de l'activité

commerciale du lieu : un chariot de courses à six roues ou d'anciens boxes de bureaux du deuxième étage, identique aux autres plateaux libres, cintrés de fenêtres bandeaux rayant la robe grise du bâtiment depuis la rue. Formes géométriques, linéaires, flèches, lettrages détournés informent sur l'ancienne organisation spatiale du parking silo : un puits central autour duquel s'enroule une rampe. Quatre niveaux en structure poteaux-poutres béton sont desservis, ainsi qu'un sous-sol aveugle, accueillant les restes de voitures brûlées. Leurs carcasses se fondent dans le décor.

Caisse de résonance vide, aux échos de klaxons mixés à ceux du Glazart, club techno voisin, et à ceux du Freegan pony, asso-restaurant végétalien aménagé en 2015, qui recycle les invendus de Rungis.

Quel destin pour ce dangereux terrain de jeu ?



TORRE DAVID

**AV. EL LAGO, CARACAS
1011, DISTRITO
CAPITAL, VENEZUELA**

**IMMEUBLE DE
BUREAUX AU
CHANTIER NON
ACHEVÉ DEvenu
VILLE-STRUCTURE-
AUTOGÉRÉE**

**SURFACE :
122 000 M2**



N10°30'17.26"

W66°53'55.68"



1994-2014 | ENRIQUE GÓMEZ ARCHITECTE | CARACAS, VENEZUELA

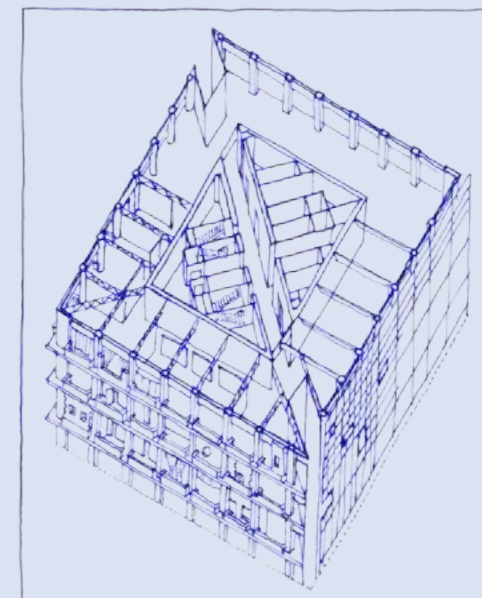
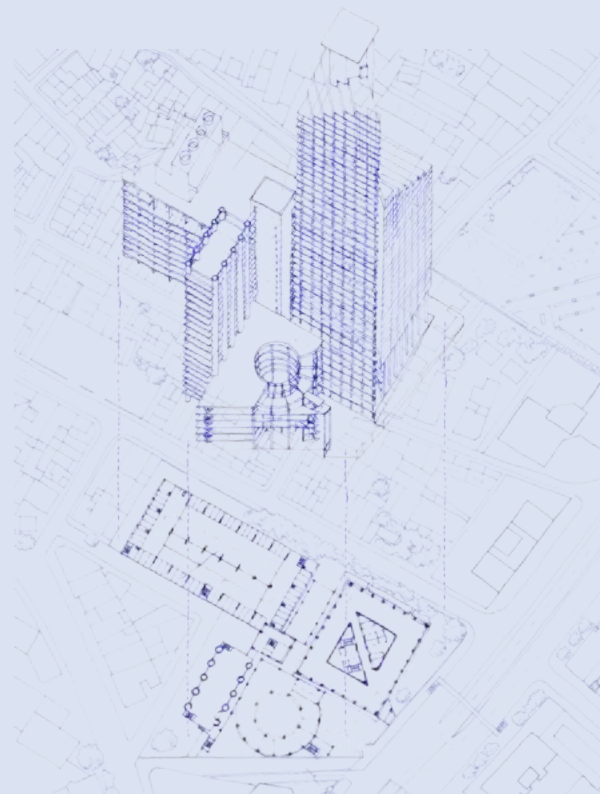
TORRE DAVID . BÂTIMENT A CENTRO FINANCIERO CONFIANZA

Ce vestige, situé à Caracas, capitale du Venezuela, est un squelette structurel en béton de 200 mètres de haut, accompagné de son parking hors-sol et de son atrium communautaire de 30 mètres de haut à l'ouest. Figure verticale aux élans capitalistes, elle est pourtant un symbole d'échec du modèle : une ruine de la pensée moderne dans le centre ville. 70% de la population de Caracas vit dans les bidonvilles périphériques, à perte de vue et pourtant invisibles, comme le sont les installations de stockages de déchets inertes. La situation centrale de la Torre David fait de ce bidonville vertical un totem, in-dissimulable, révélateur de l'échec politique et financier d'un état qui s'effondre, dans une crise du logement infinie.

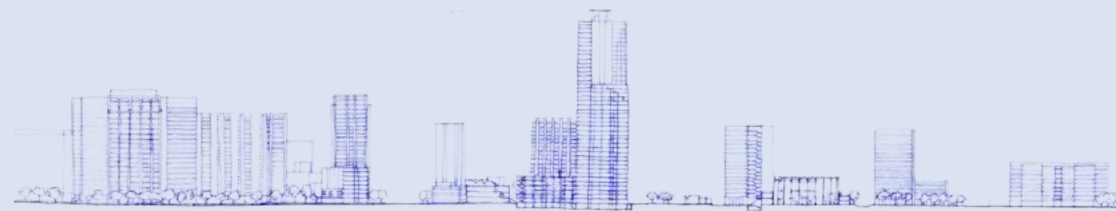
Inachevé, ce complexe immobilier abandonné au cours de sa construction suite à la mort de son promoteur en 1994, et à la veille de la chute économique du pays, laisse alors 45 étages de bureaux vides, à portée de l'occupation spontanée.

Entre 2007 et 2014, sur le dessin de l'architecte Enrique Gómez, s'organise alors une ville-structure autogérée de 3000 habitants venus des périphéries, devenant à la fois zone de non-droit et lieu de vie communautaire. Les règles sont définies par « La Directiva », forme d'autonomie gouvernementale à l'économie fonctionnelle propre. Cette dernière dirige la distribution des espaces entre les occupants de ce squat légal, encouragé à l'époque par Chavez (président socialiste de 1998 à 2013), soutenant la récupération des propriétés inutilisées du centre de la ville. L'Amérique Latine des années 70-80 voit, comme l'Europe, ses architectes arrêter la conception de logements sociaux, qui avait pourtant marqué les années 60. Aujourd'hui la crise du logement « réactive » un dess(e)in social urgent.

Plus de 750 familles ont divisé le complexe en plusieurs espaces hybrides, entre quotidien formel et occupation informelle, démonstrateur de l'accession au privé dans un bien commun.



Partition de la structure habitée



Véritable zone verticale, alors habitée sur les 28 premiers étages, le gros œuvre des 17 suivants n'ayant pas abouti. Intériorité, sans électricité ni eau courante, elle est alimentée partiellement et indépendamment par les habitants. Le bâtiment ne possède pas d'ascenseur, son escalier central devient le lieu de rencontre principal.

Les différents remplissages en briques rouges sanguines symbolisent l'appropriation libres de l'espace par les habitants. Ces derniers occupent à leur arrivée des tentes aux étages supérieurs, avant d'accéder à un appartement aux étages inférieurs. Hiérarchie traditionnelle in-ren-versée.

De haut en bas, la structure architecturale fonctionne en couches de services communs et commerces sur chaque étage : épicerie (aux prix exponentiels d'étage en étage), cabinets médicaux, gymnases, salons de coiffure. Eglise communautaire en rez-de-chaussée, atelier automobile sur le plateau de stationnement, salle de sport sur la terrasse.

Les appartements spontanés varient selon les étages. Du 7° au 16°, à l'origine destinés à être des suites d'hôtel, le plan est plus adapté aux besoins des résidents. Émerge ici le lien entre reconversion et mémoire, souvent incarné dans l'artefact, et témoigne alors de la nécessité de la parole des habitants dans la conception d'un projet.

La tour, située au sud du complexe est récupérée par le gouvernement en 2014 pour être redonnée aux commerces et aux bureaux, ignorant la mémoire du lieu de résistance/ résilience, devenant le fantôme de sa propre faillite. Les habitants ont été relocalisés, ou plutôt exilés, dans des logements sociaux situés en périphérie de la ville. La Torre David reste vide.

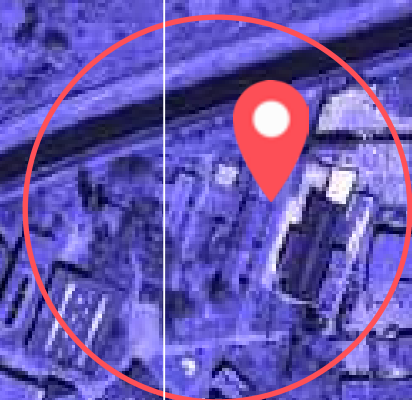
Durant cette singulière et sauvage occupation, sur sept années, tous les bâtiments, si ce n'est celui de stationnement devenu rampe, ont rempli leur fonction d'origine pour une population qui n'y était pas invitée.



**FOLLY FOR SUN
AND SOUND
PAVILION -
HORST MUSIC
FESTIVAL**

E4°25'53.76"

**WILLEM
ELSSCHOT-
STRAAT
15, 1800
VILVOORDE,
BELGIQUE**



**PAVILLON
FESTIF
ÉPHÉMÈRE**

N50°56'24.02"

**SURFACE :
285 M2**



2019 | ATELIER FALA ARCHITECTURE | BRUXELLES

FOLLY FOR SUN AND SOUND PAVILION

ASIAT, ancien site militaire, à Vilvoorde, accueille en 2019 le Horst Music Festival et ses installations éphémères, auparavant aménagées à Holsbeek, en Flandre, dans l'ancien château de Kasteel van Horst.

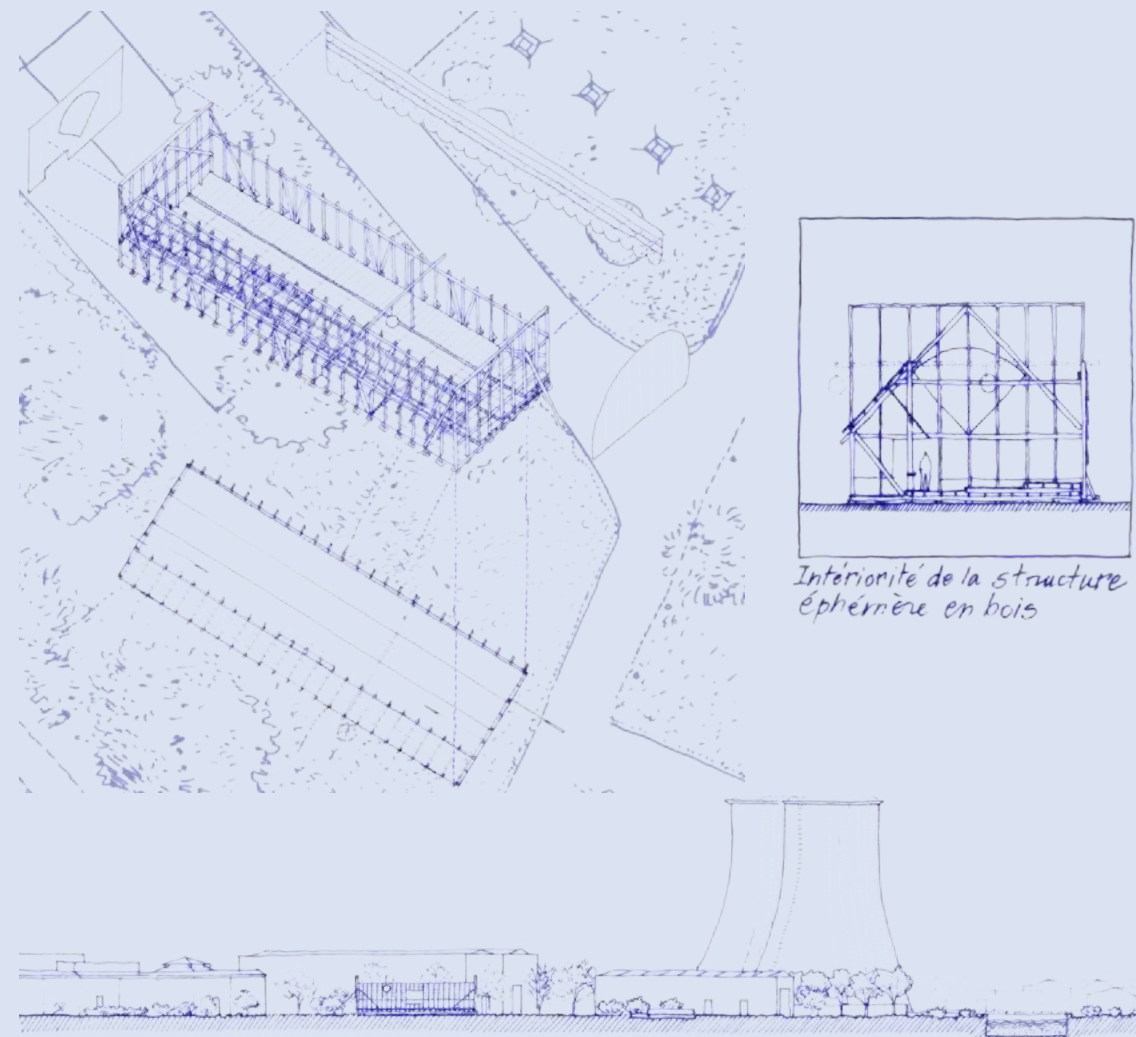
La zone d'implantation de ce festival le rend complexe et politique, car la musique et autres arts contemporains qui y sont représentés, tranchent avec l'univers de l'ancien site militaire.

La structure légère du pavillon de l'atelier d'architecture Fala, papillon éphémère, délicat et mobile, est à la fois une scène (stage B, 1000 places), une salle, et une place, selon la programmation du festival. Elle est située proche de « l'urban beach solarium » cette année-là, en face de la « mobile kitchen ».

Composée d'une succession de plateaux, et de quatre façades bien différentes, elle se présente comme un corps pénétrable

au découpage géométrique et ludique, volontairement incohérent, en contraste alors avec le tissu industriel environnant, massif et dessiné. Même si le volume du pavillon renvoie à celui de la caserne voisine, son langage architectural n'a rien de militaire, bien au contraire, sa structure érigée en bois local, les assemblages montables et démontables, les formes géométriques, le bois coloré, et recouvert, renvoient plutôt à l'univers circassien. Ici, la membrane-PVC tendue du chapiteau de cirque est remplacée par un toit métallique, qui supporte deux boules disco, et protège visiteurs et instruments.

Les éléments peints permettent une meilleure compréhension et pratique de la structure, et sont, là encore, en rupture avec les matérialités des architectures proches. Aucune usine avoisinante ne possède, comme le



Intériorité de la structure éphémère en bois

pavillon, des carreaux de contreplaqué verts et blancs, dont l'apparence oscille entre tuiles et rayures horizontales, suivant si l'on se trouve à l'intérieur ou à l'extérieur du pavillon.

Le festival met en place un nouvel espace vert de loisirs entre les eaux et la ville de Vilvoorde, et crée un équilibre entre la zone de construction industrielle et la zone verte. Aussi, les architectures industrielles sont envahies, le temps du festival, par la scène de l'art. Des œuvres immersives sont installées jusque dans les vieilles cheminées, identitaires de ce paysage usinier, situées de l'autre côté de la rive. Un parcours se dessine alors à travers l'eau, grâce à une passerelle éphémère, qui permet de rejoindre notamment le « campsite ».

Cette zone, habituellement dortoir, est alors réveillée par les notes électroniques, qui se jouent depuis les interventions-machines, déplaçables « là où on aurait besoin d'elles ». Ces modèles répliqués renvoient aux appareils sonores électroniques d'Archigram dans les années 1960, venant prendre soin (« care ») de leur environnement par des dispositifs, échelle outils, agissant en véritables instruments, chirurgicaux-musicaux, de réparation et de cicatrisation du paysage.

Ce type d'intervention, forme de « pièce légère », solide et fluide, trouvent sa pérennité par son adaptabilité et sa réversibilité. C'est un exemple, une alternative pour certaines situations à l'architecture pesante et installée pour un très long temps.



**GALERIA CONTINUA
LES MOULINS DE
BOISSY**

**46 RUE DE LA
FERTÉ
GAUCHER 77169
BOISSY-LE-CHÂTEL
FRANCE**

**FRICHE
INDUSTRIELLE
DEVENUE
CENTRE D'ART
DEPUIS 2010**

**SURFACE :
15 HECTARES**



N48°48'57.6"

E3°09'



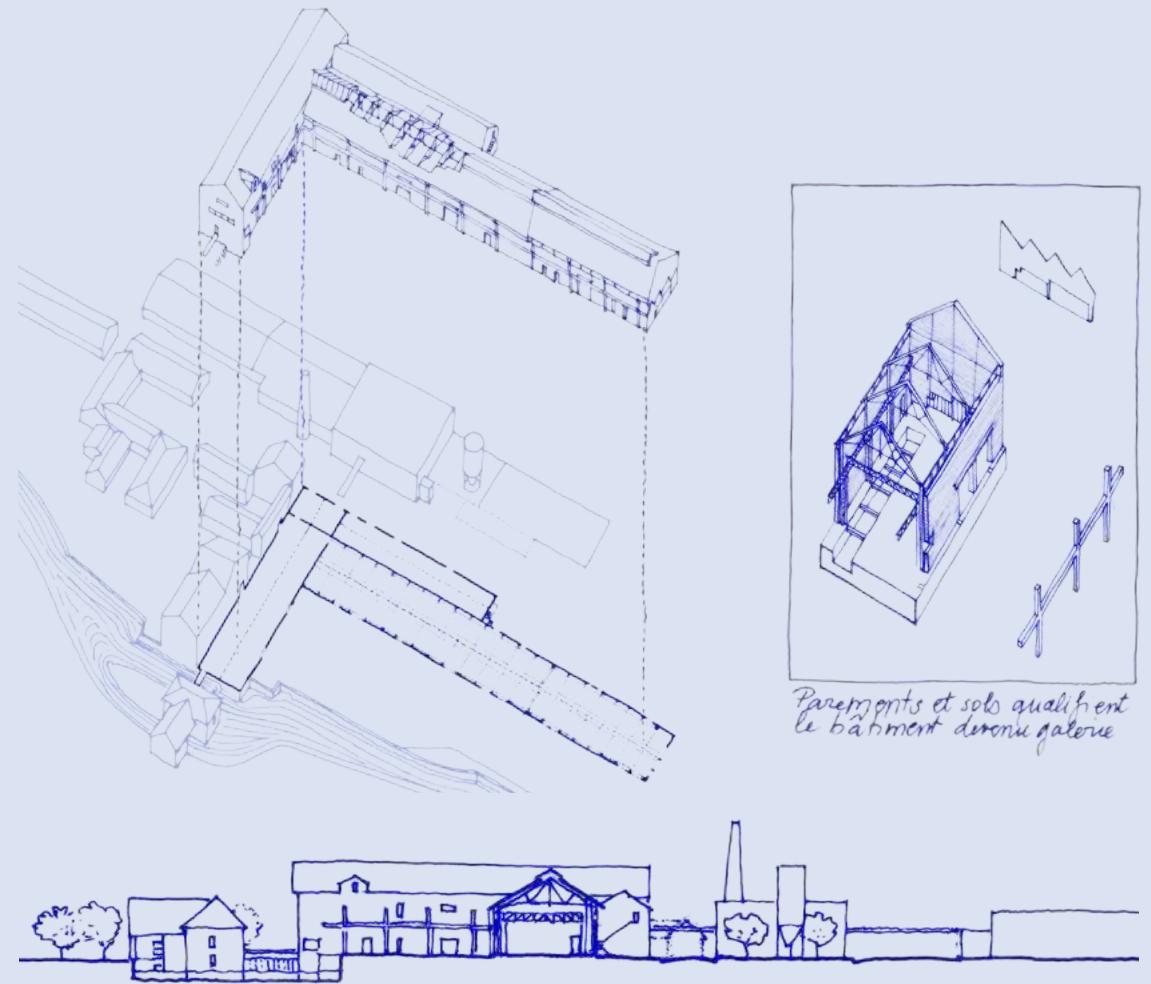
1820-1960 | MBL ARCHITECTES | BOISSY-LE-CHÂTEL

GALLERIA CONTINUA - LES MOULINS DE BOISSY

À la recherche du lieu perdu, les artistes Lucy et Jorge Orta découvrent, dans la vallée du Grand Morin, en Seine-et-Marne, l'ancien site industriel des Moulins de Boissy, déserté par l'activité. Ils y installent dans les années 2000 un lieu de création, d'exposition et de résidence artistique, pour revaloriser le patrimoine industriel à travers l'art contemporain. En 2010, les trois fondateurs de la Galleria Continua acquièrent la papeterie Sainte-Marie, située à 1 km du Moulin de Boissy. Ils mettent aux normes les deux grandes halles principales du site, une friche de 15 ha sur un tronçon de 8 km longeant la rivière servant au transport des matières par barge, composée de quatre anciens bâtiments construits entre 1820 et 1960.

De l'industrie lourde à l'industrie culturelle, ce décor en béton et charpentes métalliques, est témoin de l'évolution industrielle : le site a successivement accueilli la fonction de moulin à blé du XIV^{ème} siècle à 1789, de papeterie de 1833 à 1931 et devient fabrique d'objets en plastique puis de mobilier en bois de 1950 à 2000.

242 000 m² d'anciennes terres agricoles, 27 000 m² de bâti rénové pour l'instant. Dix ans de chantier lient les architectes MBL au site des Moulins et à la Galerie Continua, à l'initiative du projet. Le chantier est vivant, changeant. Le projet de transformation se transforme en permanence, dans ce site continuant de tomber en déshérence dans sa régénérescence... Telle une salle de réanimation, chaque « bâtiment-patient » présente sur son moniteur un électrocardiogramme aux courbes instables : des pics de résurrection et des chutes de mort imminente, définissant ainsi l'ordre de soin, l'urgence, le sujet à traiter... l'un après l'autre. Leurs différences d'époques et/ou de typologies induisent des études précises et adaptées, qui déterminent l'intervention programmée, indissociable d'un état des lieux rigoureux.



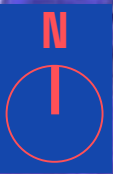
Un bâtiment, projeté comme une salle d'exposition intérieure, devient subitement un cloître, suite à l'effondrement de son toit, et à la seule subsistance de sa charpente... Ce phasage est aussi pensé selon les activités artistiques qui continuent en simultané du chantier. Balises orange et blanches font partie intégrante des scénographies d'expositions... « Rénover sans fermer le lieu », c'est une esthétique brute, élémentaire, réaliste d'une reconversion d'un site industriel non masqué au public, loin de l'idée du musée contemporain « white cube ».

La mise aux normes des bâtiments définit le projet, car ils sont aussi nés de bricolages d'anciens ouvriers du site... Reprises de toitures et des structures (désamiantage), sont réalisées en amont de la ré-articulation des espaces, reposant sur la démolition de murs, l'ouverture de baies, et l'addition de circulation pour une connexion des bâtiments entre eux, créant un parcours continu dans le site.

Malgré la vacance de milliers de m² existants, stocker les œuvres est impossible au sein de ces tamis thermiques. Un espace « en neuf » est donc en cours de conception... D'autant que les bâtiments attenants à la rivière sont sujets aux crues, intégrés dans la rénovation par les paysagistes, dans le désir de rouvrir le bâti sur son paysage fertile, et sur l'eau, à laquelle les bâtiments tournaient le dos. Un skate-park, aux courbes respectant le réseau racinien, est installé sur les traces de l'ancien chemin de fer...

Mais comment aller passer une journée là-bas? En l'état actuel, on se gare au bord de la route.

Deux fois par ans, huit bus sont affrétés depuis Paris, dans le cadre de vernissages. C'est le même pari que la Dia Art Foundation de Beacon, à une heure de train de New York, ancienne imprimerie à biscuits. Pari sur la vitalité des lieux grâce à leur solides programmations et leurs situations insolites.



NEW VEGAS CLUB

**2 RUE DE LA GARE
37150 LA CROIX-
EN-TOURAIN, FRANCE**

**BOITE DE NUIT
DEPUIS 60 ANS**

**SURFACE :
1 000 M2**

N47°20'11.04"

E0°59'24"



DES ANNÉES 30 À NOS JOURS | BLERÉ LA CROIX EN TOURRAINE | INDRE ET LOIRE

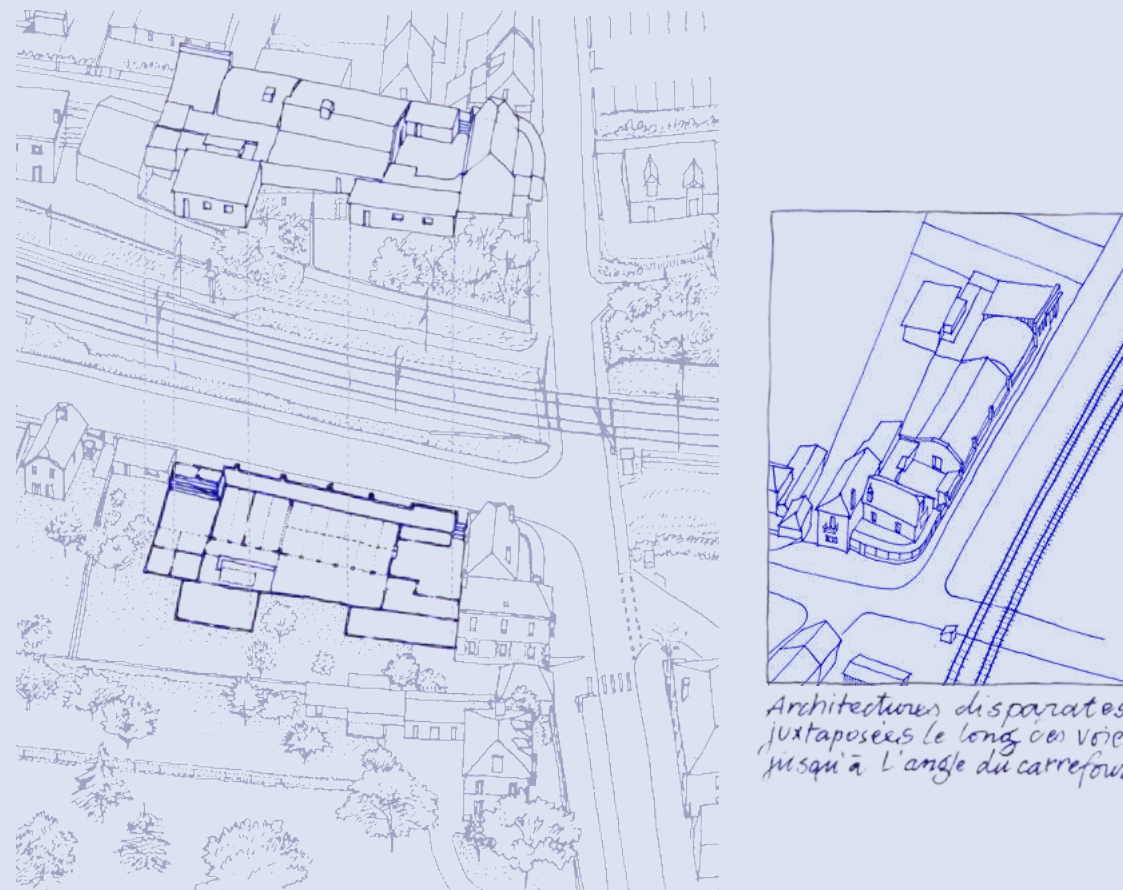
NEW VEGAS @thenewvegasclub

Route de la Gare, perpendiculaire à la départementale D31F, dans l'Indre-et-Loire (37) qui relie Bléré au pavillonnaire de la Croix-en-Touraine, le New Vegas Club, institution nocturne ouverte depuis 2004, le vendredi et le samedi, réveille seul cette zone rurale, dortoir, qui hiberne le reste du temps. Entreprise familiale transmise de génération en génération, elle porte en elle la mémoire de plus de 60 ans d'activités, de rencontres et de transformations du territoire. On y dansait déjà quand les DJ n'existaient pas, pendant la première guerre, à l'époque où le « Vegas » était encore le « Caveau ». Le grand-père, alors propriétaire des lieux, possédait aussi le bar de l'Avenue, en-dessous duquel il y avait des cuisines qui nourrissaient les danseurs le dimanche. On rentrait dans le « club », ou plutôt le « bal », non par l'entrée actuelle côté rail, au niveau de la rue, mais par l'entrée, côté bar, aujourd'hui condamnée.

Avec une coopérative agricole, elle est aujourd'hui presque la seule voisine de la gare de Bléré-La Croix, composée d'un corps principal en crépis et de petits pavillons symétriques en briques, venus redessiner la commune en 1869, lorsque la compagnie de chemin de fer Paris-Orléans ouvre la ligne Tours-Vierzon.

Comme les grandes zones industrielles que l'on longe en voiture pour s'y rendre, ce club s'est révélé post-covid indispensable pour les résidents. Tel un repère perdu, c'est une zone désaffectée de jour, où les tgv filent le paysage le temps d'un instant donnant l'illusion d'une accélération de l'endroit immobile.

La « boîte » de nuit prend son sens littéral, elle a les mêmes symptômes que le hangar : opaque, sans qualité extérieure, tournée vers elle-même, non desservie, ne révélant aucun indice sur l'activité qu'elle abrite.



Architectures disparates juxtaposées le long des voies jusqu'à l'angle du carrefour



Sa structure métallique lui permet de contenir ce qu'elle veut. De l'extérieur, on lit l'évolution du lieu par l'hétérogénéité de sa toiture, ré-articulée : puzzle d'époques, de procédés constructifs, et de mises aux normes... morceaux ajoutés au fil des années pour agrandir le bâti avec la notoriété grandissante du lieu. Une architecture bricolée, de toutes pièces, qui justifie les problèmes de fuites d'eau.

Cet ancien parking, abri individuel, transformé pour devenir un lieu de nuit, présente alors une structure vieillissante, érigée sans plan. Quelques parpaings, des murs de pierre en contrebas de la route, puis un bout de toiture en plus et l'espace est agrandi. Une terrasse fumeur se rajoute après l'arrivée de la loi anti-tabac. L'ancienne cabine DJ était un bar qui fut fermé pour devenir une réserve. L'estrade où les gens sont aujourd'hui attablés, était à l'époque une scène destinée aux orchestres.

Accueillant plus de 700 personnes, le club reste pourtant uniquement accessible en voiture, garées alors sur le terrain vague (parking) situé au bout de l'impasse. Éthylotests impératifs à la sortie, les clients-zonards errent sur les voies sans circulation entre de 2h à 5h du matin, avant de reprendre le volant. L'heure du rail.

Le Pym's club à Tours, bénéficiant d'un arrêt de tram en face de son entrée ne connaît pas le même déclin que les discothèques en zones périurbaines (3700 clubs fermés en 15 ans). D'ailleurs, certains nouveaux clubs s'installent dans des zones en mutation déjà reliées aux réseaux de transport, comme le KALT de Strasbourg qui prend possession d'un entrepôt d'une zone industrielle depuis 2018. Il y a 50 ans les clubbers roulaient ivres ; aujourd'hui, une boîte de nuit en zone rurale ou industrielle sans transport en commun est un pari risqué. Ici, la singularité demeure.



E17°28'53.70"



N40°34'6.24"

**CAMPO SPORTIVO
DI VILLA CASTELLI**

**72029
VILLA CASTELLI
BARI, ITALIE**

**PROJET DE
PISCINE.
CHANTIER
ABANDONNÉ
À 80%
D'AVANCEMENT**

**SURFACE :
1680 M2**



VILLA CASTELLI, ITALIE

CAMPO SPORTIVO DI VILLA CASTELLI

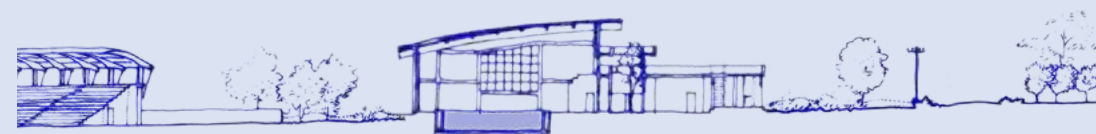
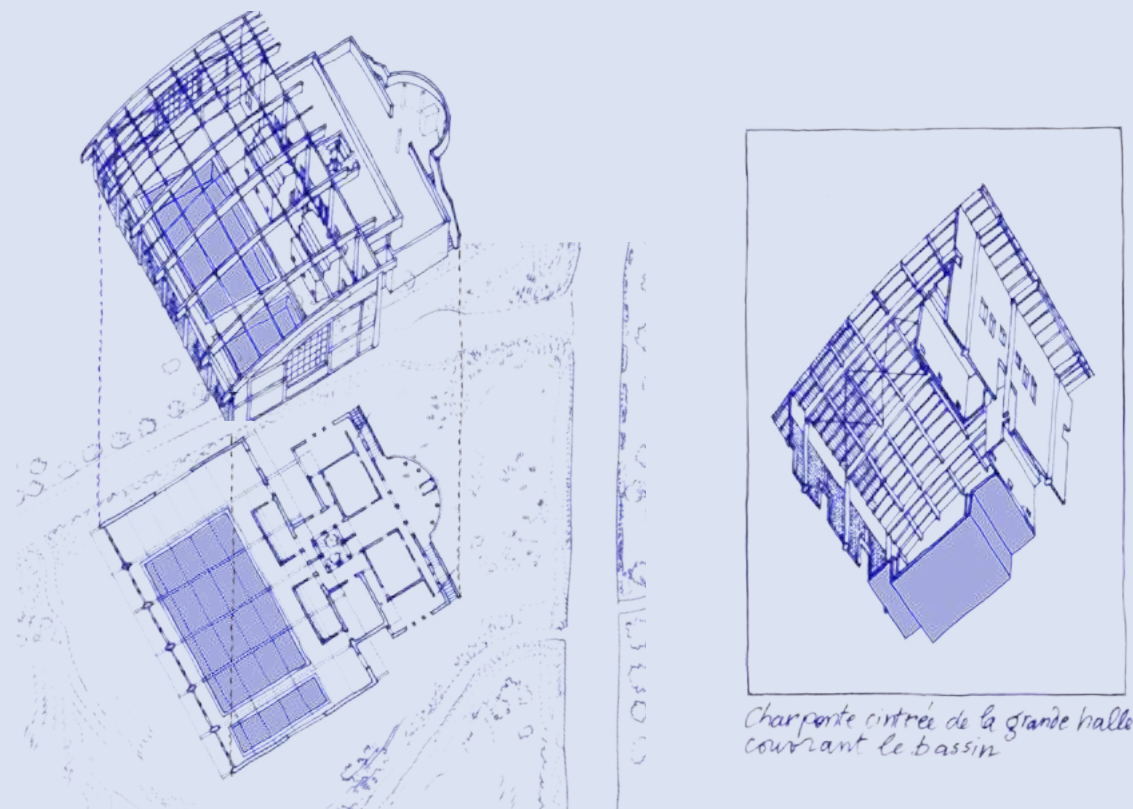
Eloigné d'un kilomètre et demi à vol d'oiseau du cœur de la ville, au bord de la Strada Principale «SP50», se situe le campus sportif de la Villa Castelli. Le complexe de terrains de sport (tennis, piste d'athlétisme, zone polyvalente) a été sujet à un réaménagement en 2020. Cependant, l'équipement de la piscine se présente aujourd'hui comme un chantier sinistré, semblable à une ruine mais sans destruction de bâtiment. Il y règne, à l'intérieur, l'ambiance d'un temps arrêté. À l'extérieur, les lignes et poteaux électriques voisinent les centaines d'oliviers des campagnes du Salento. Comme une carte céleste où les arbres sont les étoiles.

Ellipse temporelle, ruine de chantier, le plan néo-classique, tramé sur 7.5 m, laisse deviner ses séquences absentes par la symétrie qu'un tel dessin suggère, et qui épouserait la fonction partitionnée d'un équipement destiné au public, avec ses espaces vestiaires séparés.

L'absence totale de traces d'usages et de revêtements permet alors une lisibilité de sa structure, apparente. Pas de finitions, pas de partitions secondaires ni de second œuvre, aucun vestige d'équipement, ni robinetterie, ni carrelages, ni casiers, rien n'entrave l'imaginaire des potentiels souvenirs du vécu de cette zone intérieure, jamais investie par les nageurs.

À l'inverse des vestiges de mosaïques à Pompéi Herculaneum, les bassins, jamais carrelés, ne peuvent que très incertainement être identifiés comme tels. Ils n'ont jamais été remplis d'eau, si ce n'est de l'eau de pluie qui s'est infiltrée au travers des lamellés collés de bois absents de la charpente soutenant une toiture inachevée.

La lumière naturelle se glisse dans les failles de la couverture, et vient zébrer graphiquement les parois entourant les bassins.



Cette imprévisible trame lumineuse, immortalisée dans le souvenir de cette ruine en chantier ou ruine de chantier, reste aujourd'hui indélébile pour l'éventuelle reprise du projet, l'achèvement du lieu.

Le fragment manquant de la fin de chantier n'est pas vraiment regretté car son absence libère l'espace de tout conditionnement automatique et de toute projection architecturale qui en découlerait. De même pour l'absence de signaux normés qui auraient régulé la pratique de cet équipement ludique. L'inachevé offre l'occasion de reprendre le projet et d'y intégrer toutes les surprises de l'inattendu.

Deux entités dessinent l'espace de cette grande halle, entre bâtiment massif et ossature légère. La puissance des portiques se mêle au rythme bétonné des poteaux sur lesquels s'articule la charpente en lamellé collé. Double langage structurel qui génère une sensation flottante, entre ciel et terre.

Les poteaux sont lisibles depuis l'extérieur, sur les façades dévêtues, qui révèlent des murs en ossature béton et remplissage parpaings. C'est dans cet essentiel que l'on perçoit toute la rugosité du lieu.

L'érosion de cette enveloppe agit donc sur un corps non recouvert, déjà squelette, fantôme. C'est donc des restes d'essentiels qui subsistent dans cette zone désertée, dont la seule mémoire en est la construction inachevée.

Quel est l'événement qui a stoppé net la conclusion de l'ouvrage, alors qu'il était avancé à 80%? Édifier une architecture non finalisée ne pouvait pas être le dessein des opérateurs. L'opportunité de cette rupture offre, à l'évidence, l'opportunité de conclure l'exercice du projet sur ses traces d'arrêt sur images.

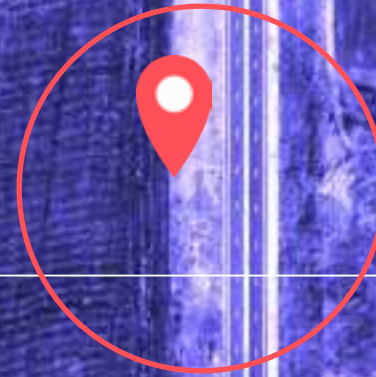


**HOME
STUDIO
ÉCHELLE 1**

**SKALITSA,
8645 BULGARIA**

**DÉCOR DU
FILM DE
URSULA MEIER,
SORTI EN 2008
DRAME «ANTI-
ROAD-MOVIE»
1H38MN**

**SURFACE :
110 M2**



N42°18'38.88"

E26°14'51.36"



2008 | URSULA MEIER | SKALITSA, BULGARIE

HOME

Un avion pourrait presque atterrir sur la piste ciblée, aux dimensions d'un aéroport, tracé dans ces paysages agricoles bulgares. Ce tronçon de route fut temporairement l'espace extérieur, la pièce en plus, de la « Home » dont il est question.

Entre Sofia et Istanbul, à Skalitsa, « ville-île » isolée dans les terres, une route de campagne s'élargit soudainement sur 2 kilomètres de long. Alors peu fréquentée, Ursula Meier y trouva le décor idéal pour son film.

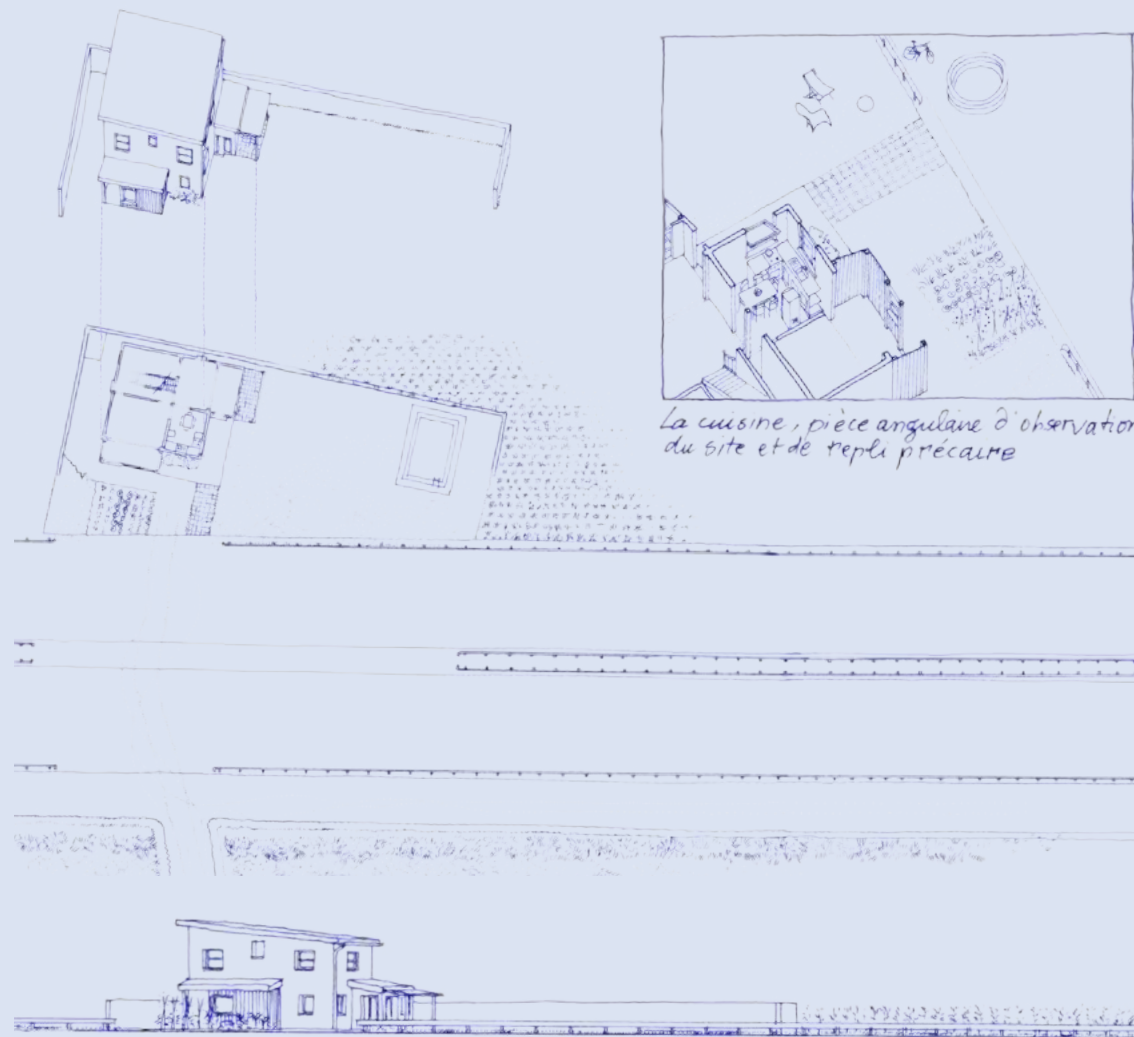
« Home » est un témoignage militant, traitant la vie en zone trouble, entre havre de paix et lieu desservi.

En voici l'histoire.

À quelques mètres seulement des barrières de sécurité, interrompues sur une partie du tronçon d'un côté comme de l'autre des voies (idéal pour traverser ou venir se garer dans le jardin) se dresse une maison. Les fenêtres et le jardin donnent sur

les 4 voies de l'autoroute érigée quelques années plus tôt, mais jamais mise en service. Une famille, dont le rôle de la mère est offert à Isabelle Huppert, y vit paisiblement. Gris comme la route qui la frôle, ce décor réversible illusionne un cube de béton se trouvant là depuis toujours. Dans cette zone, le bitume apparaît comme rassurant, laissé brut. La piscine dans le jardin n'est ni finie, ni remplie. La route est visible depuis les deux ouvertures de la cuisine, point central de la zone intime, nécessitant des cloisons mobiles autour d'un poteau porteur, afin d'avoir le recul nécessaire, pour filmer la zone de la table à manger.

Véritable studio géant, en plein air, au milieu de nulle part... ou presque. Car ce que témoigne le scénario d'Ursula Meier, exil familial en terre marginale, c'est que le « nulle part » du monde moderne est (trop) rarement affranchi des réseaux connectés.



La reconstruction spatiale engagée dans ce film a par ailleurs consisté à transformer le décor réel et recréer un tronçon de l'autoroute arrêtée, avec goudronnage et pose de glissières.

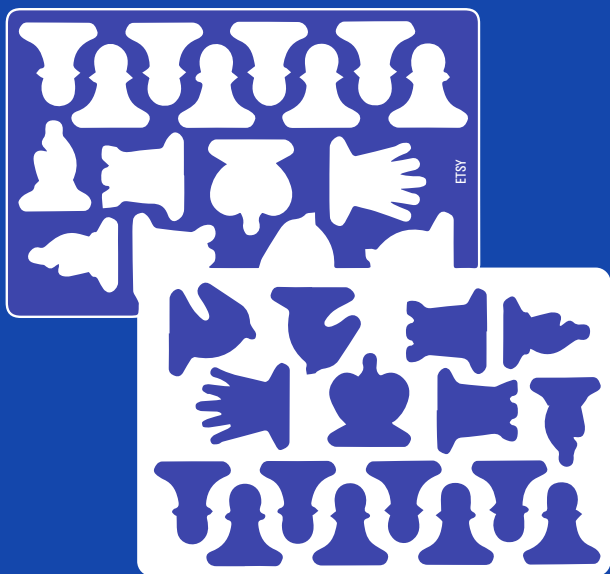
Elle a déjà été goudronnée une fois et puis quoi ?

Le quotidien de la famille prend alors vie derrière les caméras. Dans un temps arrêté d'un paysage à grande vitesse, le monde s'accélère... La zone isolée, calme, rassurante de la famille ne l'est plus pour très longtemps : la voie E57 est finalement ouverte, induisant circulation, pollution, indiscretion... comme si sans ces symptômes, le paysage ne pouvait appartenir au monde moderne. Les lignes de marquage blanches, jusqu'ici absentes de cet ouvrage désaffecté, reviennent vite peindre une remise en marche du ruban bitumé.

Impossible de désertier le monde, il est trop important de le (des) servir...

La route, jadis pièce « en plus » de cette petite maison, devient alors la pièce « en trop ». Le bâtiment évolue suivant le comportement des protagonistes qui, dans une détresse grandissante, en viennent à murer leur maison, dans l'urgence de (s)l'isoler. Mais l'isolement (géographique) est-il encore possible ? Le cycle infernal « maison-transport-travail » et les ondes d'une « radio-autoroute » sont inévitables. Le havre de paix n'en n'est plus un.

Quelle vie locale, loin des centres urbains, peut offrir la zone ultra rurale aux enfants et adolescents ? Vélo, transat, ballons, chaussures qui séchent sur une moitié de clôture... toutes les caractéristiques du pavillonnaire sont là, mais les fenêtres n'offrent qu'une seule image : l'image d'une route, sur laquelle chaque soir, des centaines de SUV défilent, s'impatientant de retrouver « leur havre de paix ».



COMBINAISONS TACTIQUES

EXPERTISES, ADAPTER LES RÈGLES

Adapter les règles puis les mesures. Quels textes utiliser ou initier pour ordonner les multiples statuts des zones et sites périurbains devenus progressivement inadaptés ? Quels outils législatifs, puis techniques, peuvent nous aider à reconquérir, sans les détruire, un certain nombre de zones troubles comme lieux de récréation, de renaturalisation ?

Quelles sont les institutions les mieux disposées à entreprendre le recensement de ces zones indéterminées ? Quels organismes aménageurs pour se préoccuper de leurs programmations ? Quelles initiatives pour désenclaver ces délaissés, souvent non desservis par les transports ? Quels sont les investisseurs, prêts à anticiper, à prendre des risques, en s'engageant sur ces modèles atypiques, avec une vision de relocalisation, de décarbonation ?

Bientôt, sur le grand échiquier foncier, ce sont les joueurs les plus habiles qui proposeront de transcender les règles pour mieux les adapter : objectif 2030, c'est demain. Qui sont les porte-paroles les plus légitimes pour appuyer nos derniers objectifs, par exemple, la nouvelle stratégie nationale biodiversité (SNB3) ?

Le foncier se raréfie dans les métropoles, en même temps, la démographie décline, la sécheresse gagne les sols, simultanément, en pleine canicule, un déluge de glace tombe sur Milan.

Nous veillons à sauvegarder les énergies, alors qu'il nous faudrait les partager plus et mieux. Injonctions contradictoires ?

Plusieurs regards, parfois motivés par des intérêts opposés, observent les règles du jeu en cours de réécriture. Motivations vertueuses, sursauts reptiliens, opportunités politiques, l'éventail des propos recueillis dessine un réjouissant changement de paradigme... « Combinaisons tactiques » rend compte d'un ensemble d'expertises sur l'adaptation des possibles.

David Bourla
P. 97

Nathalie Chapuis
P. 100

Paul Citron
P. 103

Marion Delaigue
P. 101

Cécile Diguet
P. 104

Céline Docet
P. 102

Anne D'Orazio
P. 105

François Durovray
P. 114

Bertrand Gréco
P. 106

Emmanuel Grégoire
P. 93

Patrick Henry
P. 96

Léa Landau
P. 92

Corinne Langlois
P. 111

Fanny Lopez
P. 98

Jean-Baptiste Marie
P. 94

Béatrice Mariolle
P. 99

Pierre Musso
P. 115

Hélène Peskine
P. 109

Dominique Potier
P. 112

Michèle Raunet
P. 113

Bernard Reichen
P. 108

Jean Viard
P. 95

Sarah Wertheimer
P. 110

Joëlle Zask
P. 107



Léa Landau
GÉOGRAPHE

Au Monopoly, le joueur a tendance à miser sur les cases bleues foncées plutôt que sur les vertes...

J'ai toujours eu la préférence pour l'offre de seconde main. J'observe depuis longtemps les zones d'activités, brutalement éloignées des villes anciennes dans les années 1960, pour devenir des enclaves monofonctionnelles.

Activités peu partagées, équilibres environnementaux inquiétants, océans de hangars – fantômes pour certains – cernés par des nappes pavillonnaires, elles-mêmes isolées par les réseaux routiers pensés à l'ère du tout-automobile il y a soixante ans...

CES ENCLAVES SOUVENT IGNORÉES, PEU VALORISÉES, NÉGLIGÉES, PARFOIS DÉSAFFECTÉES, SONT LES TERRAINS D'AVENTURES DE DEMAIN.

Nous sommes plusieurs à penser que ces enclaves souvent ignorées, peu valorisées, négligées, parfois désaffectées, sont les terrains d'aventures de demain, des « possibles minuscules ».

Les territoires qui les encerclent, non desservis par le métro automatique, ne peuvent être considérés comme hors d'usage, ils demeurent des ressources précieuses pour accueillir productions, éducation, habitats, loisirs, dans un équilibre d'économie environnementale.

Bourgs effacés, zones dites d'activités, bâtiments orphelins, seront, tôt ou tard, avec ou sans métro, raccordés à la ville dense sur les traces de corridors verts tout au long desquels nous croiserons, en vitesse lente, des réseaux viaires apaisés (B. Reichen), des cars express connectés (F. Durovray), pourquoi pas des cortèges forains.

Observez-vous d'autres enjeux ?

L'accaparement des terres agricoles par les investisseurs « hors sol », va augmenter d'ici dix ans, en raison du renouvellement non assuré de la génération actuelle. Ces mêmes spéculateurs programment déjà des concepts célébrant « la ville de demain » au cœur du rural. Vider le cœur des villes n'est pas la solution. Il faut délaissier la destination unique, brasser l'habitat et les activités, fuir le monofonctionnel, pour offrir des possibilités d'indetermination sur ces nouveaux territoires. Avant le tournant du siècle, en 1999, un rapport du Sénat concluait sur la réconciliation, après fâcherie, de l'espace périurbain avec l'espace rural. Vingt quatre ans plus tard, le sujet fâche toujours et les terres se fissurent.

Vous déclarez que les délaissés périphériques, au contour des villes, représentent les enjeux de la métropole de demain.

Je marque la différence entre la boucle que desservira le Grand Paris Express avec ses 68 gares et les nombreux territoires qui n'y seront pas raccordés. Structurellement, le tracé du métro provoquera des ruptures. Mais, de ces fractures, des solutions émergeront en s'appuyant vraisemblablement sur des cultures alternatives.

S'affranchir de la division des activités, éviter toutes formes fixes, ne plus démarquer travail et loisir... Ces invitations, reprises des « machineries conceptuelles » de Cédric Price, au début des années 1960, représentent, par exemple, d'autres systèmes de productions territoriales pour les générations à venir. Un regard prospectif porté sur les délaissés, lieux vivants mais déclassés, ne peut être que bénéfique pour équilibrer la trace du sillon gravé par le prochain métro et ses automates asservis.

Les laissés-pour-compte d'aujourd'hui sont autant de ressources pour enrichir, demain, le réseau du GPE. Trame sur trame. Contre-culture donnant naissance à un imaginaire de projets moins mécanistes qu'autour des gares réparties sur les 200 km du futur réseau. Évènements partagés sur d'autres grilles sociales, hors des rails, traversés d'incertitudes et de prises de risques, modèles inventifs à partir d'héritages déjà éprouvés.

Ces lieux, non desservis, ne resteront pas longtemps isolés. De leurs défauts (momentanés) naîtront des initiatives concertées. Par exemple, sur les sites d'activités productives, pas ou peu habités, la diminution progressive des nuisances, favorisera des possibles cohabitations, des foisonnements de services, des expérimentations climatiques.



Emmanuel Grégoire
PREMIER ADJOINT À LA MAIRE DE PARIS
URBANISME, LOGEMENT, GRAND PARIS, POLITIQUE DE LA VILLE

Paris s'étend au-delà de son périphérique. Un vaste projet est en cours sur ses marges, qu'en est-il des terrains extra-muros ?

La ville de Paris possède des terrains extra-muros, répertoriés dans un inventaire. Des hectares et des hectares au-delà du périphérique. On compte trois types de propriétés hors Paris.

Tout d'abord, on trouve des héritages historiques de servitudes industrielles, sur des zones parfois gigantesques. Nous avons par exemple, toutes les zones d'approvisionnement en eau douce et leurs parcours, ce qu'on appelle le « réseau d'eau de Paris », héritage de Napoléon III encore très important et stratégique pour la capitale. Il s'agit de quatre grandes zones de captation, des dizaines d'hectares qui appartiennent à la ville de Paris, souvent en fermage, avec une stratégie de développement d'agriculture durable.

Nous possédons également des reliquats des grands services urbains d'assainissement où on faisait de l'épandage : des grandes plaines, de fait, ultra polluées. Ce sont des dizaines et des dizaines d'hectares, certaines nappes encore actives, d'autres abandonnées. Nous sommes alors dans des stratégies de cession aux collectivités. La dernière en date est celle de Saint-Germain-en-Laye, nous avons récemment vendu environ 50 hectares d'une ancienne zone d'épandage à la ville.

Ensuite, nous avons les propriétés immobilières : le logement social. Paris Habitat, la RIVP, ont de très gros parcs, il en va de même pour les établissements de service public (Ehpad, établissement de l'aide sociale à l'enfance...).

Enfin, il y a les propriétés généralement issues de legs ou de dons. Ce sont des dizaines de petits châteaux, dont les compétences départementales font souvent usage. Ce patrimoine est difficile à entretenir et coûte cher en fonctionnement. Nous évaluons si les services publics parisiens

ont encore besoin de ces propriétés, sinon nous donnons priorité aux collectivités locales, et en dernier recours nous les vendons, processus que nous avons récemment accéléré.

CE NE SONT PAS LES TERRAINS LES PLUS FACILES, LOINTAINS, MAL DESSERVIS, SOUVENT POLLUÉS, MAIS CE SONT CEUX DE DEMAIN.

Nous avons mis en place un programme émergeant, qui fonctionne bien, « Parisculteurs ». Il s'agit de l'identification de propriétés parisiennes, dans Paris, mais surtout hors Paris, sur lesquels, par des appels à projet, sont proposés des projets d'agriculture plus ou moins urbaine, mais surtout durable et biologique.

Comment reprogrammer ces fonciers ? Que faire des zones en déshérence qui environnent Paris ?

La ville de Paris détient beaucoup de fonciers dans certaines communes limitrophes, notamment sur les traces de notre système de chauffage urbain, etc. Maintenant, pour les fonciers plus éloignés de la ville de Paris, ces questions sont encore à développer. Ce ne sont pas les terrains les plus faciles, lointains, mal desservis, souvent pollués, mais ce sont ceux de demain. La volonté traduite par la démarche ZAN (Zéro Artificialisation Nette) va nous pousser à nous emparer de ces terrains. Dans la ville de Paris, cela commence à aboutir : les vingt dernières années, la stratégie urbaine a été une stratégie de requalification de zones industrielles ou semi-industrielles.

ZAN va progressivement stopper l'étalement des villes. La hauteur vous fait-elle peur ?

J'aime la hauteur, et je crois que nous n'allons plus avoir le choix. Ce n'est pas très à la mode en France, probablement car nos réalisations élevées n'ont pas été que des réussites, mais aussi car la très grande hauteur n'est pas très vertueuse sur le bilan environnemental. Au-delà de 50 mètres, il y a des normes qui viennent impacter le bilan carbone de la construction et ensuite de sa consommation énergétique. Mais en dessous, nous savons maîtriser... La densité est un élément qui peut sauver le monde, il faut que nous l'acceptions. Sur le plan macro-urbain, boudier la hauteur signifie s'étaler et se développer, encore, aux franges de la ville, ce qui n'est plus envisageable.



Jean-Baptiste Marie
DIRECTEUR GÉNÉRAL DU GIP EPAU
ARCHITECTE, DOCTEUR AMÉNAGEMENT ET ARCHITECTURE

qu'on observe des opérations de densification sous la forme de petit collectif « au royaume des maisons » et qu'il faille également reconnaître la diversité de leurs formes.

De plus, comme le rappelle Marie-Christine Jaillet, « pavillon » et « maison individuelle » sont des termes très génériques qui recouvrent une grande diversité de situations, entre la maison avec un jardin dont on fait le tour, et des maisons mitoyennes de part et d'autre, ou encore les maisons en bandes. Aussi, les lotissements présentent pour certains un jeu savant dans leur dessin d'espace public, intégrant des venelles piétonnes, des espaces verts et des aires de « play ground »... Beaucoup restent une question de dessin. A ce titre, certaines formes pavillonnaires, anciennes, deviennent un facteur de distinction sociale, qui rompt donc avec le sentiment de relégation de ces espaces.

LE DISCOURS ANTI-ESTHÉTIQUE, ANTI-ÉCONOMIQUE ET ANTI-ÉCOLOGIQUE SUR LE PÉRIURBAIN AMÈNE À REDONNER UNE LÉGITIMITÉ À CET ESPACE QUI RASSEMBLE 30% DES MÉNAGES FRANÇAIS.

Le périurbain serait-il le mauvais élève de la transition écologique ?

Troisième malentendu. Le périurbain est enfin assimilé à une forme de contre-modèle de la ville durable, au prisme des mobilités et de l'énergie comme en atteste l'archétype du ménage avec deux voitures logeant dans une maison Phénix, passoire thermique.

Pourtant, face au constat d'échec du modèle de la ville constituée à répondre aux impératifs de lutte contre le changement climatique, car conduisant au développement d'îlots de chaleur urbains, la ville étalée ne peut toutefois pas être glorifiée d'être la réponse aux enjeux de la transition. Les vastes jardins et les espaces verts dans le périurbain démontrent certes qu'ils constituent une des réponses face aux pics de chaleurs, mais l'artificialisation des sols peut être critiquée, de même que les mobilités engendrées. Enfin, l'étalement urbain n'est pas uniquement le fait des constructions résidentielles mais avant tout celle d'infrastructures et de zones d'activités commerciales qui répondent aux besoins des habitants de l'ensemble de l'aire urbaine.

Le pavillonnaire serait-il l'incarnation de la France moche ?

Deuxième malentendu. *Le pavillonnaire est mort, vive le pavillonnaire !* En 2010, Télérama faisait sa une sur « Comment la France est devenue moche », illustrée par des zones commerciales standardisées où règne la voiture. Trop souvent étiqueté de la sorte, le périurbain reste marqué par le pavillonnaire bien



Jean Viard
SOCIOLOGUE, ÉDITEUR, ET POLITIQUE FRANÇAIS
DIRECTEUR DE RECHERCHES AU CNRS

Vous évoquez une période post société-industrielle.

Oui nous avons tourné une page avec la Grande Pandémie, bifurqué, dit Pierre Veltz. Après un siècle d'idéologie du progrès, nous cherchons un nouveau commun qui hésite entre écologie de régression et écologie de progrès. La France d'après-guerre a voulu obsessionnellement faire du neuf, faire moderne, avec de la modernité-béton, dont le principal témoin est le rond-point proliférant, les ZUP, les grandes surfaces. Puis il y a eu un repli sur les identités. Il est urgent de remettre au centre le projet culturel du vivre ensemble, la science et la technologie.

Arrêtons de détruire et réparons ? N'artificialisons plus, et faisons ville ?

Nous cherchons le remariage avec la nature, en tant que système écologique mais aussi en tant que lien quotidien, charnel. Il a une tendance vers un nouveau modèle pour le futur, utopique ou dystopique, qu'est celui de la ville-hotellière dans laquelle il n'y aurait plus que des chambres d'hôtels, et tout le monde habiterait à la campagne-sauf les travailleurs de l'entretien de la cité, les touristes et les étudiants. Les rôles s'inverseraient : la ville serait la zone dortoir et le non plus le périurbain. Ou la vielle jardin, la ville forestière. La ville touristique aussi transformée en civilisation morte. C'est le modèle de la métropole secondaire en miroir de la résidence secondaire du XX siècle.

En Chine, à New York ou à Paris, les grandes métropoles sont les hubs de la mondialisation, là où les réseaux numériques croisent les réseaux politiques, artistiques, universitaires, économiques... - comme des « Gares du Nord » XXL -, mais on se rend de plus en plus compte, et la pandémie l'a accéléré, qu'on était plus obligés d'y habiter en permanence, mais qu'il nous suffisait

d'en être à une heure de transport, idéalement en train, bien lié à la Toile dans des cadres locaux naturelles ou patrimoniaux. Nos sociétés urbaines externalisent en fait leur population. En France, 60/70% de la population vie dans une maison individuelle avec un jardin. Au moins 4 millions de familles ont une résidence secondaire. 25% des actifs sont passés au télétravail au moins deux jours semaines. On raconte toujours la ville en hauteur, mais c'est une ville minoritaire, bi résidentielle ou extrêmement pauvre. L'avenir de la ville est dans le rural, le village, la petite ville et la ceinture périurbaine qui doit se densifier car il faut « sanctuariser » les terres agricoles, soit environ 53% de terres arables et 30% de forêt. Sans doute faut-il imiter le droit Suisse ou Canadienne où les élus ne décident plus du devenir de ces terres-là pour que ce soit des tribunaux spécialisés... La densification du périurbain, le projet de ville-jardin, me semble un projet à considérer comme projet écologique et citoyen, numérique. Société du local et de la Toile.

LA DENSIFICATION DU PÉRIURBAIN, LE PROJET DE VILLE-JARDIN, ME SEMBLE UN PROJET À CONSIDÉRER COMME PROJET ÉCOLOGIQUE ET CITOYEN, NUMÉRIQUE.

Comment va-t-on recréer de la citoyenneté ?

Dans un monde de mobilité, entre lieux où l'on vit et lieux où l'on travaille, il faudrait voter deux fois. En Ile de France, un million de personnes travaille à Paris mais n'y habite pas. Ce sont des « citoyens de l'extérieur », la base des populismes. Seuls les gens qui dorment dans la ville ont le droit d'y voter. C'est la démocratie du sommeil... Le modèle démocratique est cassé. Il faut alors redécouper la carte de la citoyenneté, et construire des tiers lieux, lieux de rencontre, maisons du peuple numérique, nouveaux symboles locaux. Et partout des lieux qui peu à peu s'invente, « 1000 cafés », lieux métisses : point poste, épicerie, bar, repas, fête, point amazone. Puis il faudrait mettre le permis voiture à 14 ans dans les campagnes en semaine comme dans certains Etats US, ou en tout cas à 16 ans sur les petits modèles de voiture. La ville numérique reconstruit du social de proximité, car c'est la ville qui livre, travail, culture et objets, et qui génère du « faire-ensemble ». C'est ce nouveau local qu'on est en train de construire. Local et livraison. Il faut y intégrer une part de mobilité.



Patrick Henry
ARCHITECTE, URBANISTE
ENSEIGNANT À L'ENSA PARIS-BELLEVILLE

de penser les continuités, les mises en relation avant d'envisager les contenus? C'est le moyen de composer des espaces réversibles, dont la forme – bâtie ou non – fabrique de l'espace public, du commun accueillant pour de multiples usages.

Reconsidérer les sols urbains pour signer la fin du zoning et de la pensée fragmentée?

Les sols nous aident à penser les continuités de nos déplacements en surface. En les appréhendant comme des volumes, ils nous permettent de déployer leur polysémie et d'envisager l'histoire, le droit et la biodiversité, comme des matières de nos aménagements. Dans leur épaisseur, les sols abritent le vivant. Des notions, comme la trame brune, permettent de penser les sols dans toutes leurs dimensions et d'envisager des continuités, le tout avec le détail. Au zoning qui prédétermine a priori la répartition des fonctions, les sols nous permettent l'itération, la navigation entre les échelles et les temps. C'est en croisant les dimensions de la réflexion et de l'intervention que l'on peut donner une place à chacun dans le temps et dans l'espace et définir les conditions du vivre ensemble.

Quel regard portez-vous sur l'objectif ZAN?

L'objectif de Zéro artificialisation nette (ZAN) de la loi climat et résilience de 2021 est indispensable. Si les sols font l'objet pour la première fois d'une attention fléchée, ils peinent à devenir un sujet à part entière, laissant les élus locaux face à sa complexité. Car s'il est urgent de réduire, ou idéalement de supprimer l'artificialisation des sols, il est dommage que la loi ne renouvelle pas la vision de l'aménagement.

C'est une loi sans doctrine menée à la calculatrice qui risque d'être détricotée sans peine sans atteindre ses objectifs.

IL FAUT CONSTRUIRE UNE VISION POLITIQUE DES SOLS.

Il ne s'agit pas d'opposer l'étalement à la densité. Il faut construire une vision politique des sols afin de proposer des alternatives aux modèles qui ne répondent pas aux attentes des gens.

Le ZAN est l'opportunité de réfléchir à un urbanisme des sols, comme une façon d'envisager chaque situation pour et par ses caractéristiques. Il s'appuie sur les éléments existants dans une prise en compte des temporalités, en envisageant leur réemploi et leur réparation comme de nouvelles façons d'agir pour le bien commun.

Les délaissés urbains sont-ils une opportunité pour repenser nos manières de vivre? Est-ce l'opportunité d'un urbanisme circulaire et d'une autre façon de considérer les temporalités des actions ou des non-actions, de «Donner de la place et du temps»?

Qu'entend-on par délaissés? Le terme tend à disqualifier ces espaces et traduit une vision strictement utilitariste selon laquelle tout devrait avoir une fonction, un usage prédéfini.

Je suis tenté de faire le parallèle avec les mauvaises herbes. En assurant qu'il n'existe pas de mauvaises herbes, Gilles Clément nous a permis d'imaginer des formes plus libres et ouvertes de cohabitation avec le vivant. En affirmant qu'il n'y a pas de délaissés, ne pourrait-on pas envisager différemment leur place dans le dispositif urbain?

Ces espaces deviennent alors des potentiels sur des temporalités plus larges et pas uniquement des réserves foncières à consommer de suite. Ils nous invitent à penser autrement les cycles de l'urbain, d'accepter l'inachevé et le temporaire, l'expérimentation et l'interaction avec le vivant.

Faut-il programmer de tels espaces? Et si oui, comment, sur quelles bases?

La programmation est devenue le sujet central de la production urbaine. Dans une vision strictement libérale de nos environnements, les dispositifs comme les appels à projets et les manifestations d'intérêt, forcent à considérer le programme comme une réponse, illustrant la formulation d'Aristote que «la nature a horreur du vide». Tout doit être rempli et animé, même si les activités proposées sont incolores et inodores. Si la question de la programmation prend des valeurs différentes selon les contextes (ville dense ou moyenne, espaces périurbains ou ruraux...), la présence de délaissés n'est-elle pas l'occasion



David Bourla
DIRECTEUR ETUDES & RECHERCHE
KNIGHT FRANK

Vous reliez immobilier et localisation. Quels marchés envisager pour les territoires périurbains loin de la «modernité heureuse», souvent ignorés des grands projets d'aménagement et de desserte du territoire?

Vous entendez ces zones comme étant «en déclin», mais du point de vue du marché de l'immobilier, le périurbain est très recherché, pour la logistique notamment dont les besoins explosent. La grande logistique et ses plateformes de plus de 40 000m² de bâti, comme la petite, plus proche des hypercentres. Le commerce s'est aussi développé en périphérie ces dernières années. Les zones commerciales et plus particulièrement les retail parks ont beaucoup de succès auprès des consommateurs et donc des enseignes. Depuis la crise sanitaire, des secteurs d'activités comme l'équipement de la maison et le bricolage, l'alimentaire ou le discount y font florès. Les anciennes friches industrielles, plus proches des centres d'agglomération, sont peu à peu réinvesties, en espace logistique ou en «actif alternatif» type data center, même si ces opérations ne font pas toujours l'unanimité chez les riverains. Longtemps, un regard péjoratif était porté sur les zones d'activités... aujourd'hui, en pleine pénurie de foncier, elles répondent à l'accueil d'activités économiques et commerciales en pleine croissance. Est-ce «la bonne voie», je ne sais pas, seulement c'est ce que nous observons aujourd'hui.

Considérez-vous le projet du Grand Paris, comme créateur d'obsolescence en même temps que porteur de régénérescence?

Le bâti en première couronne, même très bien desservi, peut être en difficulté. Avec le Grand Paris et l'effet «hub», nombre d'investisseurs ont lancé des projets immobiliers autour des «stations», dont une part significative de bureaux, car cela crée des revenus et ravit les mairies qui veulent équilibrer

habitat et activités. Les opérations se sont par exemple multipliées dans le Nord ou le Sud de Paris, parfois déjà en friches dans leur nouveauté car les entreprises tendent à réduire les surfaces qu'elles occupent et privilégient les zones de bureaux les plus centrales, comme Paris.

Peut-on parler d'obsolescence programmée ou environnementale quand on voit des hangars Amazon ou des data centers se multiplier sur terres agricoles?

La loi Climat et l'objectif ZAN ont eu un effet immédiat. Le nombre de projets de création ex nihilo s'est drastiquement réduit. Cela va dans le bon sens, celui de la régénération de l'existant. A une époque, des projets commerciaux étaient inaugurés les uns après les autres et de nouveaux projets menaçaient d'obsolescence d'anciennes zones commerciales. Datant du début des années 2000, l'essor des *retail parks*, symbole de surproduction en périphérie, a été stoppé net avec ce nouveau cadre réglementaire très restrictif. Cela a permis de sécuriser les projets déjà sortis de terre, limité la concurrence et évincé l'obsolescence née du modèle «plus grand, plus beau, plus fort». On se dirige plutôt vers un phénomène de restructuration des zones existantes, intégrant d'autres usages que la seule fonction commerciale.

Il n'y a pas d'obsolescence de la consommation. On a cru qu'Internet allait rendre l'activité commerciale physique obsolète... Le retail park à ciel ouvert est «idéal» pour le e-commerce ainsi que le click and collect. Tant que la voiture n'est pas effacée, ces modèles ne le seront pas.

LA LOI CLIMAT ET L'OBJECTIF ZAN ONT EU UN EFFET IMMÉDIAT. LE NOMBRE DE PROJETS DE CRÉATION EX NIHILO S'EST DRASTIQUEMENT RÉDUIT.

L'intensification du e-commerce a multiplié les flux de marchandises, qui tendent à être réduits aujourd'hui, peut-on imaginer un retour de la logistique vers les centres urbains?

Les délais de livraison, la traçabilité, et l'exigence du rapide entraînent un besoin de foncier logistique tout près des villes pour limiter les flux et mieux distribuer. Cela passe notamment par un modèle d'entrepôt à étages, peu développé aujourd'hui mais qui a sans doute un bel avenir devant lui.



Fanny Lopez
ENSEIGNANTE-CHERCHEUSE
HISTORIENNE DE L'ARCHITECTURE

siècle. Mais c'est une infime partie de ce patrimoine qui est transformé, car il faut réaménager et les coûts sont importants. Les opérateurs de centre de données cherchent avant tout la rentabilité sur de plus grandes surfaces, ils préfèrent souvent construire du plus grand et du neuf...

LES BÂTIMENTS FANTÔMES DES TÉLÉCOMS SONT UN SUJET POLITIQUE CENTRAL CAR C'EST UN IMMENSE PATRIMOINE DE SERVICE PUBLIC QUI SERA BIENTÔT TOTALEMENT PARTI EN FUMÉE.

Dans Paris, la quarantaine de centraux téléphoniques est majoritairement vide. Ces bâtiments remarquables, fantôme des télécoms, sont en cours de vente faisant l'objet d'après transactions immobilières. C'est un sujet politique central car c'est un immense patrimoine de service public qui sera bientôt totalement parti en fumée. Le central Elysée rue de La Boétie et celui de Passy ont été vendus à des grandes sociétés, celui des Invalides est devenu un hôtel de Luxe, celui de Ségur un hôtel Palace, celui de Trudaine revendu à un fils de politique, d'autres sont rachetés par des promoteurs.

Différemment d'autres sites d'infrastructures en déshérence et polluées, ce sont des architectures facilement transformables ?

Oui, ce sont des architectures nobles, des équipements infrastructureux magnifiquement intégrées à la trame urbaine. Devant ces superbes façades d'immeubles de rapport, l'on peine à identifier la technique. Yves Stourdzé en 1979, dans *Les ruines du futur*, anticipait les ruptures et les transformations de ces sites : « Les cartes manquent de ce territoire qui s'enfuit et nul repère, nulle référence ne se laisse appréhender, les polarités se sont dissoutes. (...) ce sont des chausse-trapes, (...) des trous qui dans l'économie sont masqués de telle sorte que sous la houlette de la norme industrielle puisse se rejouer indéfiniment la procession des cailloux et des miettes, des usages et des valeurs. » Ces centraux, vaisseaux fantômes des télécommunications, sont aussi ceux du service public. Dans l'écho de ces vides résonne encore la spatialisation d'un projet technique territorial et d'un intérêt général.

Dans votre ouvrage *À bout de flux* vous analysez le développement de nouvelles zones numériques, quelle est la tendance aujourd'hui ?

Une des entités spatiales témoin de cette accumulation est Ashburn, en Virginie, proche de Washington. C'est la plus grande concentration mondiale de centres de données : il y en a 270 qui consomment 2 000 MW, soit l'équivalent de deux centrales nucléaires. Pour les industriels du numérique, Ashburn préfigure une tendance mondiale : l'hyper concentration. Avec un effet rebond, car l'accroissement et l'accélération des flux et l'interconnexion dans les hubs urbains favorisent dans un même mouvement l'accroissement de centres de données de stockage et de redondance en rase campagne. Le monde du business va dans les hubs de certaines villes et dans certains centres de données de colocation qui dominent le marché mondial comme Interxion-Digital Realty et Equinix. Les GAFAM ont besoin de ces prestataires qui les accompagnent de Tokyo à Los Angeles en passant par Paris et Francfort. En Île-de-France, au nord-est de Paris, la plaque numérique de Plaine Commune est saturée et la création d'une nouvelle zone de 1 GW est donc en discussion à l'échelle de la métropole, soit un demi Ashburn. Afin de réduire les conflits d'usages, de nombreuses grandes métropoles numériques déterminent des zones exclusivement dédiées aux data centers, c'est le cas notamment à Dublin ou à Amsterdam.

Les infrastructures numériques se déploient, mais comment le patrimoine télécom historique évolue et se transforme pour accueillir ces nouvelles infrastructures ?

À Paris comme à New York, les centres de données s'insèrent discrètement dans la trame urbaine par la transformation des anciens centraux télécoms, de bâtiments industriels du début du 20e



Béatrice Mariolle
ENSEIGNANTE À L'ENSAP LILLE
CHERCHEUSE UMR AUSSER

Vous travaillez sur le bassin minier du nord de la France. Quelles difficultés pour ce territoire post-industriel ?

Anciens marais, le bassin minier du Nord et du Pas-de-Calais fut exploité dès le début du 18ème siècle pour son charbon. L'exploitation minière a largement profité de tout le savoir du génie urbain français pour aménager cette bande de 120 km d'est en ouest sur une quinzaine de kilomètres du nord au sud : drainage du sol, réalisation d'infrastructures hydrauliques et routières, création de galeries souterraines pour extraire le minerai (100 000 km de galeries dont certaines allant jusqu'à 1000 m de profondeur), construction de châteaux pour les riches propriétaires des concessions minières, de maisons cossues pour les ingénieurs et les contremaîtres et des milliers de jolies petites maisons minières avec leur grand jardin. Les habitants sont venus de partout, tout d'abord de Pologne et d'Italie, et enfin de l'Afrique du nord.

La première guerre mondiale a fait des ravages en termes de démolitions, la seconde a été tout aussi terrible car les ressources représentaient un enjeu stratégique. Plusieurs fois démolies, ces cités minières ont été reconstruites pour loger la main d'oeuvre et en accueillir encore davantage car il fallait chauffer la France et relancer l'industrie. En 1945, le bassin minier a été nationalisé, dans les années 70, la montée du syndicalisme et la concurrence des énergies a engendré le début de la fermeture des mines et en 1990, la dernière gaillette de charbon remonte à Oignies. Il a alors été question de tout raser pour construire des villes nouvelles industrielles, comme le préconisait le rapport Lacaze. Mais au début des années 2000, les élus régionaux ont misé sur une possible reconnaissance de l'histoire devant le monde entier en écrivant un dossier de candidature au Patrimoine mondial de l'Unesco. Certains regrettent encore aujourd'hui cette reconnaissance obtenue en 2012 et les contraintes patrimoniales s'y afférant.

D'autres en tirent parti pour développer des projets patrimoniaux de paysage et de rénovation des sites miniers. Certes, le territoire n'est pas sorti d'affaire. Les indicateurs restent préoccupants en termes économiques sociaux et politiques. Entre la métropole lilloise et le Grand Paris, le Bassin minier a du mal à trouver sa voie.

La transformation des cités minières est-elle caractéristique des enjeux auxquels doivent apprendre à faire face ceux qui pensent le territoire ?

Après de nombreux arpentages et rencontres avec des acteurs, associatifs, techniques et politiques, cette mémoire lisible dans les paysages et les maisons, incorporée par chaque habitant, interroge les architectes et les paysagistes sur le rôle qu'ils peuvent jouer dans ces ré-habilitations. La chaire créée en 2018, intitulée « Acclimater les territoires post-miniers », annonce une démarche climatique, non limitée aux seuls aspects techniques et énergétiques. Elle propose de prendre en considération les questions sociales et économiques comme base de travail. Rénover une cité minière devient donc une manière de se réapproprier des mémoires : celles du sol et de ses ressources, celles des solidarités, des savoir-faire manuels...

RÉNOVER UNE CITÉ MINIÈRE DEVIENT UNE MANIÈRE DE SE RÉAPPROPRIER DES MÉMOIRES.

C'est donc dans une situation d'économie faible que les transformations architecturales, écologiques et paysagères se posent. Mais n'est-ce pas ce qui attend les architectes et les paysagistes de demain : penser la transformation de situations présentes, avec un grand sens de l'économie ; révéler dans le patrimoine architectural et paysager, à la fois l'histoire et le futur. L'acclimatation des cités minières s'intéresse aux maisons elles-mêmes (isolation thermique, production d'énergie, ventilation, second-œuvre...), mais également aux relations entre la maison, le jardin et l'espace public (permaculture, gestion des eaux pluviales, espaces de rencontre...), aux liens entre la maison et le grand territoire (filière de matériaux bio et géo-sourcés, reproductibilité des propositions, trames vertes et bleues...). L'ensemble de ces échelles du projet sont indissociables et fondent un nouveau récit pour le Bassin minier. Les habitants sont les premiers acteurs du projet, aux côtés des bailleurs sociaux, des élus et des techniciens. Leur confiance retrouvée est un signe d'une émancipation et de réussite possible d'un projet post-extractiviste.



Nathalie Chapuis

GA SMART BUILDING
DIRECTRICE INNOVATION URBAINE ET GRANDS PROJETS

pour assurer une productivité maximale. L'intégration du process dont la conception a évolué significativement en cours de chantier a pu être efficacement gérée par un travail en maquette BIM collaborative mise à jour en temps réel par l'ensemble des acteurs impliqués.

L'ENJEU RÉSIDE SUR LA PRISE EN COMPTE, DÈS LA PHASE ESQUISSE, DE LA RÉALITÉ DE L'EXPLOITATION DE L'IMMEUBLE.

Deuxième clé : la réglementation liée à la sécurité incendie. Pour les hôtels logistiques en étages, en milieu urbain dense, intégrer des contraintes ICPE dans la conception est souvent trop consommateur de surface et de coût. De même, un ERP unique est incontournable. La technique contraint l'exploitation : il s'agit d'échapper aux seuils ICPE en imposant par exemple un plafond de 500T maximum de stockage en simultané dans l'ensemble du bâtiment et d'apprendre à vivre avec des systèmes et dégagements incendie mutualisés. Dans d'autres cas, un investissement très important en études amont et en négociation avec les équipes du SDIS peut permettre d'obtenir des dérogations – pari néanmoins risqué. Intégrer dès l'esquisse du projet un BE spécialisé en sécurité incendie est indispensable.

Troisième clé : la détermination et la gouvernance. La verticalisation du produit, générant de nombreux éléments communs (technique, voirie, fluides, équipements incendie...) et des conséquences en exploitation (gestion SSI, parties communes, gestion de la coactivité), impose quasiment nécessairement un propriétaire unique et un gestionnaire opérationnel et Responsable Unique de Sécurité commun. De nombreux autres points d'attention sont à prendre en compte : l'impact de la structure entre niveaux compte tenu des charges d'exploitation, la divisibilité et l'indépendance technique des lots malgré les mutualisations, la réversibilité de l'ensemble immobilier, sa performance environnementale. La solution passe aussi par la création d'un écosystème créateur de valeur au sein d'un ensemble mixte - tertiaire, l'hôtellerie, coworking, hôtels, commerces, au sein du même bâtiment qui vont s'alimenter en activités entre eux. Mixité nécessaire pour lutter contre la spécialisation des territoires et aller vers la ville du quart d'heure.

Locaux d'activités et artificialisation des sols sont-ils indissociables ?

Limiter l'artificialisation des sols passe par la densification de l'urbanisation. La mise en étage de produits immobiliers est appréhendée depuis toujours sur certains produits (logements, hôtellerie, bureaux...). En revanche, la réflexion démarre juste, compte tenu de la pression foncière croissante et des enjeux climatiques, sur d'autres produits immobiliers d'entreprise comme les locaux d'activité, la logistique ou les datacenters qui tolèrent beaucoup plus difficilement la mise en étage pour des questions de fonctionnalité et de productivité, d'équilibre financier ou de sécurité opérationnelle.

L'enjeu réside sur la prise en compte, dès la phase esquisse, de la réalité de l'exploitation de l'immeuble, idéalement avec l'intégration dès cette phase du ou des futurs exploitants dans une équipe projet très solide (l'architecte et les BE spécialisés : préventionniste, bureaux d'études SSI, environnemental, flux, fluides, bureau de contrôle...).

Quelles problématiques clés auront-ils à traiter ?

Première clé : les flux. Prenons l'exemple d'un hôtel logistique en étage. Les flux y sont nombreux (flux véhicules légers, lourds, doux, mécaniques et humains) à appréhender en conception par type d'usage et par chronotopie, tout en veillant à optimiser le ratio surfaces privatives louées vs surfaces construites et vs surfaces communes.

Dans le cas de plateformes logistiques, la prise en compte des flux se traduit par l'implantation des activités de stockage en étage et de distribution en rez de chaussée avec des liaisons process sophistiquées entre niveaux.

Prenons en exemple le projet de plateforme de 150.000 m² de Brétigny sur Orge en R+2. Le futur process a guidé la conception du bâtiment



Marion Delaigue

AVOCATE ASSOCIÉE
LATOURNERIE WOLFROM AVOCATS

Le principe de réversibilité des constructions peut-il s'appliquer aux sols et à leurs affectations ?

Aucune définition du principe de réversibilité des constructions n'existant sur le plan légal et en l'absence de consensus, nous le définirons comme « l'aptitude d'un ouvrage, neuf ou existant, à changer facilement d'usage plusieurs fois dans le temps ». Il implique, dans le cadre de la programmation d'un ouvrage neuf, une anticipation de la conception des usages et de la construction, afin que le bâtiment construit puisse indifféremment accueillir, notamment des logements ou des bureaux, au moyen de modifications minimales dans le temps. La question de l'application de ce principe aux sols et à leurs affectations paraît fondamentale afin de déterminer si la réversibilité planifiée des constructions peut s'appliquer à plus grande échelle, par exemple dans le cadre de la revalorisation de zones d'activité économique (ZAE), comme un outil de recyclage au service du Zéro Artificialisation Nette (ZAN).

LE LEGISLATEUR A RÉCEMMENT COMMENCÉ À TRAITER LES OBSTACLES JURIDIQUES AUXQUELS SE HEURTE LE PRINCIPE DE RÉVERSIBILITÉ.

Le législateur a récemment commencé à traiter les obstacles juridiques auxquels se heurte le principe de réversibilité. Ainsi, par exemple, la loi Climat et Résilience a encouragé la réhabilitation des locaux vacants situés en ZAE, par l'obligation pour l'autorité administrative de réaliser un inventaire devant comporter le taux de vacance de ces dernières, lequel est pris en compte lors de

la modification de l'affectation des sols dans les documents d'urbanismes (PLU, SCoT).

De même, la loi ALUR a contribué à la réversibilité des sols et de leurs affectations en permettant à des tiers de prendre en charge la remise en état et la transformation des sites sur lesquels était exploitée une ICPE.

Au-delà, le changement d'affectation des sols implique une modification profonde du cadre réglementaire d'urbanisme : l'obligation de fixer, dans les PLU, l'affectation des sols empêche la flexibilité et une réversibilité « rapide » de ces derniers.

Faudrait-il aller plus loin et, par exemple, imaginer que le PLU soit régi par un système de pondération imposant qu'une proportion seulement des sols soit affectée à chaque zone (d'habitat, urbaine, d'agriculture protégée, etc.), ou à l'identification de zones à vocation réversible ? L'absence d'affectation de chaque terrain à un usage et à une détermination précise permettrait ainsi une affectation « planifiée » des sols dans le temps.

Sera-t-il possible, demain, d'envisager des programmes d'habitats au sein des ZAE ?

Devrons-nous implanter des logements dans les ZAE (zones d'activité, industrielle, commerciale, tertiaire, artisanale, touristique, portuaire ou aéroportuaire), afin de créer des quartiers vivants et de revaloriser des terrains délaissés par les activités économiques ?

Cette question réinterroge la planification et la sectorisation des terrains telles qu'effectuées dans les années 60 et 70. Cette planification a été utile et permis une urbanisation rapide de zones dans lesquelles des programmes de constructions étaient envisagés, tout en conduisant très nettement à des dérives en termes d'artificialisation des sols, que le législateur cherche à combattre aujourd'hui. À ce titre, la loi SRU a constitué une étape décisive dans la mise en œuvre d'une planification cohérente avec l'objectif de protection de l'environnement – grâce à l'introduction des SCoT et des PLU.

C'est un double mouvement qu'il faudrait aujourd'hui poursuivre afin d'envisager des programmes d'habitat au sein des ZAE : au niveau micro par l'introduction d'une souplesse des réglementations d'urbanisme, au niveau macro, par une nouvelle pensée d'une planification non sectorielle mais volontariste, choisissant délibérément d'investir les zones délaissées.



Céline Docet

CHEFFE DE MISSION AMÉNAGEMENT ÉCONOMIQUE
EPT GRAND-ORLY SEINE BIÈVRE

Comment reprogrammer de tels espaces ? Avec qui ?

Les investisseurs affluent car le foncier reste rare et cher en petite couronne. Nous avons identifié un million de m² de foncier mutable sur le territoire. En fonction des sujets, nous convoquons notre réseau d'investisseurs et essayons de travailler avec eux dans une ambition de mixité.

Un de nos objectifs principal est la création d'emploi, nous essayons de l'imposer au maximum, en participant à la rédaction des cahiers des charges de vente, par exemple. Ce n'est pas évident car le propriétaire a souvent pour intérêt de vendre au plus offrant. Aujourd'hui, on nous propose beaucoup de data centers. Certes, il y a un réel besoin, mais le maillage de ces immenses centres est à gérer avec subtilité, d'autant plus que ce type de programme crée peu d'emploi. Les data centers et la logistique urbaine sont devenus incontournables, mais il faut les penser avec densité et mixité, et ainsi se poser la question de la verticalité, de l'activité en étage et, de fait, de la révision des PLU et PLUi.

L'habitat peut-il cohabiter avec l'activité ?

Oui, nous travaillons dans cette direction car nous pensons que cela peut fonctionner. La difficulté est d'attirer les opérateurs, les investisseurs commencent à y aller, mais les utilisateurs sont hésitants. Nous souhaitons encourager ces installations avec l'éventuelle création d'un outil de portage par le territoire, qui concernerait, dans ce cadre, les RDC actifs d'immeubles de logement.

Nuisance, odeur, bruit... l'industrie du futur répondra à de nouveaux formats : si la cohabitation est anticipée, on pourra faire coïncider industrie et habitation. La réversibilité des bâtiments est évidemment en jeu.

La mixité rime-t-elle avec délocalisation d'une partie de l'activité ?

Il y a une véritable volonté de maintenir les entreprises sur le territoire, on allie nos forces pour, mais bien souvent on n'y arrive pas.

Les loyers sont devenus trop élevés et ne sont plus adaptés à nos entreprises qui sont là depuis trente ans, sur des bâtiments étalés. On passe de loyers à 50/80€ au m² à 180€ au m². Nous travaillons notamment avec Grand Paris Aménagement sur ces sujets, pour maintenir l'activité sur le territoire, et ne pas programmer uniquement du logement. Cela signifie maîtriser les loyers et aider les entreprises à rationaliser leur occupation de surface.

Comment l'État, les institutions, peuvent-ils repérer, recenser les lieux en déshérence ?

Les collectivités territoriales se sont saisies de ce sujet. Nous sommes en train de créer un observatoire du foncier pour avoir une vision actualisée annuelle des sites fonciers nus, immobilier obsolète, locaux vacants... Pour ce faire, nous travaillons avec les fichiers fonciers du Cerema, auxquels sont agrégés une cinquantaine de bases de données pour qualifier au maximum l'état de ces fonciers mutables : pollution, environnement, accessibilité, zones inondables, PPRT, contraintes réglementaires... car il s'agit d'identifier le foncier pour savoir ce qu'on peut et ce qu'on veut y faire. Tous les acteurs locaux se positionnent sur ces identifications-là, que ce soient les aménageurs, les institutionnels ou l'ADEME.

NOTRE RÔLE EST D'ACCOMPAGNER CES PROPRIÉTAIRES À CÉDER LEUR FONCIER EN TOUTE INTELLIGENCE, AVEC UNE AMBITION DE TERRITOIRE D'INDUSTRIE, TERRITOIRE PRODUCTIF.

Nous avons cet outil à venir, mais aussi des équipes techniques terrain. Le territoire Grand Orly Seine Bièvre est le territoire le plus attractif dans les domaines de l'industrie et de l'activité autour de Paris, c'est historique. Notre rôle est d'accompagner les propriétaires à céder leur foncier en toute intelligence, avec une ambition de territoire d'industrie, territoire productif, mais aussi d'orienter les entreprises utilisatrices, notamment celles qui doivent être relocalisées du fait d'opérations d'aménagement sur le territoire.



Paul Citron

URBANISTE GEOGRAPHE ET PRÉSIDENT DU CONSEIL DE
SURVEILLANCE DE PLATEAU URBAIN

Quelle est votre vision du futur de l'immobilier économique ?

Nous entrons dans une période de transition qui va durer au moins 15 ans, jusqu'au pic démographique de 2040, et aura au moins trois caractéristiques pour le parc économique. En premier lieu, l'adaptation de nos formes de travail et de consommation aux effets croisés de la numérisation des échanges et de la lutte contre le changement climatique. Ensuite, le changement de modèle des entreprises classiques avec une compatibilité qui devra intégrer des critères écologiques et sociaux. Enfin, une nouvelle donne foncière liée aux effets du ZAN (raréfaction de l'offre foncière) et du ralentissement démographique avec le départ à la retraite des baby-boomers (raréfaction de la demande de bureaux).

POUR DES ESPACES ÉCONOMIQUES DE LA TRANSITION.

Le moment que nous nous apprêtons à vivre n'est donc pas une simple crise cyclique, mais bien un bouleversement : nous avons donc un besoin vital d'espaces où héberger les activités de la transition écologique, sociale et sociétale, dans un contexte foncier très incertain.

Si ce contexte peut conduire à l'attente des acteurs qui possèdent et gèrent le foncier économique, c'est sans doute le moment de renouveler le fonctionnement, l'usage et la vocation des zones tertiaires et commerciales, pour les adapter aux enjeux de la transition. Parce que l'accès au foncier et à l'immobilier est un besoin fondamental pour les acteurs d'intérêt écologique et sociétal, nous avons fondé l'association Surface Plus Utile : un lobby pour massifier les espaces économiques de la transition, des endroits où inventer l'économie de

demain et proposer des plateformes d'engagement collectifs et citoyens. Ces espaces économiques de la transition doivent utiliser tous les outils juridiques et financiers à notre disposition, mais aussi en proposer des nouveaux pour se multiplier et accroître ainsi leur utilité sociale et environnementale.

Peut-on envisager la pérennité des espaces transitoires ?

La durée des objets urbains est toujours relative. La ville n'est jamais éternelle, et même des symboles comme la Tour Eiffel ont d'abord une fonction temporaire. La véritable distinction entre l'urbanisme temporaire et pérenne repose selon moi sur l'existence d'une rente foncière : c'est le paiement d'un loyer -à la différence d'une redevance, tournée vers le remboursement des charges- qui confère un caractère pérenne au lieu, tandis qu'une occupation sans loyer est considérée comme temporaire. Ce n'est donc pas la durée qui importe, mais le modèle économique projeté sur le lieu.

Parce qu'ils ne payent pas de loyer, les espaces d'urbanisme transitoire proposent des solutions adaptées aux enjeux de la transition. Ils provoquent l'émergence de nouveaux usages, programmes et méthodes et proposent des modèles urbains et immobiliers adaptés aux enjeux contemporains. Il faut désormais étendre dans l'espace et dans le temps les principes de cet urbanisme solidaire, que nous défendons déjà avec Plateau Urbain et bien d'autres : conférer aux immeubles hors marché une valeur d'usage, mutualiser certains espaces et certaines aménités, recycler le parc obsolète de manière ingénieuse et frugale, fournir des lieux où expérimenter des manières de faire et remettre au goût du jour des modèles technico-économiques éprouvés.

Quel est l'intérêt de tourner la production urbaine vers ces nouvelles formes d'économie ?

A l'heure où les crises se multiplient sur le plan social, sociétal, démocratique ou climatique, nous sommes confrontés à la nécessité de pivoter et de changer notre modèle de production de la ville. D'un point de vue macroéconomique, il est nécessaire de soutenir des secteurs économiques fiables et de long terme, pour faire contrepoids à l'effondrement du secteur de l'immobilier économique.

Les acteurs classiques de l'urbanisme le savent, et se posent des questions sincères sur l'avenir de leurs modèles traditionnels. En donnant aux acteurs d'utilité écologique et sociétale une place légitime dans la ville, nous pouvons créer un amortisseur de crise grâce à la création d'emplois, à la production et la consommation locale, et à l'émergence d'écosystèmes tournés vers la transition qui aideront le tissu économique traditionnel à pivoter pour s'adapter.



Cécile Diguët

URBANISTE - DIRECTRICE DU DÉPARTEMENT URBANISME, AMÉNAGEMENTS ET TERRITOIRES DE L'INSTITUT PARIS REGION

néfastes sur l'environnement de certaines activités productives : pollution des nappes phréatiques, de l'air, intense circulation de poids-lourds, emprise au sol démesurée de bâtiments de plus en plus grands et longs, ruptures de continuité écologiques... Et c'est toujours le cas aujourd'hui, avec les data centers par exemple.

Alors que faire de ces zones obsolètes ?

Bien difficile est aujourd'hui la transformation des zones. Tant que la locomotive alimentaire est rentable et malgré des galeries vides, les centres commerciaux s'accrochent, tandis que les logiques de marché priment dans les ZAE. Sans avoir la main sur un foncier avant tout privé, les collectivités locales disposent de peu d'outils et de poids à ce jour, pour intervenir sur la programmation économique, l'évolution des formes urbaines et architecturales, ou des usages... Bien rares sont aujourd'hui les zones desservies par des transports en commun efficaces car le manque de mixité et de densité entraîne un défaut de rentabilité de ces systèmes pensés pour les masses. Pourtant, le contexte du Zéro Artificialisation Nette met l'accent sur les potentiels de transformation des zones. Un travail de préfiguration peut parfois être mené, grâce à des acteurs de l'urbanisme transitoire.

L'OUTIL LE PLUS PUISSANT POUR TRANSFORMER LES ZONES EST UNE FONCIÈRE PUBLIQUE SOLIDE.

Cependant, l'outil le plus puissant qui reste à développer pour transformer les zones est une foncière publique solide, dédiées aux usages économiques. Elle resterait propriétaire de terrains dédiés aux activités productives, grâce à des baux de longue durée pour des entreprises (le BRS d'activités vient d'ailleurs d'être créé), tout en gardant la main sur la programmation économique de long terme et la transformations urbaine et architecturale, ouvrant ainsi la possibilité d'une ville plus ouverte, diverse et viable. Des stratégies de renaturation pourraient aussi contribuer à intégrer ces zones dans de grandes continuités écologiques, en les rafraîchissant et rendant le travail plus viable. Enfin, l'architecture doit jouer un rôle majeur en magnifiant ces zones de qualité souvent médiocre, car comme le chercheur Pierre Caye le souligne dans un article récent « Édifier et embellir rend visible ; la visibilité esthétique est la condition de l'appropriation du capital social et du patrimoine commun par l'ensemble de la société. »

Le zoning n'est-il que spatial ? Structurel ?

Zoner c'est toujours s'éloigner : de l'emploi, du bruit, des commerces, de la circulation, des fumées toxiques ou des riverain.es... C'est partitionner, séparer, diviser, et même, camoufler, oublier, déguiser : parce que la voiture le rend possible. Pendant longtemps, habitat et travail n'étaient pourtant pas séparés, ou bien peu. La ferme constitue un lieu de vie et de travail. Dans des territoires ruraux alors plus denses, la production artisanale de petite échelle se fait à la maison, mais aussi le travail à la tâche à partir du 19ème siècle. On trouve des usines et des filatures dans les villages, de petits ateliers-boutiques, et bien sûr des commerces en rez-de-chaussée, coiffés de l'appartement familial. Puis l'industrialisation massive et l'urbanisme fonctionnaliste changent la donne.

La pensée du zoning se déploie largement à partir de la Seconde Guerre mondiale avec l'avènement d'un modèle étasunien de développement urbain fondé sur l'automobile, l'habitat individuel et la famille nucléaire, mais aussi sur une division sexuelle tacite du travail. Les hommes occupent les zones industrielles, portuaires, d'activités, tertiaires. Les femmes sont cantonnées aux zones pavillonnaires, résidentielles et commerciales (seuls lieux de sociabilité malgré tout). À chacun et chacune sa zone, pas toujours de confort. Le travail productif pour les uns, reproductif pour les autres. Ici aussi on sépare : une forme de non-mixité subie. En France, c'est la géographe Jacqueline Coutras qui a analysé les dimensions genrées de la fabrique urbaines à partir de la Reconstruction, des villes nouvelles aux grands ensembles en passant par les quartiers pavillonnaires, et a pointé le caractère aliénant du zonage pour les femmes, et notamment pour leurs mobilités.

En plus de la dimension binaire et genrée de ces zones, elles ont contribué à invisibiliser les effets



Anne D'Orazio

ARCHITECTE-URBANISTE, DOCTEURE EN URBANISME ENSEIGNANTE À L'ENSA PARIS LA VILLETTE

Vous parlez d'habitat participatif, d'habiter aux marges de la ville. Demain, sera-t-il possible d'envisager des programmes d'habitats au sein de ZAE (apaisées) ?

Les porteurs d'initiatives d'habitat participatif, et avant eux ceux de l'habitat groupé autogéré, ont régulièrement cherché à s'installer aux marges de ce que l'offre immobilière conventionnelle propose aux ménages, aux marges d'une organisation urbaine et sociale dominante qui semble vouloir privilégier les approches individuelles d'un « Tous propriétaires ! » par rapport à des démarches collectives où le quotidien se réinvente dans des pratiques de coproduction de l'espace d'un chez soi articulé à celui du voisinage.

Bon nombre de ces initiatives cherchent dans une forme d'économie de l'action, de frugalité, à redonner vie à des lieux délaissés, à valoriser des friches, à réinvestir des interstices urbains. Autant de manière de faire vivre ces fonciers malcommodes, de reconquérir ces espaces en partageant le sol et en mutualisant les usages résidentiels. Si ces démarches visent la sobriété et la solidarité, elles s'expriment de diverses manières, dans différents contextes. Elles ont souvent en commun la volonté d'une intensification des pratiques de voisinage et d'une diminution de leur empreinte urbaine, prônant autant que faire se peut le circuit-court et la réparation de ce qui est déjà-là.

Jusqu'à alors, leur « terrain de jeu » se situe aux franges de la ville dense ou dans de petites communes dont les cœurs de bourg sont en cours de revitalisation. Il s'agit pour ces collectifs de bénéficier des aménités et d'intensifier les potentiels locaux. Les tissus dans lesquels ils s'insèrent sont mixtes avec une dimension résidentielle incontestable, même si certains projets développent une part d'activité au travers de bureaux partagés, d'espaces de petite production ou encore de tiers-lieux.

Les ZAE par leurs dimensions quasi monofonctionnelles n'apparaissent pas de prime abord comme des territoires d'exploration pour l'habitat. Les mutations qu'elles doivent opérer sont lourdes, les problématiques de pollution des sols nombreuses et les enjeux de requalification différent entre secteur tendu et secteur détendu. Pour autant, ces territoires ne peuvent rester en marge comme désarticulés du reste du tissu. L'histoire urbaine nous renseigne sur les liens étroits qui existaient entre lieu de la production et lieu résidentiel mais elle nous montre aussi combien la modernité a séparé et uniformisé. C'est donc dans un travail de réarticulation et de ré-intensification que peuvent être posées les conditions d'une diversification de ces espaces et l'intégration de l'habitat.

L'HISTOIRE URBAINE NOUS RENSEIGNE SUR LES LIENS ÉTROITS QUI EXISTAIENT ENTRE LIEU DE LA PRODUCTION ET LIEU RÉSIDENTIEL MAIS ELLE NOUS MONTRE AUSSI COMBIEN LA MODERNITÉ A SÉPARÉ ET UNIFORMISÉ.

Qui sont les acteurs les plus à même de s'emparer de ces questions ?

Ces questions sont complexes et le tour de table doit associer largement décideurs locaux, propriétaires fonciers, acteurs économiques, concepteurs et futurs habitants. Ces derniers, en qualité de maître d'usage, doivent participer à construire un récit de la transformation qui met en débat les conditions et modalités d'habitabilité de ces territoires. C'est au travers d'une démarche transversale et partenariale que doit se dessiner un chemin de transition pour les ZAE où la dimension des voisinages devient la condition d'une urbanité assumée.



Bertrand Greco

JOURNALISTE, EX JOURNAL DU DIMANCHE,
RÉDACTEUR EN CHEF GRAND PARIS DÉVELOPPEMENT

est devenue le symbole des banlieues en feu en 2005. L'arrivée du Grand Paris Express dans ces quartiers est révolutionnaire pour leurs habitants.

LES TERRITOIRES QUI RESTENT DANS L'OMBRE SONT MOINS ÉVIDENTS À ABORDER QUE CEUX QUI SONT MIS EN LUMIÈRE.

La grande couronne en revanche se sent exclue de cet ambitieux projet d'infrastructure et d'aménagement du territoire, car il desservira principalement la petite couronne. François Durovray, président du conseil départemental de l'Essonne, pose la question des territoires non desservis. Il a été chargé par Valérie Pécresse, qui préside Île-de-France Mobilités, de proposer un nouveau système de transport constitué de lignes de bus express sur les autoroutes et les voies rapides franciliennes, avec des gares routières et des parkings, afin de relier les habitants de la grande couronne au super métro du Grand Paris, grâce à l'intermodalité.

Créer un réseau plus élargi, en parallèle du Grand Paris Express, non de métros ou de tramways – qui coûtent très cher –, mais de bus, prêts à circuler sur les infrastructures routières existantes, c'est une solution complémentaire au désenclavement, une façon d'irriguer les territoires oubliés, de jeter de la lumière sur les zones d'ombre.

Quid du périphérique ?

La mairie de Paris, qui en est propriétaire, ne souhaite pas une fermeture totale ou partielle du périphérique – contrairement à ce que certains prétendent – mais la fin de l'autoroute urbaine, c'est-à-dire une transformation en «boulevard urbain», limité 50 km/h avec des feux-rouges, des passages piétons, voire des commerces, des terrasses de café, ce qui permettrait d'urbaniser ses abords... et de se rapprocher des franges. L'idée est d'effacer cette frontière physique et mentale qui sépare Paris de la banlieue, de rapprocher ceux qui sont dedans et ceux qui sont dehors. Mais paradoxalement, ce projet est très mal accepté par bon nombre d'automobilistes de petite et grande couronne qui ne peuvent pas se passer de leur voiture et se sentent exclus de la ville centre.

La question du territoire devient prioritaire sur l'architecture-objet. Le foncier constructible s'est déplacé. Observez-vous un éloignement du centre de la ville ?

Paris semble fini, même s'il reste encore quelques objets à édifier et surtout des bâtiments à transformer.

La combinaison du foncier disponible en voie de disparition et des prix délirants de l'immobilier crée un effet de centrifugeuse : les projets s'éloignent du centre, vers la périphérie, les territoires alentour deviennent plus attractifs. Voilà pourquoi, à mes yeux, le projet du Grand Paris revêt une importance considérable. C'est l'élargissement de Paris, comme on l'a déjà vécu par le passé. De ce point de vue, j'ai le sentiment nous vivons un moment historique.

Vous investissez le projet du Grand Paris, et son grand métro. Qu'en est-il des territoires qui ne seront pas desservis, les zones oubliées dans ce grand projet de reconnexion ?

Un positif fait naître un négatif. Ce grand mouvement va couvrir certaines zones, changer la vie, du moins la pratique quotidienne du territoire, de millions d'habitants. Mais effectivement il y aura des laissés-pour-compte. C'est inévitable.

On braque volontiers les projecteurs sur les endroits qui vont bénéficier des changements, et on oublie souvent de regarder ceux qui ne changeront pas, qu'on laisse derrière nous. Les territoires qui restent dans l'ombre sont moins évidents à aborder que ceux qui sont mis en lumière.

Il est évident que les transports, les mobilités, font partie intégrante du développement de la ville. Les territoires enclavés ne se développent pas de la même manière que ceux qui sont bien irrigués. Clichy-Montfermeil, par exemple, à qui on avait promis une autoroute et un RER il y a 50 ans,



Joëlle Zask

PHILOSOPHE
MAÎTRE DE CONFÉRENCE À L'UNIVERSITÉ AIX-MARSEILLE.

Rien ne compte pour rien ?

Aucune «zone» délaissée, rejetée, «laissée-pour-compte», ne compte pour rien. Les zones débarrassées de l'impact destructeur des activités humaines sont plutôt libérées et rendues disponibles pour d'autres usages : ceux des plantes qui germent, croissent, essaient, parvenant même à pousser dans les microfissures du béton et décorant élégamment nos plaques d'égout, ceux des animaux qui y découvrent des conditions de vie possible, ceux des enfants qui en font un terrain de jeu. Je pense aux ruelles de Montréal qui séparent les cours arrière des immeubles dont les façades donnent sur la rue principale. Elles furent initialement destinées à la livraison du charbon, puis ont été abandonnées aux déchets, aux rebuts, aux véhicules. Elles ont longtemps servi de dépôt et de parking. Ça ne ressemblait plus à rien de s'y promener. Mais les enfants y jouaient, ils y faisaient leurs premiers pas, s'y donnaient rendez-vous après l'école («On va à la ruelle ?» se disaient-ils). Ils y rencontraient ceux qui deviendraient leurs amis de toujours.

Depuis une vingtaine d'années, les ruelles ont été réaménagées (je ne dis pas «appropriées» car ce serait contraire à l'esprit du processus). Des associations d'habitants les ont fermées à la circulation, désasphaltées, plantées d'arbres, de buissons et de paniers de basket. Ils y ont installé des tables et des bancs, des bacs à légumes et des treilles, parfois des bibliothèques pour tous et des frigidaires où donner la nourriture en trop. Les mairies d'arrondissement leur ont emboîté le pas, proposant leur aide aux travaux qui s'imposent, fournissant selon les cas un cadre juridique, du terreau et des plantes.

Vous marquez la différence entre ménagé et délaissé ?

La zone au sens péjoratif, c'est plutôt l'espace investi par une fonction unique, artificialisé au maximum, uniformisé. Et lorsque son potentiel a été épuisé, abandonné. C'est tout autant le champ de maïs ou la vigne à perte de vue, la zone commerciale tentaculaire, les quartiers où s'empilent d'innombrables logements tels des clapiers, disait Matta-Clark. La zone, c'est encore les espaces naturels qui furent durant des millénaires ménagés (plus qu'aménagés) mais désormais délaissés faute des peuples qui y vivaient et qui, en raison de la déprise rurale, de la destruction des milieux, d'un processus d'accaparement des terres et d'expropriation violente, ont été chassés, voire exterminés. Alors la forêt se referme et s'uniformise. En Corse, le paysage autrefois cultivé s'emmaquette toujours davantage, devenant impropre à tout usage, dont ceux des animaux qui n'y trouvent pas ce dont ils ont besoin.

Dans la nature, les êtres, les fonctions, les éléments grouillent. La pluralité s'impose. On le sait en observant au microscope n'importe quel matériau, en soulevant une pierre du jardin, en regardant les passants d'une foule bigarrée. L'identique n'existe pas. Ce qui existe en matière d'identité, ce sont des processus industriels reproductibles et, au plan psychologique, des dynamiques d'identification dont les enjeux culturels et politiques sont redoutables.

LA PLURALITÉ S'IMPOSE. ON LE SAIT EN OBSERVANT AU MICROSCOPE N'IMPORTE QUEL MATÉRIAU.

Dans les ruelles de Montréal comme dans la forêt cultivée, on fait dans l'anti zone. Comme le jardin d'Eden, les paysages sont à la fois cultivés et gardés, ajustés aux besoins humains et confortés dans leurs besoins propres. En cultivant le jardin, Adam contribue à son épanouissement, il le préserve des prédateurs, des êtres envahissants, il maintient l'équilibre. Il contribue à produire l'écosystème par lequel ses besoins et ceux des autres êtres sont satisfaits. Mais lorsqu'il est chassé d'Eden du fait qu'il s'est approprié un fruit qu'il n'avait pas fait pousser, le jardin disparaît. C'est une zone, un espace de désolation, de ruines et de cendres, qui prend sa place.

La zone appelle la reconstruction, celle qui ménage le milieu tout en aménageant les places nécessaires. Qu'il s'agisse d'un arbre, d'un bâtiment, de résidents humains ou non humains, elle part de l'existant, le considère, l'intègre et renouvelle ses chances d'existence future.



Bernard Reichen
ARCHITECTE ET URBANISTE
ASSOCIÉ ET FONDATEUR - REICHEN ET ROBERT & ASSOCIÉS

L'urgence d'un troisième réseau ?

Cette société « individualiste avancée » s'est installée dans un imaginaire protéiforme qui affaiblit de fait la lecture de l'espace réel. Dans ces temps curieux où, à l'inverse de l'après-guerre, la société change plus vite que l'espace, seule une attente vitale reste partagée : le besoin irréprouvable d'une nature proche. Elle a déjà un nom, la renaturation, il faut maintenant lui donner une forme. Nous devons non seulement reconstruire la ville sur la ville mais aussi la nature sur la ville et il est temps d'installer dans le contexte français un 3ème réseau articulé avec les réseaux viaires « apaisés » et avec l'espace des transports collectifs. Il prendrait la forme d'une « nature urbaine » continue, structurante et parcourable, pensée comme une alternative crédible à la ville des rues et des places.

Ville territoire, un héritage douloureux ?

Après tant d'indifférence que dire de cet intérêt soudain pour cet « urbain continu » et généralisé dont Rem Koolhaas disait « qu'il atteint à la sérénité grâce à l'évacuation de l'espace public comme lors d'un exercice d'alerte à l'incendie ». Décidée par personne, la mise en lumière de ces lieux, fruits de l'incurie politique et de démissions en chaîne s'appuie pourtant sur une réalité. Par les effets des lois environnementales « le déjà-là et le faire-avec », s'imposent à nous. L'instinct de pénurie foncière, les fantasmes romantiques pour un monde inconnu et les appétits pour des marchés à conquérir construisent cet engouement. La réalité est plus triviale : sans outils, ni traditions du projet négocié, on aborde un marché privé, résistant et fractionné. Avec un défi majeur : comment inventer un domaine public quand seule une relation directe établie entre des flux et des fonctions, qualifie ce monde atone et répétitif ?

Réinventer les liens et les lieux ?

A l'origine, il y avait des chemins qui reliaient des lieux en produisant au fil du temps des miracles d'intelligence du territoire. On sait ensuite la destinée de ces milieux habités quand des infrastructures hostiles ont divisé les territoires autant qu'elles les reliaient. Comme c'était prévisible le « tout automobile » a passé un seuil et la résorption des infrastructures a commencé. Arrive alors une divine surprise quand un acte urbain unique et nouveau a su relier des quartiers qui s'ignoraient, permettre la maîtrise du temps quotidien et installer un urbanisme d'embellissement. Aujourd'hui la vitesse lente du tramway a contaminé la ville. Elle est devenue le contrepoint nécessaire du temps réel et l'on a oublié le spectre d'une désynchronisation de l'espace et du temps. Ces tramways ont pris aussi la couleur du temps. Hauts lieux du « seul et ensemble », on peut y converser tranquillement avec son smartphone.

**UNE ATTENTE VITALE RESTE
PARTAGÉE, LE BESOIN IRRÉPRESSIBLE
D'UNE NATURE PROCHE.
NOUS DEVONS NON SEULEMENT
RECONSTRUIRE LA
VILLE SUR LA VILLE MAIS AUSSI
LA NATURE SUR LA VILLE.**

Cette inversion du regard, déjà engagée dans l'Europe du Nord n'est pas une utopie, c'est juste un préalable à une relecture profonde de la ville territoire.



Hélène Peskine
ARCHITECTE URBANISTE GÉNÉRALE DE L'ÉTAT
SECÉTAIRE PERMANENTE DU PUCA

Vous avez organisé en 2021 une série de Webinaires sur la Ville productive. Quelles possibilités pour une cohabitation production/habitat ?

La logique première de ces travaux est d'identifier à quelles conditions il est possible de maintenir sur les territoires des emplois « populaires », qui forment la « géographie populaire ». Comme on a cherché à loger les populations modestes dans des logements sociaux, il faut maintenant sur le territoire ces emplois pour tous et favoriser une proximité travail-logement. La deuxième stratégie défendue par les élus est d'être un territoire de relocalisation de la production manufacturière-ouvrière-industrielle dans des circuits-courts, où réseaux d'approvisionnement et proximité d'échelle doivent, pour ce faire, fusionner. Enfin, une autre ambition de ces projets est ne pas standardiser le développement urbain dans des modèles économiques très financiarisés, qui sont ceux des opérations urbaines denses habitat-tertiaire, qui se développent dans les métropoles modernes depuis 15 ans et l'adoption de la loi SRU.

Dans un contexte de lutte contre l'étalement urbain, pourquoi et comment renouveler les zones d'activités économiques ?

Il y a un désir fort aujourd'hui, des populations et des élus, de sortir de ce modèle de développement urbain en tâche d'huile, qui ne convient plus car il rejette les plus modestes en périphérie et grignote le potentiel de terre vivrière et naturelle des aires urbaines. Il y a un problème de centrifugeuse des emplois et logements populaires qu'il faut résoudre urgemment pour la nécessité sociale, et pour garantir une relative proximité entre les espaces de production, de transformation des ressources et les zones de consommation liées à la densité urbaine...

Nous menons également une expérimentation nationale sur la qualité du « logement de demain » en

créant des alliances entre chercheurs et représentants de territoires, sur lesquels ils travaillent pour tester et donner à voir de nouvelles représentations de l'habitat et des formes architecturales du logement, plus adaptées aux enjeux environnementaux et socio-urbains.

Comment densifier l'activité économique telle qu'elle est et créer sur ses sites-territoires l'industrie de la transition ?

Il faut y introduire le recyclage et l'économie circulaire des matières produites par la ville en considérant que ces zones sont « l'infrastructure de la ville circulaire », les réalités de l'arrière-ville dans l'imaginaire de la ville post-carbone. Il faut s'interroger sur les infrastructures essentielles de la ville de demain, loin des représentations contemporaines des villes « repeintes en vert », dont on ne voit ni les réseaux de transports, ni structures d'approvisionnement en eau, alimentation, services, produits... Quels sont les nouveaux lieux de fabrication et de gestion de villes neutres en carbone ? Faire de tous les déchets urbains des ressources renouvelables, produire son énergie, recycler les matières organiques et cultiver ses propres aliments, livrer propre, stocker sans polluer, filtrer l'air, l'eau...

La ZAN (zéro artificialisation nette) peut sauver la Zone, cet arrière-pays bien différent de celui des cartes postales, cet hinterland littoral ou métropolitain.

CES ZONES SONT L'INFRASTRUCTURE DE LA VILLE CIRCULAIRE.

La zone, banlieue de Céline, va redevenir le centre d'intérêts des préda(c)teurs, il faut se prémunir de ces appétits de rentabilité et penser autrement ces espaces qui disposent de ressources inédites, en termes de rapport au vrai sol, à la lisière, et de disponibilité foncière et immobilière.

Cette notion de l'arrière-ville nous interroge aussi sur les tissus vacants des centres urbains anciens, comme des logements fantômes derrière le décor des rues commerçantes. Le télétravail, enfin, va générer des friches nouvelles, dans le tertiaire et moins dans les zones industrielles. Mettons-nous au chevet de la ville étalée, non pour la densifier mais pour la décarboner. Ajoutons des stratégies de « microfoncier », insérer des logements plus adaptés au vieillissement par exemple... Faire village dans l'arrière-ville... ?



Sarah Wertheimer
GÉOGRAPHE URBANISTE
FONDATRICE DE « DE LA FRICHE AU PROJET »

C'est pourquoi le maître d'ouvrage peut chercher à réduire et à décaler les dépenses « à risque » pour des projets neufs, mais ce qui n'est pas possible pour des projets de transformation de sites existants.

UNE PRISE DE RISQUE PLUS IMPORTANTE POUR UN PROJET DE TRANSFORMATION QUE POUR UN PROJET DE CONSTRUCTION NEUVE.

Quelle programmation possible ou réversible dans un site existant ? Qui réunir pour ces projets de mutation ?

Les études de programmation à mener en phase amont, sont également plus importantes pour un projet qui ne mute pas spontanément. Dans un projet « spontané » la programmation se résume souvent à une étude de marché permettant de confirmer que le programme qui fait consensus entre le maître d'ouvrage et la collectivité permet bien de financer les dépenses liées à la réalisation du projet.

Or, si un projet ne mute pas c'est que la programmation envisagée ne permet pas de trouver ce point d'équilibre. Seul un travail fin sur les besoins et les atouts spécifiques du territoire peut permettre d'identifier un ou des programmes alternatifs et de rechercher parmi eux, un programme financièrement adapté.

Ce travail de diagnostic urbain et de test de viabilité des scénarios demande un temps et un budget d'études plus important que pour une opération « spontanée ». Il demande aussi et surtout un dialogue fluide et un alignement des visions entre les quatre principaux acteurs du projet : le propriétaire, la collectivité, le maître d'ouvrage et le concepteur.

Seules une écoute et une compréhension réciproques, étayées par des études et des diagnostics précis permettront de définir le programme et le montage sur mesure de projet qui feront muter ces sites en déshérence.

Pourquoi les opérateurs sont-ils généralement plus enclins à développer un nouveau projet qu'à transformer un site existant ?

Dans le cas des constructions neuves, les études se limitent souvent au minimum. Elles se résument souvent aux études géotechniques et de pollution qui font d'ailleurs généralement l'objet de conditions suspensives permettant de lever les aléas liés à la nature des sols une fois les promesses de vente signées.

Pour la transformation de sites obsolètes, s'ajoutent aux études de sols habituelles, les études sur l'état des bâtiments à conserver et à transformer : relevé des existants, étude structure, diagnostic amiante, etc. Ces études, plus nombreuses sont aussi à réaliser plus en amont, préalablement à la formalisation d'une offre et donc bien avant la signature d'une promesse de vente. Ces études, financées à risques, permettent paradoxalement de limiter les incertitudes et les provisions pour aléas affermissant ainsi une hypothèse de cout travaux.

Rappelons ici que, si les modes de financement des projets immobiliers diffèrent selon les programmes, il n'est pas rare aujourd'hui que les banques exigent 40% de pré-commercialisation comme condition à l'emprunt. Les phases précédant cette pré-commercialisation sont alors portées par le maître d'ouvrage, sur ses fonds propres. Cependant, jusqu'à l'obtention et la purge du permis de construire, il n'est pas certain que l'opération puisse voir le jour : les sommes engagées pour les études peuvent être perdues. La prise de risque est plus importante pour un projet de transformation que pour un projet de construction neuve.



Corinne Langlois
SOUS-DIRECTRICE À L'ARCHITECTURE, À LA QUALITÉ DE LA CONSTRUCTION ET DU CADRE DE VIE - MINISTÈRE DE LA CULTURE

Quel rôle pour l'Etat dans la réactivation de ces zones « en déshérence » ?

Un bien en déshérence n'a pas d'héritier connu. Il revient à l'Etat le soin de créer les conditions de sa transmission. En architecture, cette notion interroge celles de patrimoine et de Baukultur. Elle renvoie aussi au projet et au rôle de la puissance publique pour le faire émerger. Plutôt qu'en déshérence, ces zones sont « en sommeil », en attente d'un projet qui les insère dans une nouvelle dynamique territoriale. Beaucoup d'architectes y travaillent aujourd'hui dans une logique de remédiation, de cautérisation et de réactivation. C'est dans l'espace quotidien, dans les interstices de la ville, dans la transformation de l'existant que le besoin d'architecture s'exprime le plus aujourd'hui. Cette nécessité, bien perçue par les professionnels, ne l'est pas toujours par ceux qui sont à l'origine des projets d'aménagement ou de réhabilitation et par ceux qui les financent.

Réinvestir ces zones est une des conditions du « zéro artificialisation nette ». Ne les penser que comme un potentiel foncier, sans y réintégrer d'architecture, conduirait pourtant à créer de nouveaux espaces de relégation... Ainsi, dans les secteurs pavillonnaires où les densifications se font sur une simple logique de valorisation foncière, le résultat spatial est tellement désastreux qu'il crée des réactions de rejet des élus et des habitants. Issues des politiques urbaines des années 1950 / 2000, ces zones sans ambition de qualité architecturale et paysagère constituent « la France moche » comme on a pu le lire ou plutôt la France sans architecte. Un des enjeux majeurs des politiques architecturales aujourd'hui, c'est de s'attacher à la mutation de ces espaces pour y créer des lieux de vie agréables à l'échelle de l'homme qui marche. La ville ne se pense pas qu'en deux dimensions avec un tableau financier.

Le réinvestissement de ces zones va-t-il de pair avec un changement de vue sur notre manière d'évaluer la valeur d'un lieu ?

Un espace est en déshérence quand ses valeurs, notamment économiques, ne sont pas évidentes. Un terrain en friche, un bâtiment à l'abandon peuvent rebouter par leur aspect mais ils peuvent aussi être un gisement de biodiversité, un champ d'expression artistique ou un potentiel de nouveaux usages.

SUR UNE SIMPLE LOGIQUE DE VALORISATION FONCIÈRE, LE RÉSULTAT SPATIAL EST DÉSASTREUX.

Qualifier la valeur de l'espace par sa seule rentabilité économique de court terme conduit à condamner des bâtiments ou des espaces quelles que soient leurs qualités architecturales, constructives ou l'histoire sociale qu'ils portent en eux. Si leur valeur locative est faible au regard des investissements à y faire pour les adapter à de nouveaux usages, dans le meilleur des cas, ils seront en déshérence mais souvent ils seront détruits sans évaluer les pertes indirectes auxquelles la société devra remédier. Les exemples sont nombreux dans l'histoire mais aujourd'hui, c'est l'architecture des « Trentes Glorieuses » qui est particulièrement menacée.

Dans la réécriture d'un récit collectif pour ces zones, le métier d'architecte se réinvente-t-il ?

L'architecture a toute sa place pour donner un avenir à des espaces ou à des constructions en panne de récit collectif.

Comment ? D'abord par la connaissance pour identifier des possibles ou ... des impossibles. Ensuite, en mobilisant l'énergie collective pour imaginer un ou des futurs possibles. Les méthodes existent et de plus en plus de jeunes professionnels les utilisent. Il s'agit là d'une forme nouvelle du métier d'architecte, fondée sur des capacités de médiation pour faire émerger le projet. L'élaboration de ce projet commun permet ensuite une commande urbaine ou architecturale et la réalisation du projet.

Recréer des espaces agréables à vivre dans ces lieux en déshérence impose une forte implication des collectivités locales pour y soutenir une ambition de qualité, la partager avec les acteurs locaux et pour mobiliser les professionnels pendant tout le processus de projet, du diagnostic à la réalisation. Il faut aussi accepter que si la rentabilité économique de court terme permet de mobiliser des investisseurs, elle ne doit pas être la seule clef d'analyse du projet.



Dominique Potier

DÉPUTÉ DE LA 5^E CIRCONSCRIPTION DE MEURTHE-ET-MOSELLE
ANCIEN AGRICULTEUR

Nous avons besoin d'un nouveau «pacte foncier», dans l'esprit de celui qui, dans les années 60, a généré le statut du fermage et les sociétés d'aménagement foncier et d'établissement rural. Les instruments de régulation sont affaiblis depuis une vingtaine d'années par des «politiques de simplification», le délitement de la conscience éthique et de la vigilance syndicale. Sans une ligne claire sur la question foncière, tout discours et toute loi sur notre souveraineté alimentaire, l'installation, l'élevage ou encore l'écologie seront aussi creux qu'hypocrites. Ici comme pour les paysanneries du sud, il nous faut choisir entre la marchandisation des terres et une renaissance rurale. Le partage de la terre est notre assurance vie.

Les zones en déshérence constituent-elles un potentiel levier ?

Certaines zones ont été abandonnées par l'économie, oubliées, on n'a pas de politique permanente et solide sur ces territoires, on y fait du rafistolage. Cela fait longtemps que je formule à l'État le besoin de faire l'inventaire de tous ces sols délaissés, de l'ensemble des friches... On a besoin de cet inventaire pour créer de la richesse à partir de ces zones, pour les remettre en mouvement, soit pour l'agriculture, soit pour les renaturer, soit pour une activité économique. La cartographie, quantitative et qualitative, est à la base de cette requalification. Bruno Latour s'interroge sur «Où atterrir?»... pour atterrir, il faut identifier son territoire, il faut le connaître dans ces différents potentiels.

LE TEMPS EST VENU D'ALIGNER NOS PAROLES ET NOS ACTES, LA SANTÉ DES SOLS ET DES HOMMES, DE NOUS ENGAGER POUR UN VRAI PARTAGE DE LA TERRE.

Il faut donner aux communautés de communes des instruments de pilotage du foncier, pour leur permettre de mener une mission holistique, d'évaluer les conséquences de leur politique sur le pouvoir de vivre des concitoyens du territoire, sur la pollution de l'eau à moyen terme, et même sur le rendement du mil en Afrique Subsaharienne, dont on sait que s'il baisse de 20%, ce sont 100 millions de paysans qui seront en situation de détresse alimentaire. Nous sommes sur une seule planète, nos erreurs se payent ici comme ailleurs, notamment par les effets du dérèglement climatique. Je rêve d'une régulation démocratique et territoriale des sols qui nous rende solidaires de la planète, que nous intégrions les questions des «limites planétaires» dans la gestion des terres.

Le temps est venu d'aligner nos paroles et nos actes, la santé des sols et des Hommes, de nous engager pour un vrai partage de la terre.

Quel danger pour les terres agricoles ?

Fondée sur la dérive individualiste de la course à l'agrandissement, un relâchement du contrôle, des failles législatives et l'arrivée de fonds spéculatifs, une «libéralisation» est à l'œuvre dans notre pays depuis une décennie... et ces désordres risquent de devenir exponentiels. D'ici 2030, un agriculteur sur deux pourrait être à la retraite, les trois quarts d'entre eux n'ont pas encore de repreneurs et les terres disponibles représentent plus du tiers de la surface agricole de notre pays. Ce renouvellement de générations représente alors une opportunité pour des investisseurs, parfois même des entreprises financiarisées, susceptibles d'accaparer, d'ici dix ans, 13 millions de terres agricoles. Généralement, ceux-ci n'achètent pas dans le but de travailler la terre eux-mêmes : le travail est délégué. Nous assistons de fait à un véritable passage «de la ferme à la firme».

Une telle conception de la terre ne peut que mener à des conséquences désastreuses pour la triple performance de notre agriculture : économique, écologique et sociale. La terre n'est pas une marchandise comme les autres, elle est notre maison commune, sa régulation par la puissance publique doit être à la source de la planification écologique attendue.

Pourtant, tout se passe comme si, en somme, l'accaparement des terres ne portait pas en germe celui de la nourriture, de l'énergie et du vivant.

Où concentrer les forces ?

La régulation du marché foncier est la pierre angulaire. Les règles qui le régissent doivent rendre possible la liberté d'entreprendre «pour tous» et garantir l'usage de la terre comme celui d'un bien commun dans la durée. Une politique des structures responsable doit privilégier le facteur humain au jeu des capitaux, favoriser la diversité au détriment des monopoles.



Michèle Raunet

NOTAIRE ASSOCIÉE
ÉTUDE CHEUVREUX

Le Maire, l'architecte et l'industriel.

Temps 1 : Lettre à madame la Maire

Madame la maire, je sollicite un rendez-vous pour vous parler du site de mon ancienne usine qui a cessé d'être exploitée depuis maintenant 10 ans. Je viens de lire un article du Monde dans lequel il est expliqué qu'à côté de l'objectif de zéro artificialisation nette à l'horizon 2050, qui va profondément contraindre l'urbanisation en France, l'accent est mis sur le recyclage des friches urbaines, commerciales et industrielles – pour lesquelles, au-delà des dispositions fiscales et financières avantageuses, il est prévu, d'une part, de doter les acteurs publics de nouvelles prérogatives de puissance publique en vue de mettre fin à la déshérence de ces biens et, d'autre part, d'offrir aux opérateurs immobiliers de nouveaux outils de sécurisation administrative par l'intermédiaire de l'expérimentation du certificat de projet et de densification parcellaire au moyen de la création de nouvelles dérogations aux règles contenues dans les PLU (notamment, augmentation de l'enveloppe globale des constructions de 30% et optimisation des règles de stationnement). Les friches sont déclarées les nouvelles zones à urbaniser des PLU.

Madame la Maire, que comptez-vous faire de mon terrain à l'aune de ces nouvelles dispositions?

Temps 2 : Conseil de l'Architecte à la Maire

Madame la Maire, en ce qu'elles constituent une réserve foncière dont la mobilisation participe à l'aménagement durable des territoires, les friches ont acquis une importance grandissante ces dernières années et seront un enjeu majeur dans la lutte contre le dérèglement climatique dans les années à venir. En contribuant à la maîtrise de l'étalement urbain, à la revitalisation urbaine et à la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers, le réemploi des friches concourt

indéniablement à la lutte contre l'artificialisation des sols et à la réalisation de l'objectif ZAN inscrit dans la loi du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets. Il est fondamental que vous lanciez une réflexion globale sur le territoire de votre commune sur les friches existantes. Elles vont non seulement être un enjeu dans l'établissement du nouveau PLUI mais surtout elles vont vous permettre de répondre aux besoins en logements et équipements publics de votre commune. Ces friches vont permettre d'assurer l'équilibre entre la nécessaire préservation de l'environnement et le besoin en logement. La maîtrise publique de ces sites est donc essentielle. En effet, le foncier susceptible de recevoir des nouveaux projets devient une denrée rare dont il est important de rechercher à optimiser l'utilisation comme le dit l'article L. 300-1 du code de l'urbanisme modifié par la loi Climat.

CES FRICHES VONT PERMETTRE D'ASSURER L'ÉQUILIBRE ENTRE LA PRÉSERVATION DE L'ENVIRONNEMENT ET LE BESOIN EN LOGEMENT.

Temps 3 : Lettre de Madame la Maire à l'Industriel

Cher Monsieur, Je vous remercie sincèrement d'engager des discussions directement avec moi sur le devenir de votre ancienne exploitation. Le devenir de ce site situé en périphérie immédiate du centre-ville est un enjeu très important pour la commune. Toutefois, force est de constater que votre ancienne usine n'est pour le moment pas encore «prête à l'emploi» pour recevoir un projet urbain. Je souhaite lancer des études très rapidement pour déterminer la densification possible de ce site et son acceptabilité pour la population. Nous venons de lancer la révision générale de notre PLU, ce site va donner lieu à des réflexions spécifiques et sera pilote à l'échelle de l'agglomération. Il est également important de faire des diagnostics techniques pour déterminer un premier estimatif des coûts de remise en état du site et de son changement d'usage. Je vous propose d'engager des discussions avec un établissement public foncier au plus vite afin que ce dernier nous aide à lancer toutes les études techniques préalables et porte le site le temps de sa transformation. Nous verrons également si ce site n'est pas adapté à un projet d'urbanisme transitoire dans l'attente de cette transformation. J'ai hâte de vous rencontrer pour échanger sur ce projet, que je souhaite partenarial.



François Durovray
PRÉSIDENT DU DÉPARTEMENT DE L'ESSONNE
PRÉSIDENT DU VAL D'YERRES VAL DE SEINE

de mailler finement le territoire. C'est un réseau qui donne le sentiment d'être saturé, mais il est plein de vide. L'idée est de s'appuyer sur ce réseau existant pour en changer l'usage et le massifier. Les cars express offriront des alternatives à la voiture tout en irriguant les territoires non desservis par les transports collectifs. Ils devront se raccorder à des hubs pour favoriser la multimodalité. Ce réseau pourra par exemple se connecter à une vingtaine de gares sur les 68 du GPE.

L'enjeu est de repenser le transport en car : les gares routières créées ressembleraient à des gares SNCF modernes plutôt qu'à des abribus. Le temps passé doit y être court et utile. À bord, les cars doivent être rapides, sécurisés et confortables. On doit pouvoir y travailler par exemple.

J'y vois un véritable enjeu démocratique. Le pouvoir d'achat des ménages de la périphérie est largement impacté par le manque de transports. La voiture coûte cher. Pourtant, les habitants d'un territoire comme l'Essonne contribuent à financer le réseau de transport public parisien, alors qu'ils en profitent très peu. Desservir ces enclaves est donc essentiel pour pallier les « violences territoriales » mentionnées. L'enjeu est aussi écologique en limitant les trajets individuels en voiture, très polluants.

DESSERVIR CES ENCLAVES EST ESSENTIEL, POUR PALLIER LES « VIOLENCES TERRITORIALES ».

Comment envisagez-vous la mise en place de ce réseau ?

Pour une mise en place rapide et économique, il suffirait de créer 100 à 150 km de voies réservées puisque les cars peuvent rouler dans la circulation quand il n'y a pas de bouchon.

Mais nous devons être innovants et expérimenter, par exemple en étudiant la création de voies sur la bande d'arrêt d'urgence. Au niveau des ouvrages d'art, lorsque celle-ci se rétrécit, il faut réinterroger la vitesse autorisée. Par exemple, en passant la limitation de 90 km/h à 70 km/h, la largeur des voies peut passer de 3m50 à 3m. Les 1m50 de gagnés sont ajoutés à la bande d'arrêt d'urgence rétrécie, dégageant une véritable voie pour les cars.

Je suis convaincu que la solution est là pour réinventer la mobilité de ces territoires, ce n'est pas perdu.

Le Grand Paris Express tend-il à révéler des déséquilibres territoriaux ?

Il y a 30 ans, les citoyens s'installaient en Essonne pour réaliser leur rêve de maison. Vie heureuse : propriétaire, un bout de jardin, les deux enfants, la Safrane, le barbecue et le chien. Ce n'est plus le cas, les familles modestes sont obligées de s'éloigner du centre et choisissent l'espace au détriment du temps... s'installer en Essonne pour avoir la pièce en plus qu'on ne peut pas s'offrir dans une zone plus dense.

Le côté positif de la « périphérie », c'est la proximité avec la nature. En revanche, la mobilité y devient une contrainte majeure, en termes de coûts et de temps passé dans les transports. Double de celui des Parisiens, ce temps se fait au détriment du reste à vivre pécunier, de sa vie de famille et de ses loisirs. On parle souvent de « violence du territoire » : le stress quotidien dû aux transports bondés et/ou en retard a un impact considérable sur les vies personnelles et professionnelles. Tout est contraint pour les personnes qui habitent la périphérie. L'accès à la mobilité devient donc un enjeu fondamental pour effacer ces fractures territoriales paradoxalement renforcées par le Grand Paris Express.

En effet le GPE n'a pas été pensé comme une opportunité de raccorder l'ensemble du Bassin parisien, il profitera essentiellement aux personnes qui ont déjà accès au réseau de mass transit. Les territoires mal desservis risquent de vivre le GPE comme une nouvelle frontière : ils n'y auront pas accès, quand bien même ils l'auront financé.

Vous parlez de la mise en place d'un réseau de « cars express » pour pallier ces déséquilibres.

L'urgence est de connecter la grande couronne. La création d'un nouveau réseau d'infrastructures ferroviaire n'est pas une option. Le réseau routier aux alentours de Paris est déjà très dense et permet



Pierre Musso
PHILOSOPHE, DOCTEUR EN SCIENCES POLITIQUES
ENSEIGNANT À RENNES II ET PARIS TECH

Comment percevez-vous les zones ?

La zone est un lieu pétri d'histoire, de symboles et de mémoires, une « terre-histoire » (Jacques Beauchard), un espace d'expériences partagées. Friche urbaine, de réseau ou industrielle, elle fut occupée ou exploitée par les activités humaines, puis délaissée aux marges et aux marginaux, souvent abandonnée à la végétation, voire à une nouvelle biodiversité. La friche dit un passé d'activités intenses, d'usines, d'ateliers ou d'habitats chargés d'imaginaires, et signifie au présent le retour du désordre, voire du chaos. La friche est un lieu en transition et reste en attente d'une re-création.

Vous opposez réseau et racine.

Le réseau est un carrefour, un lieu de passage et d'échanges, un hub, où se multiplient les flux, les rencontres, les connexions, les traces. Il est connecté pour « les branchés » formant des communautés. Il est « un non-lieu » (Marc Augé) de transit, de commutation, de circulations et de brassages. C'est une « espèce d'espaces » (Georges Pérec) fluide, rapide, avec des formes nouvelles de temporalités fragmentées qui s'entrechoquent et cassent les anciennes logiques. Le réseau déracine l'arbre et s'oppose à la pyramide des mémoires : tout y est mesuré, calculé, rationalisé pour optimiser les activités.

Zone/lieu et Réseau/non-lieu semblent s'opposer. La première est un lieu d'histoires à forte identité, alors que le second est un espace de mobilité et de mouvement. La zone enracine, le réseau déracine. Pourtant friche et réseau, enracinement et déracinement, sont complémentaires, comme le souligne Simone Weil « L'enracinement est peut-être le besoin le plus important et le plus méconnu de l'âme humaine. C'est un des plus difficiles à définir. »

« Les échanges d'influences entre milieux très différents ne sont pas moins indispensables que l'enracinement dans l'entourage naturel (...) L'enracinement et la multiplication des contacts sont complémentaires. » (L'enracinement, Paris, Gallimard, 1949).

LA FRICHE ENRACINE ET LE RÉSEAU DÉRACINE. ILS SONT POURTANT COMPLÉMENTAIRES.

Vous évoquez deux mondes, l'un actuel, l'autre virtuel ?

Et pourtant... le double monde est déjà là. Il est « actuel ». Ainsi nous habitons déjà « deux mondes » : l'un est fait de « lieux » géographiques à forte mémoire, l'autre de « sites » dans l'entrelacement des réseaux techniques, « non-lieux » de connexions. Nous manions simultanément deux logiques : celle du territoire faite de « maillage et de treillage » (le géographe Roger Brunet), et celle du cyberspace à ubiquité logique absolue.

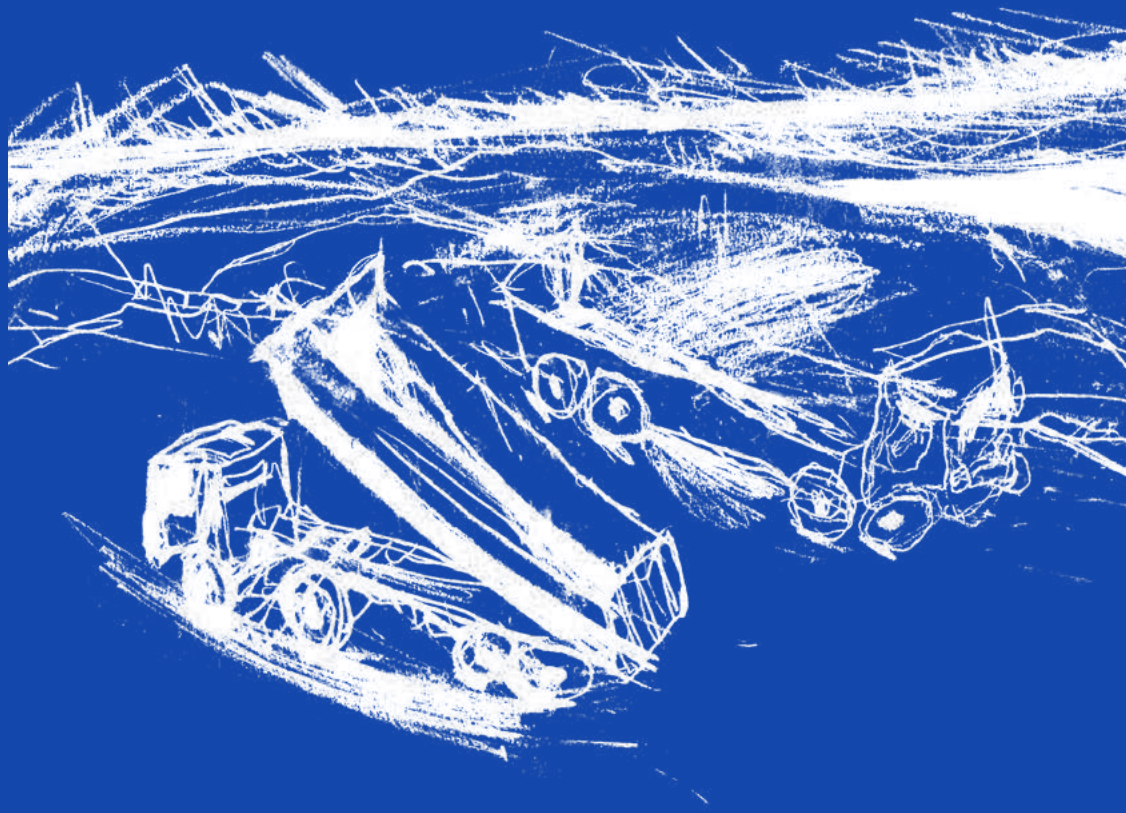
Mais cela ne suffit pas... le double monde actualisé attise le rêve d'un monde en double. Il nous faudrait construire et habiter un monde en double, actuel et virtuel, superposer au monde physique un cyberspace ou un métavers. Ayant exploré et conquis les terres inconnues, reste à découvrir l'espace lointain et à fabriquer les « nouveaux nouveaux mondes » (Georges Balandier) issus des imaginaires usinés de la civilisation.

Enracinement du lieu et déracinement du réseau enfin assemblés, tel est le Graal promis par la science-fiction et les gourous de la Silicon Valley, obsédés par un développement techno-scientifique illimité.

Tout se passe comme si le monde et l'homme n'avaient pas de limites. Tout se passe comme s'il fallait inlassablement réactiver le mythe des deux Cités, terrestre et céleste, de la séparation de l'âme et du corps, dans l'actuel et le virtuel, dans le lieu et dans le lien, dans la friche et dans le réseau.

TERRAINS VAGUES

PAYSAGES MUTANTS



TEXTE — Bruno Fortier

DESSINS — Enora Floc'h

Réenchanter ?

Que faire des paysages quand personne, semble-t-il, ne les a dessinés ? De leur discontinu, des occasions qu'ils offrent quand un RER les atteint ? Et que peut-on tenter dès lors que leur échelle est moins celle de la ville que des sites dans lesquels nous l'avons installée ?

La question n'est pas neuve – les Villes nouvelles, on le sait bien, ne l'ont résolue qu'à moitié. C'est, d'une certaine manière, celle à laquelle le futur Grand Métro, aurait dû s'attacher (objection de Bernard Reichen «encore aurait-on dû espacer ses stations, installer ce métro mais y ajouter des tramways : lui serait resté un vecteur, eux autant de leviers...») Mais voilà, ni lui, ni eux, demain, ne devraient s'épauler et l'on est renvoyé à la question que pose Patrick Rubin. Celle de leur à peu près (guère de cités radieuses, pas même, comme dans l'Italie d'après-guerre, d'usines subtilement dessinées), et donc d'un tout venant protégé par des maires pour qui une citerne, un reste de forêt où un équipement Art Déco sont autant de trésors dans un univers de plateformes et de supermarchés...

Et ceci au milieu d'un débat dont on ne voit pas, pour l'instant, qui viendra le trancher :

Est-ce la fin de tout ? L'idée que l'on ne coupera pas à voir nos périphéries rétrécir ; que le manque d'énergie modifiera les villes et que des pans entiers seront abandonnés : c'est, dans sa version rude (voyez Gaël Giraud) ce que l'on nous promet : d'autres villes, mais petites, une constellation de «communs», leurs locaux à tout faire, leurs jardins partagés...

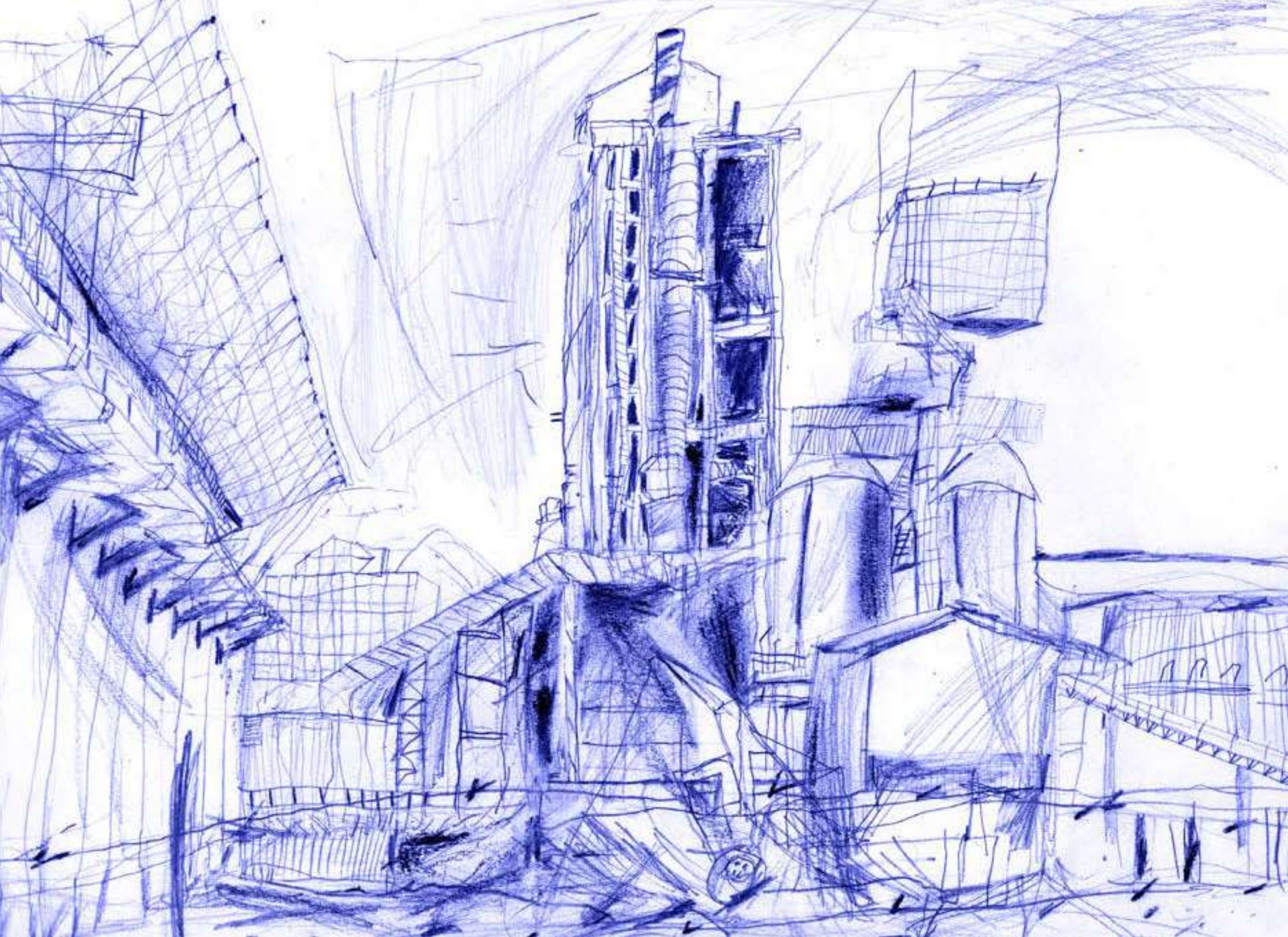
Ou bien est-ce une écologie plus savante qui prendrait la ville telle qu'elle est, mais aux yeux de laquelle tout serait occasion de projet : une vue, une clairière, un cours d'eau... Sorte de ville-éponge et dont le dessin supposerait d'être attentif à tout : au plus petit brin d'herbe, au dessin d'une fenêtre, aux contours d'un fossé ; disant aux urbanistes de laisser là leurs plans (Junkspaces de toute façon), aux multinationales d'y installer la 5G et aux amateurs de forêts de se faire architectes : d'être Utzon à Sydney, Wright à Ocotillo. Ou, comme Le Corbusier, d'entasser les rondins et d'en faire des palais.

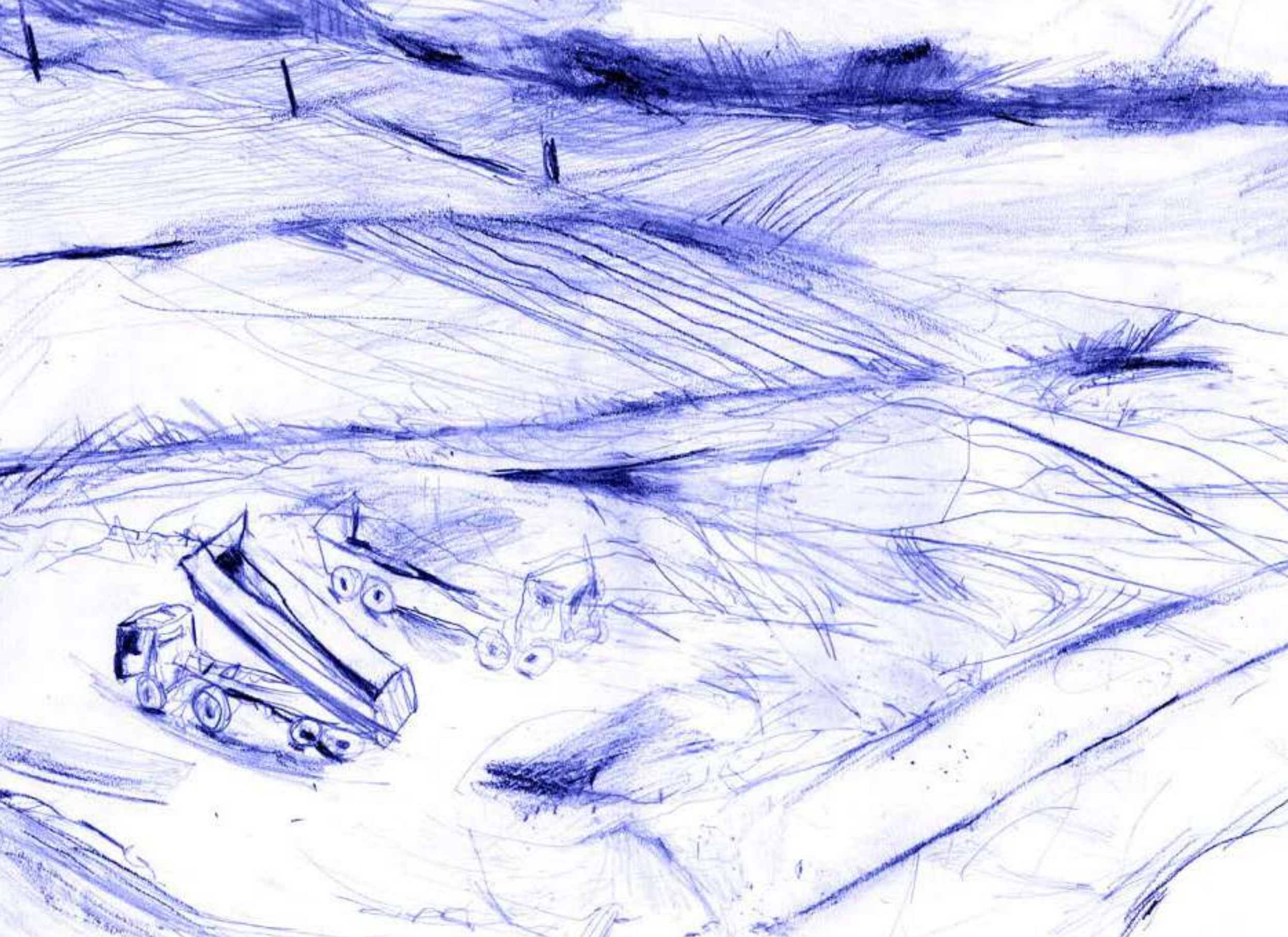
Ce serait choisir la patience... A Canal de nous dire ce qu'il avait en tête en nous demandant ce papier et si cette métropole n'est pas légèrement en retrait de ce que l'on pourrait espérer. Plus subtile en effet et bas carbone à souhait. Avec son grand métro, mais sans ce que les villes comportaient de surprises et d'intranquilité.











FORMES UTILES

TROIS SIÈCLES, TROIS FIGURES

au coeur

P. 131

XIX

XX

en escale

P. 133

XXI

en exil

P. 135

INTRODUCTION — Patrick Rubin TEXTES — Bérénice Bourgoïn

ILLUSTRATIONS — Bérénice Bourgoïn et Roxane Torloting

Face à l'aller simple de nos contemporains vers une économie progressivement dispersée sur le globe, les fabriques industrielles des siècles passés ont laissé place à des caisses XXL disposées sur de gigantesques damiers, conteneurs géants chassant la mémoire productive, effaçant la forme utile.

Boîtes orphelines, à tout faire, archétypes de l'ère du stockage, ces figures anonymes sont étalées, en grilles désordonnées, sur la géographie française.

Ces artefacts ont symptomatiquement accompagné la désindustrialisation des régions principalement situées au nord et à l'est du pays. On a alors, poliment, évoqué la production délocalisée.

À chaque étape de resémantisation, le modèle construit a évolué en même temps qu'il s'est déplacé des centralités urbaines vers les périphéries.

Au cœur de Paris, les halles géantes (Baltard) se sont vues remplacées par l'élancement d'hôtels industriels périphériques à la cité (Berliet), modèles périurbains rapidement déplacés, au lointain, par d'immenses nappes rampantes envahissant les terres fertiles. Black boxes (Amazon), parapluies thermiques (data center). No-stop city.

Parmi ces trois figures, les premières ont inmanquablement été reconverties en de prolifiques locomotives culturelles (Londres, Paris, Rotterdam...).

Les suivantes, verticalement dressées sur l'anneau périphérique de la ville, ont épousé de secondes vies, plus tertiaires qu'industrielles. Leurs transformations sont en progression, leurs valeurs financières aussi.

Un autre récit reste à inventer en prévision des mutations du troisième type, Amazon et Big Data Center, abritant des robots IA, requérant mégawatts et frigos à chaleur.

Un voyage parmi les figures XXL du troisième genre nous apprend que ces derniers conteneurs seront vite obsolètes, le XXXL est déjà réclamé. Mais l'imperméabilisation que déploieront ces nouveaux vaisseaux sur des terres encore vierges est désormais incompatible avec l'objectif ZAN 2050.

De nouvelles solutions sont à trouver, verticales ou souterraines : répliques des tours de Babel, ou des profondeurs des Stepwells du Gujarat...

Les fières figures des halles d'acier (XIX), les silhouettes élancées des hôtels industriels (XX), les carapaces proliférantes des big boxes (XXI), partagent désormais une même stratégie : éviter l'effacement, fuir la démolition, verdir leur présence.

Le dénominateur commun à ces grands parapluies est d'exister, d'être en capacité de se régénérer in situ afin d'accompagner les promesses de sobriété, d'économie, de transition, au sein même de leurs enveloppes requalifiées. Ne plus détruire.

Un voyage sur trois siècles illustre la permanence et l'évolution de ces trois figures archétypales.



photographie originale : J-C. Gautrand, série «L'assassinat de Baltard», 1971-72

TEXTE — Bérénice Bourgoin



Au cœur.

1860. Segment de ville abrité d'une trentaine d'hectares, Les Halles, marché historique de la ville, situées aux abords de l'église Saint-Eustache dans le 1er arrondissement de Paris, donnent leur nom au quartier. Déplacé plusieurs fois au gré de la croissance de Paris, ce marché a d'abord animé l'Île de la Cité, puis occupé la place de l'Hôtel de Ville, à l'époque Place de Grève. Sans cesse en déplacement et en transformation pour s'adapter à la ville en expansion, sa dernière figure en était une réplique miniature, avec ses rues internes, les métiers qui s'y rassemblaient, ses commerçants, ses pavillons, ses chantiers, ses véhicules...

Plus ancien marché de gros de la capitale, Les Halles prennent une telle importance qu'elles sont revisitées en acier, garantissant une flexibilité permanente au sol, assurant de grands franchissements par leurs charpentes. Érigées d'abord en bois sous Philippe Auguste (1183), leur nouvel imaginaire renvoie à la figure du Crystal palace de 1851, archétypale des méga-serres manufacturières, avant-garde de la préfabrication, témoin de la révolution industrielle et des nouveaux procédés constructifs en acier.

Répondant à la recherche de fonctionnalité de l'époque, les Halles, modernes, efficaces, aériennes, donnent naissance à dix pavillons de métal et de verre, ouverts et ventilés, du nom de leur architecte, Victor Baltard. L'apogée industrielle signe alors des exploits de portées et de volumétries, reposant sur des immenses colonnes en fonte, symboles d'une architecture libérée de ses soutiens intermédiaires. Plus commode, plus utile : marque du progrès. En Angleterre, on voit alors des ponts, comme le Britannia, franchir des bras de mer sur 130 mètres de travées.¹

Déclinés comme les églises et les mairies, érigés dans les grandes villes, gare marchande, halle ferroviaire, pavillon, arsenal, tout en acier et verre,

composent des architectures-abris, bénéficiant de couverture poreuse et de parapluie imperméable, laissant la lumière du jour pénétrer et l'air circuler. A Paris, sur un espace libéré, rigoureusement organisé par des corps symétriques répartis autour d'une rue centrale intérieure : huit fontaines d'eau, alimentées par un réservoir géant, reliant les pavillons². L'ensemble machiniste traduit alors l'euphorie asphyxiante des rues de la ville sur lesquelles les étals des commerçants dépassent de plus en plus. Paris grandit, son ventre gonfle, l'activité sort des murs.

L'euphorie marchande des années 60, confrontée aux problèmes de mobilités et de modernisation, sature la circulation de ses flux de marchandises. La pensée hygiéniste du moment rend obsolète le modèle des grands pavillons urbains. L'exode débute. Des milliers d'employés partent à 13km du centre de la ville, vers le Marché de Rungis, créé en 1969, au croisement de l'A7 et de l'A86.

Les pavillons d'acier et de verre, marqueurs de la ville productive, en attente d'une destruction programmée, sont alors investis spontanément de représentations théâtrales, manèges, scénographies, rencontres associatives... Cœur(s) militant(s).

Seuls deux pavillons «témoins» sont sauvés, et déplacés, l'un à Nogent-sur-Marne, l'autre à Yokohama au Japon. C'est le début du transfert de l'industrie «en dehors», dans le paysage lointain, plus adapté aux flux des camions. Dans le centre, la place est laissée aux infrastructures de transports et aux centres commerciaux, lieux de rentabilité directe, dans une politique qui ne favorise ni préservation, ni concertation, encore moins le maintien de ses habitants historiques.

Sur cette table-rase s'inventera alors, au début des années 70, «le trou des Halles».

Sujet, entre autres, à un concours international concurrent des consultations officielles, de nombreuses et joyeuses utopies architecturales en découleront³. Pétitions contre les expropriations et luttes politiques s'alterneront pour préserver l'identité d'un quartier populaire et industriel.

En 1979 la programmation du nouveau Forum des Halles représente 7 hectares de gares, voies enterrées, stationnements, commerces... Ironie de l'histoire, en 2016 un nouveau parapluie, la Canopée, se déploie en ouvrant une perspective vers Saint-Eustache.

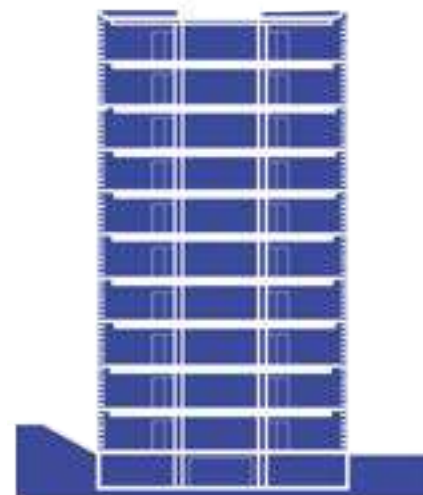
1. Baltard Victor et Callet Félix, *Les Halles centrales de Paris*, construites sous le règne de Napoléon III, 1862

2. Vigneau Jules, *Les Halles centrales de Paris autrefois et aujourd'hui. Historique, organisation et fonctionnement, facteurs et mandataires*, 1903

3. Nouvel Jean, Maas Winy, Koolhaas Rem et Mangin David, *Paris les Halles - Concours 2004*, 2004



TEXTE — Bérénice Bourgoin



En escale.

1990. Nouvelle situation périphérique pour une nouvelle esthétique de l'entrepôt, désopacifié, vêtu d'un manteau vitré des pieds à la tête. Une transposition du mur rideau, au principe du verre collé, est imaginée par l'architecte Dominique Perrault, l'hôtel industriel Berlier. Les éléments constructifs du monolithe vertical disparaissent en arrière-plan pour dématérialiser le volume rectangulaire pur, totalisant 16 000 m², minimaliste, homogène, élémentaire qui se positionne en préfiguration de la construction de la Bibliothèque nationale de France et s'impose comme un repère, une force tranquille dans son environnement interféré. Entre l'énergie incessante du faisceau SNCF et les réseaux périphériques, ce prisme stable agit en miroir des flux qui l'entourent et qu'il reflète sur sa peau de verre.

L'activité économique est alors lisible, visible, et encore accessible (ou presque) depuis le centre parisien. C'est l'un des déplacements marquants du cœur de Paris, exode en périphérie, à la lisière du périurbain. Situé sur la chaussée, en talus du quai d'Ivry, le long de la Seine et du réseau ferré, glissant jusqu'à la gare d'Austerlitz, le bâtiment, telle une superstructure, se détache du sol courant et s'installe sur une parcelle de terre, bien délimitée, en archipel au centre du réseau routier.

Ce corps hybride à la fois isolé et symbole, entre espaces d'activités et d'ateliers, donne forme à une nouvelle typologie architecturale : l'hôtel industriel vertical, vaguement cousin de la tour d'activité Mozinor à Montreuil.

Huit niveaux, non ERP, 3,60 mètres de hauteur libre en RDC, 3 mètres en étages, capables d'accueillir divers programmes et activités. La tour est desservie par 2 noyaux de circulations équipés de 4 monte-charges et de 4 ascenseurs. Ces niveaux égaux de 1450 m², ouverts et rectangulaires sont divisibles en îlots d'environ 250 m² entièrement libres, béton brut, sol, murs, poteaux, plafonds... intégrant ainsi une possible évolution ou réaffectation de ses espaces. Aucune cloison n'interrompt la vue sur les paysages extérieurs de l'édifice. La transparence est totale pour une lisibilité volontaire de l'activité et de ses évolutions.

Longtemps, l'hôtel industriel Berlier a accueilli entrepôts et activités. Son vieillissement est accéléré par la proximité qu'il entretient avec le périphérique et ses nœuds routiers. Inadapté, en l'état, à la tertiarisation du quartier (tours Duo, arrivée d'activités urbaines, cafés, services...), puis fragilisé par le déficit de ses capacités thermiques, l'hôtel industriel de 1990 est adapté en 2020 par Dominique Perrault, son architecte d'origine.

Alors, une transition s'opère entre un bâtiment d'entrepôts, en grande partie inoccupé, à un bâtiment mixte et dense de 21 000 m² utiles. Les surfaces sont destinées aux filières des fabriques, au besoin des makers, des créateurs, mode, design, métiers d'art, PME et PMI, compatibles avec les loyers encore proposés à moins de 300€ Ht / m² / an. La réversibilité du nouvel ouvrage repose sur l'addition d'une seconde peau placée à 70 cm de la façade d'origine. Cet élément intermédiaire, équipé de brise-soleil métalliques favorise une circulation de l'air optimale et une régulation thermique de l'édifice.

Autrefois miroir de son environnement latéral, la réparation de la tour Berlier intègre une nouvelle couverture en toiture constituée d'une nappe de panneaux photovoltaïques, visible depuis le sommet des tours Duo venues remplacer son arrière-plan depuis le périphérique. La concentration de ces verticalités signifient aussi la disparition de ce qui fut longtemps jugé...zone secondaire.

L'escale périphérique de l'hôtel d'activités n'aura duré qu'un tiers de siècle, la petite industrie a de nouveau laissé place à l'advertising.



En exil.

2010. Changement profond des systèmes de production et de distribution à l'heure de la post-pandémie et d'une pénurie de fonciers. De nouveaux dispositifs voient le jour pour la satisfaction de nouvelles villes... qui explosent en réseaux : viaires, mais surtout virtuels. Les pratiques connectées, d'achats en ligne sur plateformes dématérialisées, ont pris formes concrètes sur le territoire.

Deux modèles de boîtes XXL élémentaires et anonymes, réchauffant les tapis ruraux, témoignent de cette contamination logistique du périurbain.

Premièrement, la plateforme logistique, souvent située en zone d'activités, élément turbulent, induit un flux de camions foisonnants, incarne au grand jour les flux de clics invisibles des consommateurs. Deuxièmement, le data center, construit ex nihilo, élément fixe, capable de chauffer des équipements publics à proximité (gymnase, piscines, etc) avec les déperditions qu'engage le refroidissement des capteurs et serveurs de nos données numériques.

Les activités de production, stockage, distribution... qui étaient proches des centres urbains, connaissent un exode toujours plus éloigné vers le périurbain, générant bruit, flux, déchets et moins de valeur ajoutée que les activités à consommation immédiate. L'espace périurbain concerne 9 millions de français, 28% des communes et génère 12% de la production française. 52% de ces zones sont agricoles.¹

Les entrepôts se multiplient autour des villes, représentant un modèle constructif, législatif, et écologique dépassé. Paradoxalement, ce dispositif reste un modèle économique représentatif des modes de consommations contemporains... témoin politique. Même si le local et le commerce de proximité sont encouragés, une chaîne post-pandémique, invisible, a fait croître le commerce en ligne de 20%, alors assuré en «click & collect» par les parcs logistiques périurbains, en constante activité pendant que les centres urbains étaient hors service.

La loi Climat réfute les surfaces de vente imperméabilisées de plus de 10 000 m² dès 2030, l'objectif Zéro Artificialisation Nette, ZAN, limite leur prolifération, signifiant l'atteinte au fertile.

Amazon, géant du «web market» est aujourd'hui le premier distributeur non alimentaire en France, implanté dans des plateformes de plus de 100 000 m² (Bretigny-sur-Orge), et bientôt 15 000 m² à Wissous dans l'Essonne.

Nos territoires se sont vus transformés par l'ascendance d'une gouvernance du stockage, étalant autant les personnes que les marchandises, en commençant par les familles dans les années 1960-1970, dans un besoin urgent de logements. On a alors ponctué les terres périurbaines d'un tissu pavillonnaire, représentant 50% de la surface des terres artificialisées par année et 56% du parc total de résidences².

Depuis les années 1990, c'est le stockage de produits, dans des entrepôts, qui encombre les sols agricoles disponibles à prix bas, s'étendant souvent sur plus de 10 000 m², non loin des réseaux de transport. Nouvelle ceinture entre parapluies géants et centres urbains, cœurs dont elles deviennent les catalyseurs (illusoire).

Aujourd'hui, les chaînes de distribution apparaissent comme des lignes indélébiles sur le territoire... tracées par codes, camions et colis, dirigées par les acteurs privés de l'immobilier logistique qui déterminent l'économie locale de communes plus petites, dépendantes financièrement de ces enseignes géantes.

Le futur réclamerait encore plus et encore plus grand pour satisfaire les demandes. Ainsi, la première génération des méga boxes, serait déjà obsolète, programmée à disparaître, ce qui nous renvoie aux scénarii des zones d'activités économiques promises à transformation. Reprendre l'initiative, légitimer les processus encadrés, encourager la réindustrialisation décarbonée, le projet de loi sur l'industrie verte 2023-2030, nous donnera-t-il les moyens de redessiner ces formes utiles ?

1. Larcher Gérard, «L'avenir des espaces périurbains», rapport d'information 292 (98-99) - commission des affaires économiques, décembre 2022

2. Stébé Jean-Marc. «La préférence française pour le pavillon», Constructif, vol. 57, no. 3, 2020, pp. 25-28.

RESSOURCES

ANCRÉES VS HORS SOL

ZI 1860

ZAE 1960

TEXTE — Patrick Rubin ILLUSTRATIONS — Roxane Torloting

Les silhouettes que dessinent les zones d'activité économique (ZAE), grands volumes anonymes éparpillés au pourtour des villes et de leurs ronds-points, depuis les années 1960, figurent des paysages très éloignés des zones industrielles (ZI) ancrées depuis le XVIIIe siècle sur des territoires liés aux sources mêmes de leur production.

L'architecture à la fois spectaculaire et élémentaire d'un carreau minier, fondée sur les terres de sa ressource première, épouse les strictes nécessités de l'extraction du minerai, de son stockage, de son mode d'acheminement. Puits, chevalements, terrils, abris, voies ferrées... jusqu'aux maisonnettes jumelées destinées aux ouvriers et à leurs familles, fabriquent, au sol et en relief, un univers fonctionnel ordonné appartenant aux typologies des patrimoines industriels enracinés et non volatiles.

Rien de comparable avec le spectacle des zones d'activités, paysages indéchiffrables, insituables, régulièrement menacés d'obsolescence, localisation opportuniste, avaloir de colis et bidons, hangar déserté, vacance périodique, indifférence productive... Installées sauvagement sur des terres agricoles bradées, dépendantes de la présence routière, ces enclaves jamais cicatrisées ont donné naissance à des figures géométriques, dont les enveloppes parapluies servent, par alternance, de stockage, de garage, d'entrepôts logistiques, rarement de lieu de fabrication.

Écrivains, artistes, cinéastes et autres explorateurs urbains ont su apprécier l'esthétique de l'ancienne Zone Industrielle, érodée, inquiétante et envoûtante à la fois. La mémoire du labeur s'est échappée, cependant leurs regards insolites ont permis, malgré le son coupé, de sublimer ces cathédrales industrielles, infrastructures débranchées de l'ancien monde.

Aujourd'hui, d'autres observateurs avertis posent un regard aiguisé sur d'autres paysages circonscrits, les coquilles d'anciennes zones d'activités économiques, vidées de leur carte mémoire.

Que faire de ces bulles orphelines de leur fonction première ? Datés ou récents, ancrés ou suspendus avec ou sans récits, ces hectares recouverts héritent soudainement d'un potentiel de régénération et de raccordement au système ville.

À l'approche des applications de la loi ZAN, leurs couvertures géantes, imperméables, ou pas, représentent des ressources impensées il y a peu. Quels sont les outils à adapter pour transformer qualitativement ces volumes inertes et garantir une économie échappant au sympathique catalogue palettes, parpaings et lampions ? Quelles ambitions énergétiques déployer sous ces parapluies ? Quelle tactique développer au pourtour pour restaurer les écosystèmes dégradés sous les sols nappés de bitume ?

PIÈCES LÉGÈRES

TACTIQUES DE TRANSFIGURATION

Valérie de Calignon



TEXTE — Valérie de Calignon

ILLUSTRATION CI-CONTRE — Roxane Torloting

ILLUSTRATION PAGES SUIVANTES — Luc Guinguet

S'il était encore nécessaire, il y a quelques années, d'argumenter en faveur de la réutilisation de tout bâtiment existant, leur préservation «inconditionnelle» nous est désormais imposée. Les incitations réglementaires pour moins détruire, les mesures de décarbonation, les nouveaux impératifs nés de l'objectif ZAN, inscrit dans la loi depuis 2021, sont les ressorts d'un renversement du regard porté sur les nombreux fonciers en déshérence qu'il faudra désormais systématiquement projeter comme des potentiels en devenir. La visée d'une artificialisation des sols égale à zéro d'ici 2050 implique en effet mécaniquement la valorisation immédiate de toute emprise construite et sa transformation en stimulant sujet d'étude. Les «zones» dont il est ici question doivent être considérées comme de précieuses ressources pour répondre à nos engagements environnementaux. Elles représentent le plus important gisement de surface potentiellement habitable.

Dans «Design, Soft Power» – précédente contribution à *Transformation des situations construites* en 2020 – l'enjeu était d'identifier les compétences et stratégies les plus efficaces, en vue de réinvestir à un coût attractif le bassin de mètres carrés que constituent les bâtiments vacants. Les procédés d'intervention propres au design, initiés par les mouvements d'avant-gardes du milieu du XX^e siècle, émancipés de fait des abaques normatifs de la construction neuve, étaient pointés comme relevant d'une stratégie «à bas bruit», capable d'opérer les transformations attendues. Des méthodes et des dispositifs légers, peu invasifs et bien ciblés permettent en effet, bien souvent, d'habiter les murs existants, sans faire de ceux-ci l'enjeu d'un nouveau manifeste architectural. Cette position est-elle valide au regard des zones en dérive dont le portrait polymorphe émerge en creux de cet ouvrage ? Peut-on la réactualiser en passant du bâtiment désaffecté au territoire en déshérence ? Les «pièces légères» archigramiques et circassiennes, alors évoquées, permettraient-elles aussi de réinvestir des fractions de territoires désolés ?

Distinguons, tout d'abord, architectures industrielles singulières, valorisables en tant que telles, et boîtes génériques à l'obsolescence programmée, érigées en zones productives ordinaires (P. Rubin, p. 137). Lesdites zones d'activité pourront difficilement prétendre à la même valeur d'estime que d'anciennes zones industrielles aujourd'hui reconnues comme indiscutable patrimoine architectural. Le plateau des Capucins à Brest, la Tate Modern à Londres, l'Arsenal de Venise ou les parcs industriels de la Ruhr ont fait l'objet de réalisations hors-normes à la hauteur des lieux d'exception investis. Le potentiel initial des sites, leur programmation au bénéfice de l'industrie culturelle et de loisirs, l'énergie, les talents et les budgets injectés ont permis ces transformations spectaculaires qui ne sauraient être infiniment dupliquées. D'autres enjeux sous-tendent le ré-usage des zones ordinaires, là où l'étalement territorial est à la fois plus important et moins ancré géographiquement, où les qualités spatiales et constructives sont discutables, l'imaginaire pauvre, la mémoire collective absente. L'évolution culturelle qui conduit à trouver *in fine* un intérêt patrimonial à tout bâtiment d'un certain âge touchera-t-il un jour également «les zones» et leurs fabriques abandonnées ? Rien n'est moins sûr, pourtant nous n'avons pas le choix. L'immensité du défi se trouve dans l'immensité d'un foncier viabilisé, construit sans qualité particulière, affecté de handicaps plus ou moins invalidant – sols pollués, transports publics indigents, services inexistant, etc. On y trouve des constructions hétéroclites, érigées sans intention autre que celle d'abriter à moindre coût des espaces de conditionnement, des ateliers interchangeables, du stockage de denrées ou de données, des flux de consommation pour usagers-automobilistes. Comment créer de nouveaux tissus d'urbanités là où l'on a parqué des activités économiques esseulées, ou comment mettre cet environnement au service d'une mixité d'usages intelligente – habiter et produire, s'instruire et se détendre, dépayser et rester accessible, etc. ?

Faut-il envisager les actions à venir dans le cadre d'une nouvelle économie de marché reposant sur les initiatives privées, collectives ou associatives qui devraient émerger face à l'opportunité que présente ce nouveau défi ? Ou faut-il projeter une ambitieuse politique à l'échelle nationale pour faire avancer le sujet, comme c'est le cas par exemple sur les questions de rénovation

énergétique ou de nouvelles mobilités ? Que l'un ou l'autre de ces scénarios, voire une mixité des deux, devienne réalité, gageons que les révisions en cours de PLUI, les décrets d'orientation favorables aux revitalisations pionnières comme la loi Elan, soutenus par des appels à manifestation d'intérêt valorisant l'expérimentation, pourraient constituer un socle favorable à la multiplication de démonstrateurs concrets.

À l'instar de la transformation d'un bâtiment esseulé, mais de façon plus complexe en raison de la diversité des échelles, des situations et intérêts en jeu, il faudra, pour chacun des sites investis, identifier un écosystème opérationnel et projeter de nouveaux usages, en intégrant les multiples angles d'attaque abordés par les contributeurs et contributrices des pages qui précèdent. Les dimensions prioritairement environnementales et énergétiques sont le préalable à toute action réfléchie sur ces territoires, comme cela a été maintes fois argumenté. L'exercice du diagnostic sera plus que jamais essentiel car la zone la plus générique en apparence présente en réalité des spécificités qu'il faut apprendre à scruter et décrypter. Il s'agit de discerner les traits de caractères non-saillants de ces lieux de faible intensité visuelle, émotionnelle et mémorielle. S'abstenir, préserver, voire sanctuariser un site, heureusement délaissé, doit aussi rester une alternative.

Au-delà des mécanismes amont qui permettront de projeter les enclaves en voie d'obsolescence comme autant de «petit pays renouvelable» (R. Ménard, p. 14) qu'en est-il de la possible transformation morphologique de ces nouveaux terrains d'aventure ? Ou comment fabriquer concrètement leur métamorphose en tant qu'aménageur, architecte, paysagiste, designer ? La «zone» représente le plus souvent une étendue de sol artificialisé, plus ou moins délimitée, occupée par une nappe de constructions monofonctionnelles, en rupture avec son environnement, urbain ou agricole, souvent pavillonnaire, quelque fois paysager. Il s'agit donc d'abord d'inventer là, au cas par cas, un nouveau maillage, permettant de «faire système» entre les éléments en place et de raccorder ceux-ci aux échanges territoriaux plus vastes tout en favorisant une renaturation des terres.

Une fois assurée cette couture douce, dont la nature et l'intensité devront être chaque fois pesées, le cœur du sujet reste la transformation concrète des constructions ancrées au sol artificiel. Si comme l'argumente le philosophe Pierre Caye «la visibilité esthétique est la condition de l'appropriation du capital social et du patrimoine commun par l'ensemble de la société» (C. Diguët, p. 104) alors l'enjeu conceptuel est immense pour offrir aux zones en devenir, en même temps qu'une nouvelle fonction sociale, une visibilité esthétique inédite, une forme de désirabilité formelle. La réhabilitation héroïque en forme de manifeste architectural étant, comme nous l'avons compris, peu compatible avec ce cadre d'action, le recours au vocabulaire polymorphe, forain ou circassien évoqué plus haut constitue bien une voie d'action prometteuse pour l'appropriation collective d'un patrimoine mésestimé.

Le déploiement d'un ensemble d'objets relevant de ce registre formel décalé permettrait de transformer les usages, de réarmer et raccorder entre elles les architectures génériques déclassées de la post-modernité industrielle, en opérant la puissante métamorphose visuelle attendue. L'enjeu est d'intervenir sur, dans et entre les bâtiments, avec des méthodes, des outils, des matériaux différents de ceux dont on use pour construire neuf ou dans le cadre de «restructurations lourdes» qui portent bien leur nom, notamment en coût carbone. Il s'agit d'inventer une forme d'action plus souple, adaptable, évolutive, qui favorise l'insertion, l'infiltration, la distillation de «pièces légères» de toute échelle, pour reconfigurer progressivement les zones investies. Pièces légères car non-assujetties aux couvertures et enveloppes existantes, mobiles, déposables, organisées en systèmes autosuffisants, en interaction minimale avec l'exosquelette présent. Composants autonomes, corps étrangers dissociés des abris constitués dans lesquels ils s'installent. Micro-structures, micro-architectures et macro-mobilières présentant l'avantage d'une fabrication hors site, et d'un rapide montage sur site, qui court-circuite les lenteurs du calendrier de chantier. Place à la redécouverte du sol vivant, aux ancrages ponctuels et réversibles, aux membranes souples et autres structures autoportées, aux silhouettes affirmées de machines productrices d'énergie. Ces objets rejoindraient leur destination sous la forme d'un caravanseraïl contemporain.

L'arsenal de pièces détournées de leur vocation initiale, issues de circuits industriels et économiques aujourd'hui éloignés du bâtiment – technologies de pointe, expérimentations R&D, économie bioclimatique – permettrait d'opérer le remembrement d'un site et des bâtiments qui l'occupent, de réparer, connecter, articuler... sans figer, sans exclure additions verticales et prolongations en sous-sol. Il s'agirait de mettre à profit l'autonomie des énergies, le caractère apparemment labile des installations pour s'affranchir de néo planifications castratrices, quelquefois périmées avant même leur mise en œuvre. De contrer, par l'expérimentation, la rémanence de la zone qui «s'impose au paysage, fixée, figée dans sa ceinture mentale et domaniale» (A. Kergrist, p. 10). Il s'agirait en quelque sorte de «dézoner pour rezoner» (O. Namias, p. 6). L'agilité des structures offrirait une meilleure pérennité des usages, et la légèreté des ancrages permettrait d'initier la régénération progressive des sols. L'idée que «l'incertitude peut être valorisée positivement» (L. Motta, p. 27) n'est-elle pas, finalement, la meilleure voie pour agir sur un milieu vivant, une ressource en devenir ?

1. L'objectif ZAN, zéro artificialisation nette d'ici 2050, est inscrit dans la Loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 «portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets». Les trois leviers principaux des politiques publiques pour atteindre l'objectif ZAN est atteignable sont : la densification urbaine, le renouvellement urbain et la renaturation de terre artificialisées.

<https://www.legifrance.gouv.fr/jorf/id/JORFTEXT000043956924>

«Est considéré comme artificialisé, un sol dont l'occupation ou l'usage affectent durablement tout ou partie de ses fonctions. Les surfaces de pleine terre ne sont pas considérées comme artificialisées».

La terminologie «nette» sous-entend que de nouvelles artificialisations de sols pourrait être compensées par la renaturation d'autres sols.

<https://www.aua-toulouse.org/wp-content/uploads/2021/04/AJAT-ZAN-decryptage-avril2021.pdf>

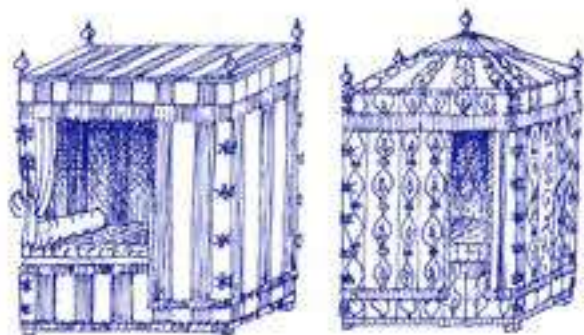
En l'absence d'action, 280.000 hectares d'espaces naturels, agricoles et forestiers pourraient être artificialisés d'ici 2030, sur le territoire national.

2. Sur l'ensemble du territoire national, on estime aujourd'hui à environ 500.000 hectares la surface cumulée des quelques 30.000 zones d'activité

<http://www.oree.org/docs/evènements/grenelle/gt-8-observatoirepa-2.pdf>

Par ailleurs, un million de mètres carrés sont identifiés comme foncier immédiatement mutable sur le seul territoire du Grand-Orly Seine Bièvre – 24 communes au Sud de Paris (C. Docet, p.x)

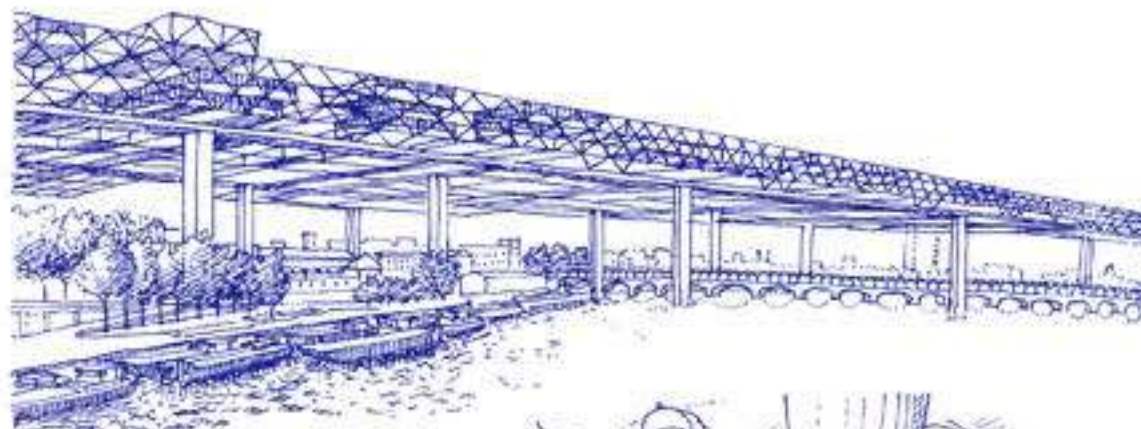
3. Voir «Design, Soft Power», in Transformation des situations construites, Canal Architecture, 2020, p. 16-20



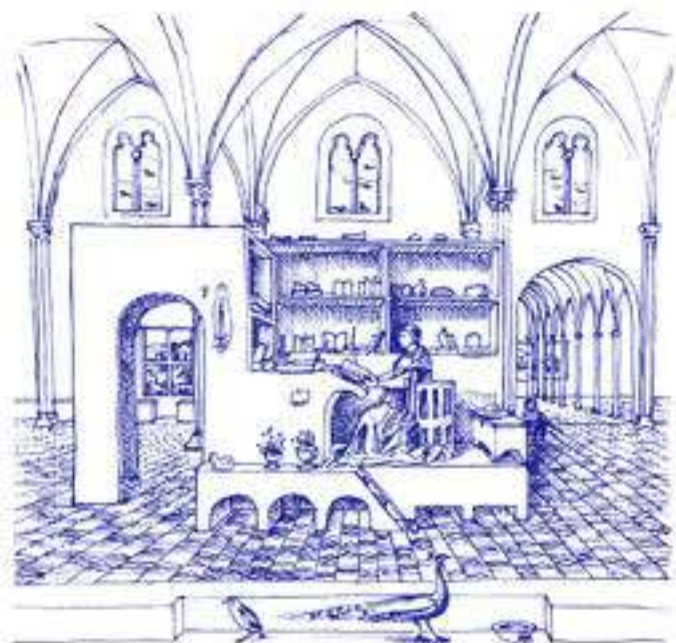
Libo genio, 1940



*Maison de vacances volante
Ervy Rottier, 1963*



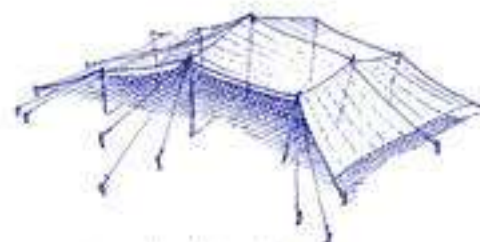
*Structure spatiale au dessus de la Seine,
Yona Friedman, 1964*



Saint Jérôme dans son étude, Antoinette de Meuse, 1474-95



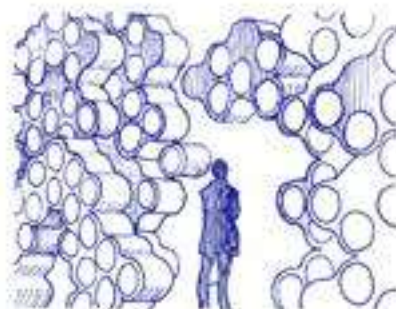
Capsule and Suitcases, Archigram, 1967



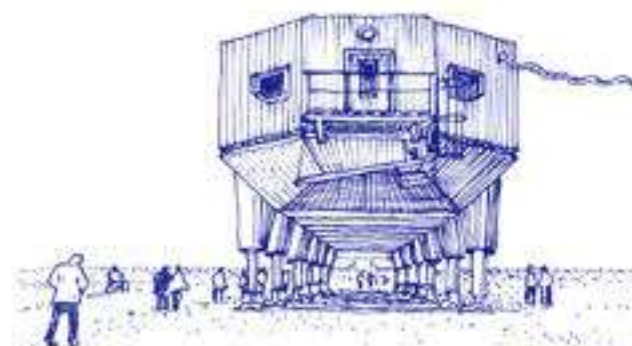
Habitat nomade, tente-abri



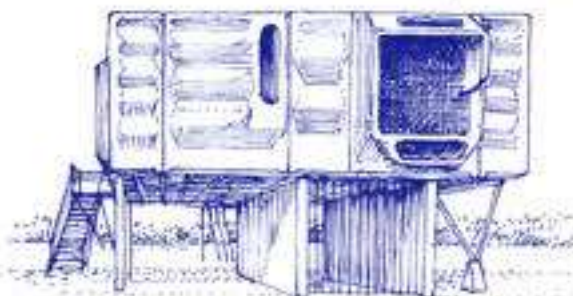
Restaurant Le Drif, François Delbecq, 1964



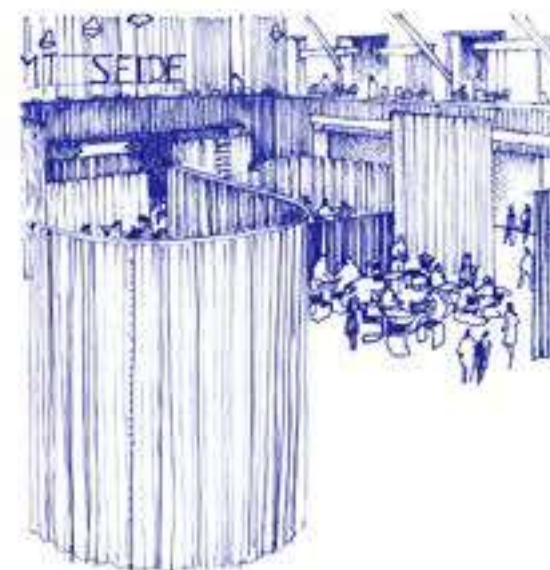
Nuages, R. et E. Desmuller, 2000



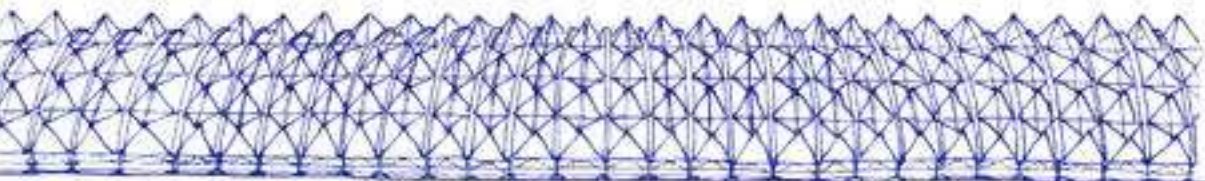
Station de Recherche britannique Hally VI, 2013



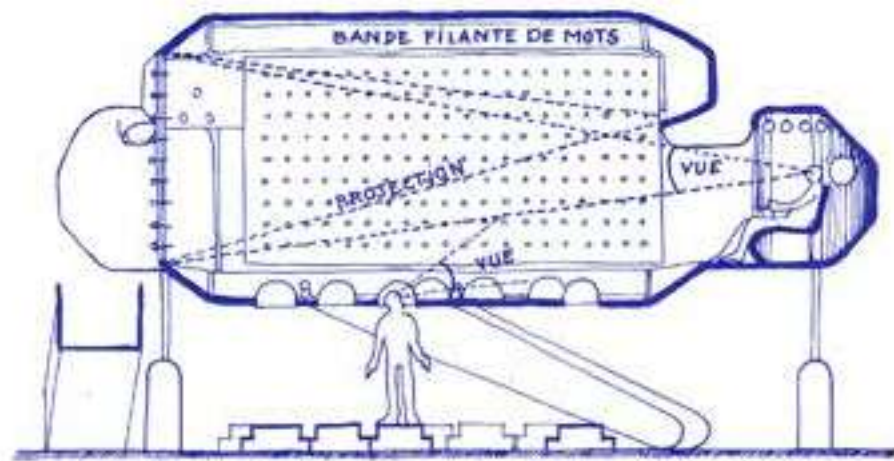
Maison en plastique, Dieter Schmid, 1965



Café Saut & Saide, Udo Reich, 1996



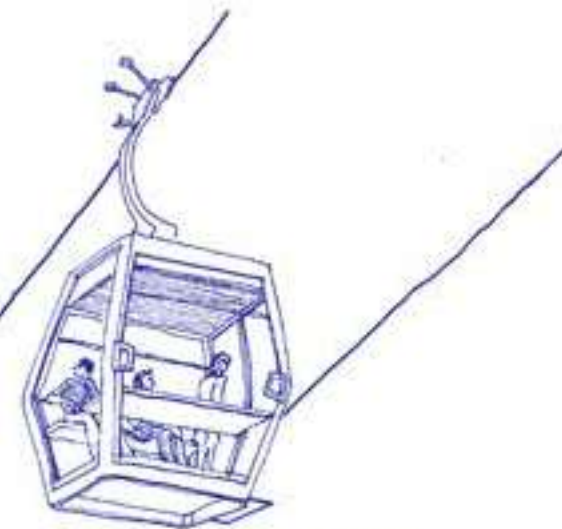
Familles IBM démontables, Renzo Piano, 1985



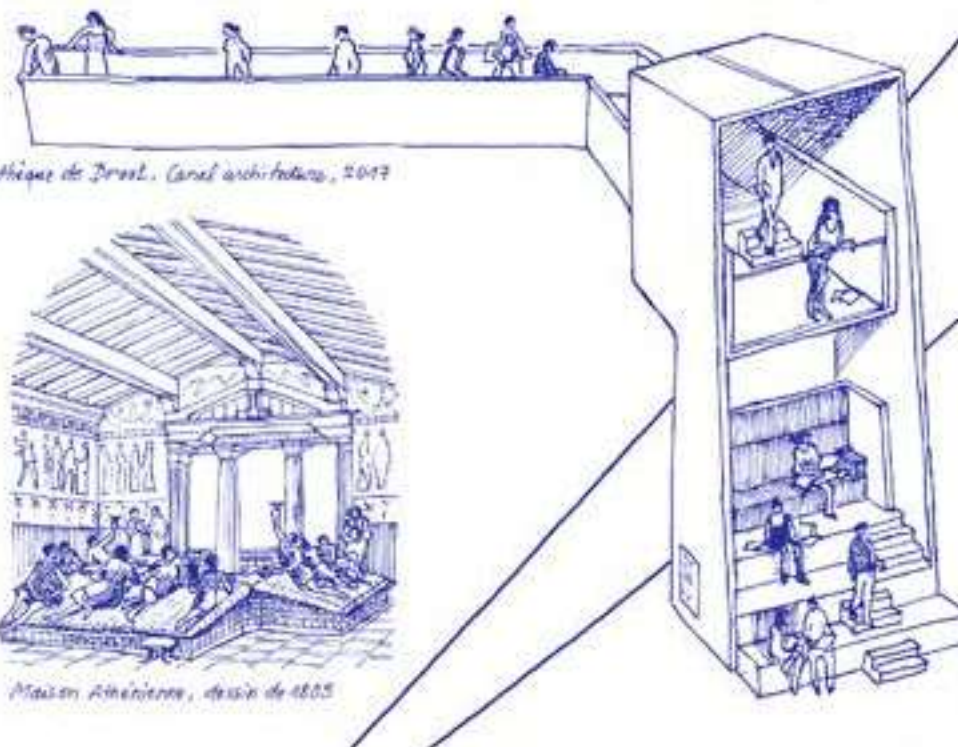
Pièce de projection, Archigram, dessinée par Peter Cook, 1972



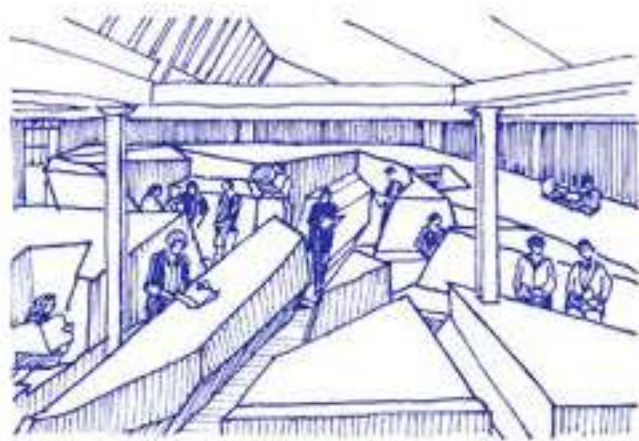
Clip-on, Alexey Vasy Lushovt, 1997



Cabine de téléphérique



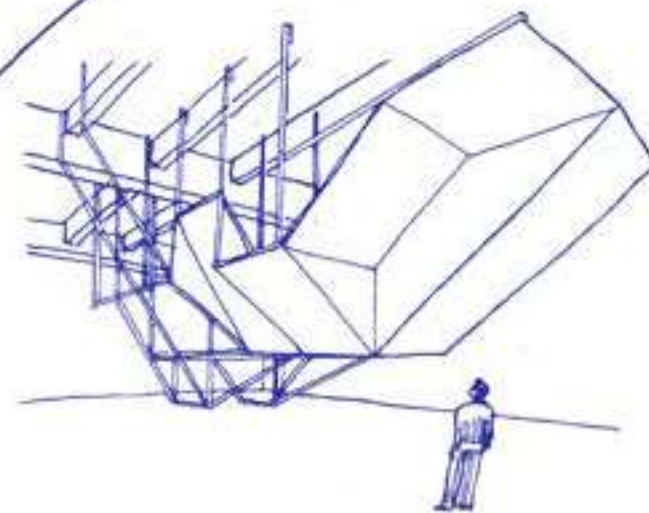
Grand moule habité, Médiathèque de Dresde, Canal architectura, 2019



Installation "The end of sitting", RAAV, 2014

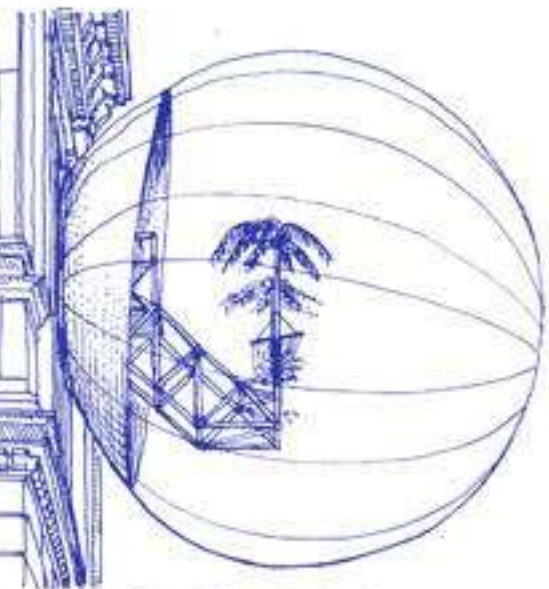


Maison Athénienne, dessin de 1805

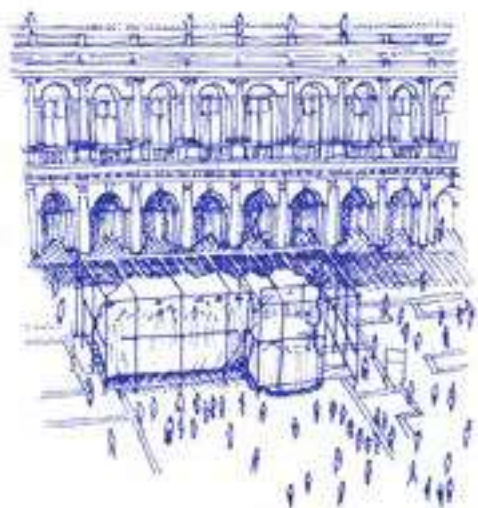


Structure suspendue, Les Frères Chapuisat, 2011

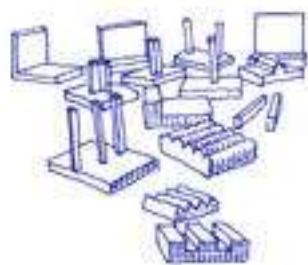




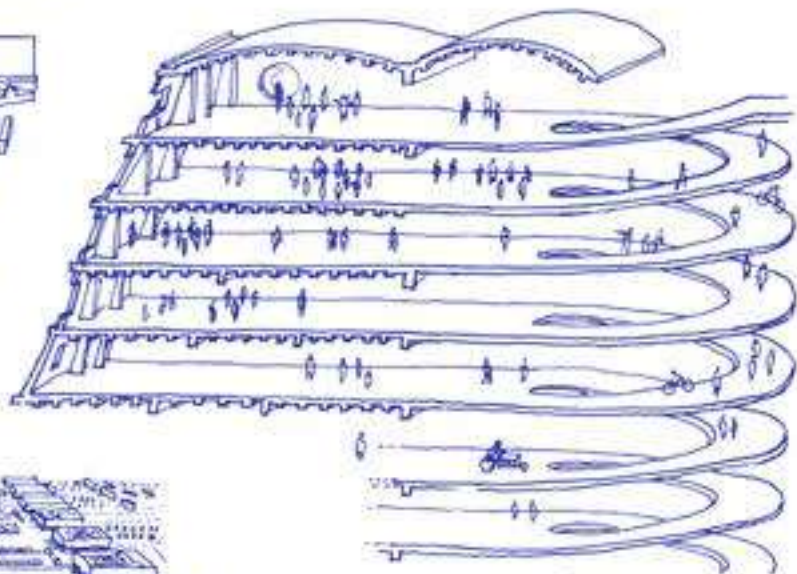
Case n°7, Hans-Rudolf-G., 1972



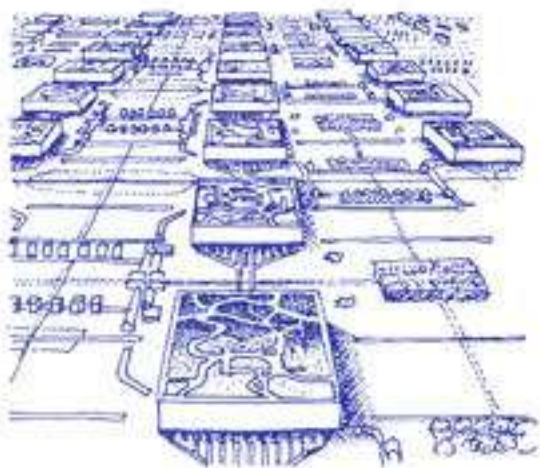
Butterfly Project, Biennales de Venise, Mass Moving, 1972



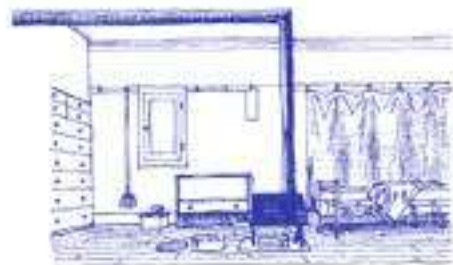
Histogrammes d'Architecture Superstudio, 1969



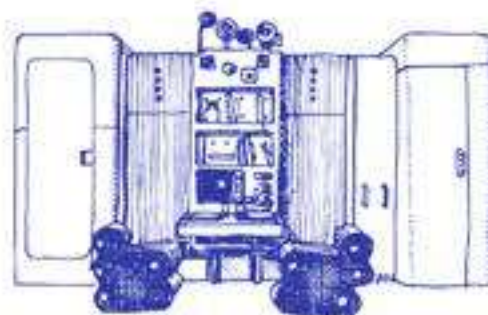
Rampa helicoidal de garage Branger, Journal Libération, Canal Architecture, 1979



Ne-Ship City, Arnhem, Andrea Branzi, 1969

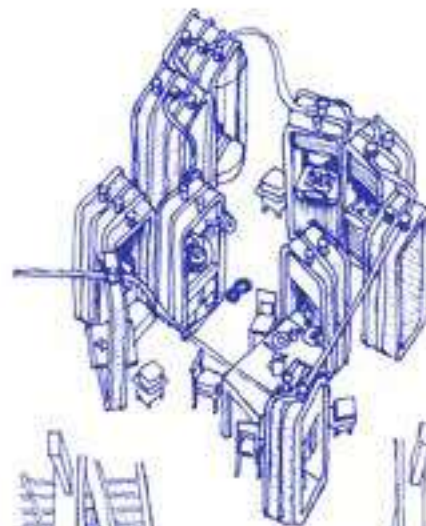
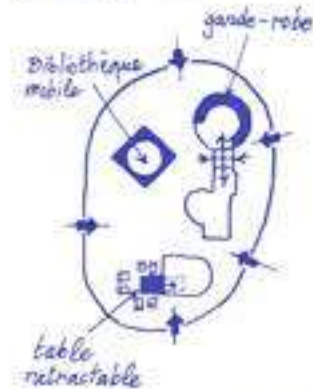


Pièce et mobilier SHAKER, XIX'

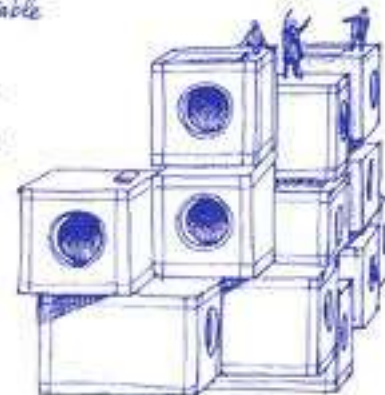


Total furnishing Unit, Jo Colombo, 1972

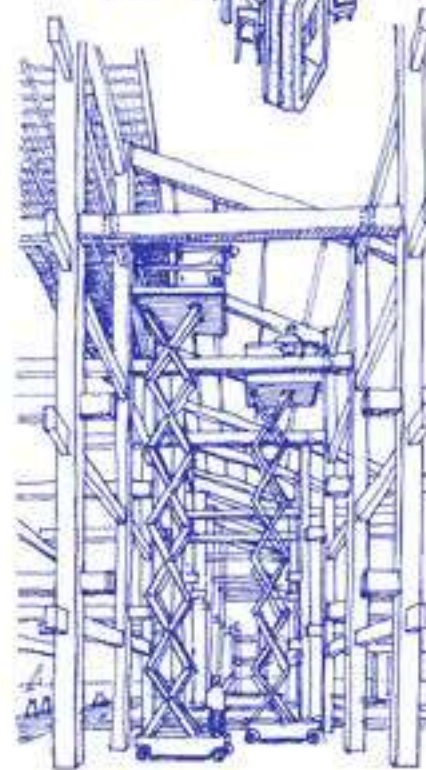
Plan d'intérieur expérimental, Jo Colombo, 1969



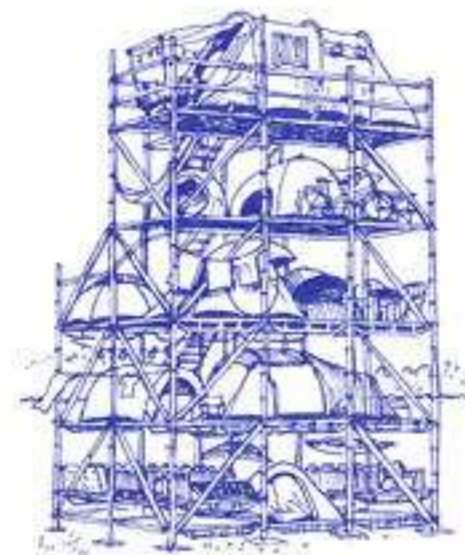
Concept d'aménagement modulable, Ettore Sottsass, 1972



Capsule tower, Kazuhara, 1971-72



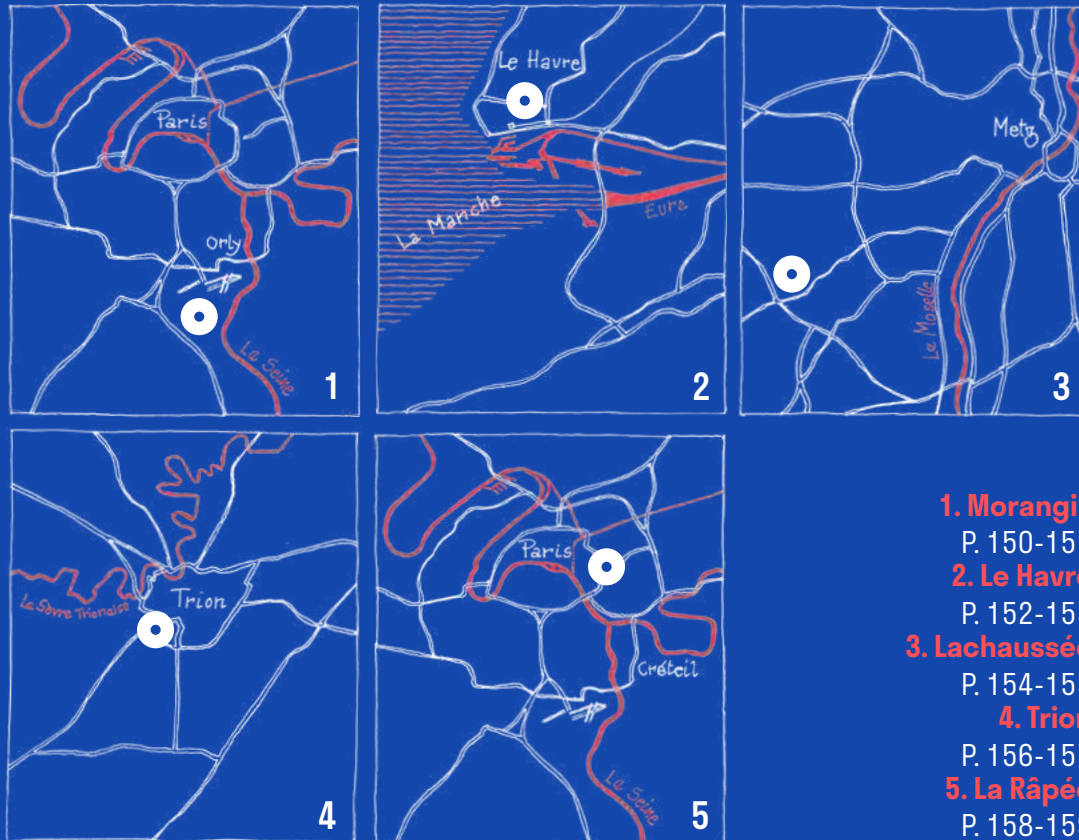
Structure bois; exposition à Osaka, Sou Fujimoto, 2003-05



Hérisse capsule, Willem de Raaf, 2025

TROP TÔT, TROP RISQUÉ

CINQ ÉCHECS



1. **Morangis**
P. 150-151
2. **Le Havre**
P. 152-153
3. **La Chaussée**
P. 154-155
4. **Trion**
P. 156-157
5. **La Râpée**
P. 158-159

Cinq exercices de reconversion de sites, élaborés par l'atelier Canal entre 2010 et 2022, sont illustrés dans ce chapitre. Projets suspendus pour certains, catégoriquement refusés pour les autres.

Cinq sujets inscrits dans des géographies et climats éloignés, en périphérie urbaine (Morangis, Trion, Le Havre) ou isolés sur des lieux insolites (La Rapée, La Chaussée). Ces projets ont en commun l'étrangeté de leurs contextes respectifs et la quête d'un futur post-carbone. Faute (ou chance) de représenter des sujets immédiatement favorables aux synergies locales, souvent éloignés des réseaux de mobilité, ces lieux insolites sont provisoirement ignorés, ils ne jouent pas au-devant de la scène.

Leur superficie se calcule en hectares. L'imperméabilisation des sols est à son maximum, sous l'asphalte affleurent les terres fertiles, presque toujours polluées. Pourtant, la biodiversité reste présente (Morangis, La Rapée, La Chaussée). La mémoire de ces zones en panne se déchiffre aisément, le plus souvent grâce aux paroles recueillies, aux sources écrites, à la patience de l'arpentage. Saisir le sujet pour déclencher le projet devient l'objectif. Un dispositif contraire au génie du lieu ne pourrait fonctionner : plier un site existant à une programmation d'opportunité, c'est le rejet assuré.

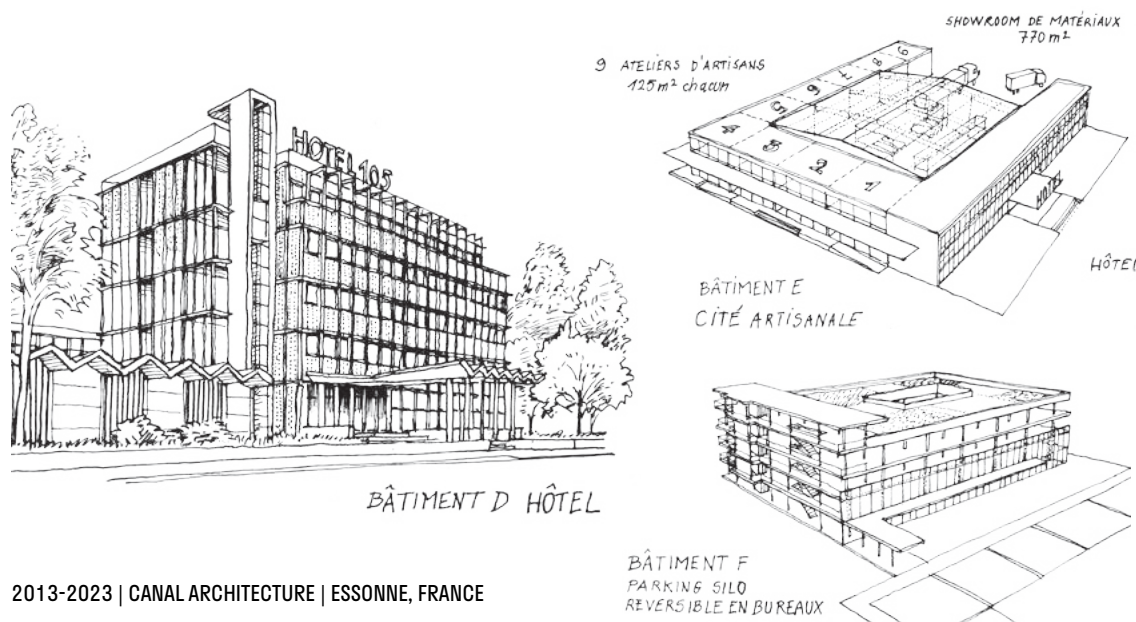
Viendra le temps des concours d'architecture considérant la présence de l'existant, ses potentiels, ses pathologies, ses secrets, pour favoriser, en priorité, l'évidence d'un programme adapté, avant d'imposer une commande fermée.

Canal a calculé la somme des temps d'études consacrés, sur 12 années, à l'accompagnement de ces cinq projets : un cumul de 24 mois mobilisant, par séquence, tous les architectes présents et passés à l'atelier. L'équivalent de deux mois d'investigations par an, peu rémunérées, voire non défrayées.

Quelles sont les raisons de ces échecs (provisaires pour certains) ? L'emplacement des sites, la dimension des terrains, la méconnaissance des opérateurs, les inquiétudes sur diagnostics, l'acrobatie du bilan, la frilosité des investisseurs, la distance des élus ?

La somme de toutes ces inconnues ? Dans de nombreux cas, la défiance des acteurs sur fond de stéréotypes et préjugés.

Parmi ces cinq exemples, le site de Morangis est certainement le plus représentatif des errements contre-productifs qui signent l'échec d'une démonstration stoppée nette. Une situation dans laquelle tous les signaux s'alignaient pour démontrer les facultés de renaturalisation et de régénération du fragment d'une zone d'activité, tombée en déshérence depuis 12 ans, toujours en jachère à l'automne 2023.



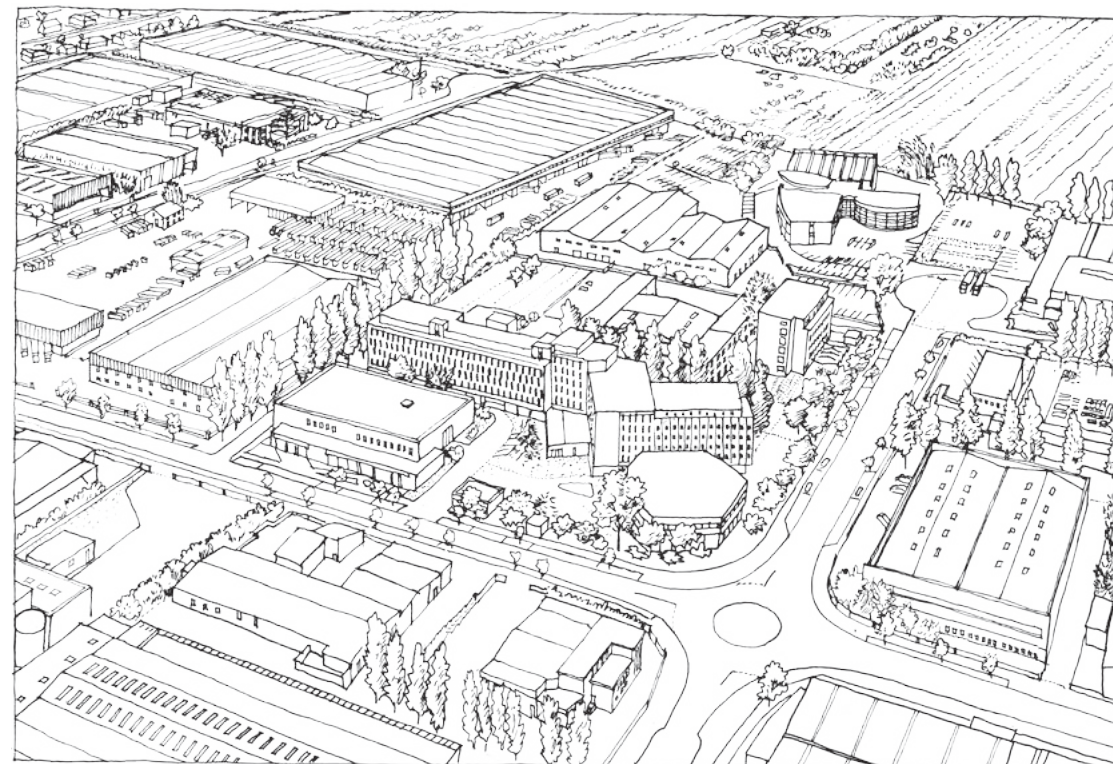
2013-2023 | CANAL ARCHITECTURE | ESSONNE, FRANCE

ANCIEN SITE B.P. À MORANGIS



Le récit du site B.P., développant 25 000 m² de planchers dans une ZAE en lisière Sud de la ville de Morangis, située à 15 minutes d'Orly, est l'un des facteurs déclenchant de la publication du livret Z.

Implanté sur deux hectares, situé au sein d'une zone d'activité économique de l'Essonne, autrefois campus pour la Banque Populaire, cet ensemble abritait une réplique distancée du siège parisien afin de parer à un éventuel sinistre informatique de la banque. Cinq bâtiments hétéroclites sont édifiés dans les années 1970 sur d'anciennes parcelles maraichères. Les raisons de l'échec de Morangis, après neuf années de rebondissements, tiennent moins d'une équation financière négative que de l'absence visionnaire des nombreux opérateurs qui se seront succédé. La valeur économique de la parcelle acquise doublera d'année en année, en 2023 sa valorisation est pratiquement décaplée.



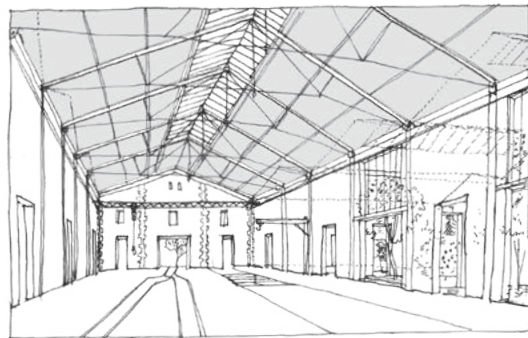
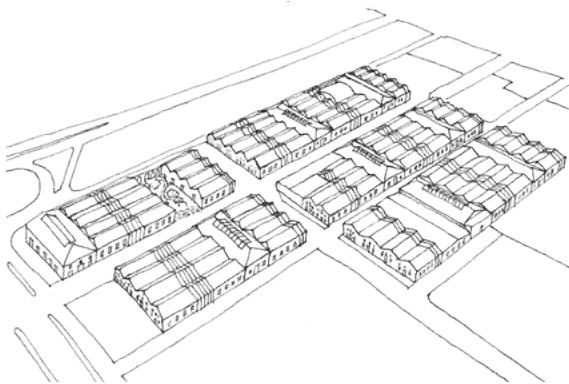
MORANGIS SITE BANQUE POPULAIRE



BÂTIMENT B RÉSIDENCE
198 LOGEMENTS SÉCABLES EN 2 PÔLES, ÉQUIPEMENTS EN REZ-DE-CHAUSSÉE ET TOITURE

Un vaste tapis d'asphalte relie les cinq constructions, étouffant une terre fertile propice au maraîchage. Mis sur le marché en 2013, l'actif est cédé à un premier opérateur, pour un coût très attractif car éloigné à 20 minutes de la plus proche station RER. Pas vraiment un obstacle car, deuxième séquence, l'ensemble sera revendu, deux années plus tard, le triple de son prix d'acquisition à un groupement de marchands de biens, qui reconduira les architectes pour concevoir une opération d'activités mixtes au cœur de la zone : résidence pour jeunes travailleurs, restaurant, école, ateliers pour makers, cité artisanale, salle de sport, hôtel de délestage pour Orly.

Troisième séquence, en 2020, un promoteur du centre de la France acquiert le terrain pour une valeur neuf fois plus élevée que la vente d'origine. Il délaisse le projet démonstrateur malgré les intérêts manifestés par Mairie et par l'EPT12, pour privilégier une opération principalement tertiaire. Exit le campus fédérateur élaboré par Canal. La mutation d'un segment d'une zone d'activité en un ensemble, habité et productif, entraînant la restauration de son écosystème dégradé, a échoué. L'aventure devrait être reconduite, dans un futur proche, sur d'autres territoires du Grand Orly Seine Bièvre. Aux dernières informations, la zone B.P. reste toujours en panne.



VÉRIÈRES PLISSÉES
lumière naturelle sur l'ensemble des carreaux
10.000 m² de nefs, 126.000 m² de carreaux

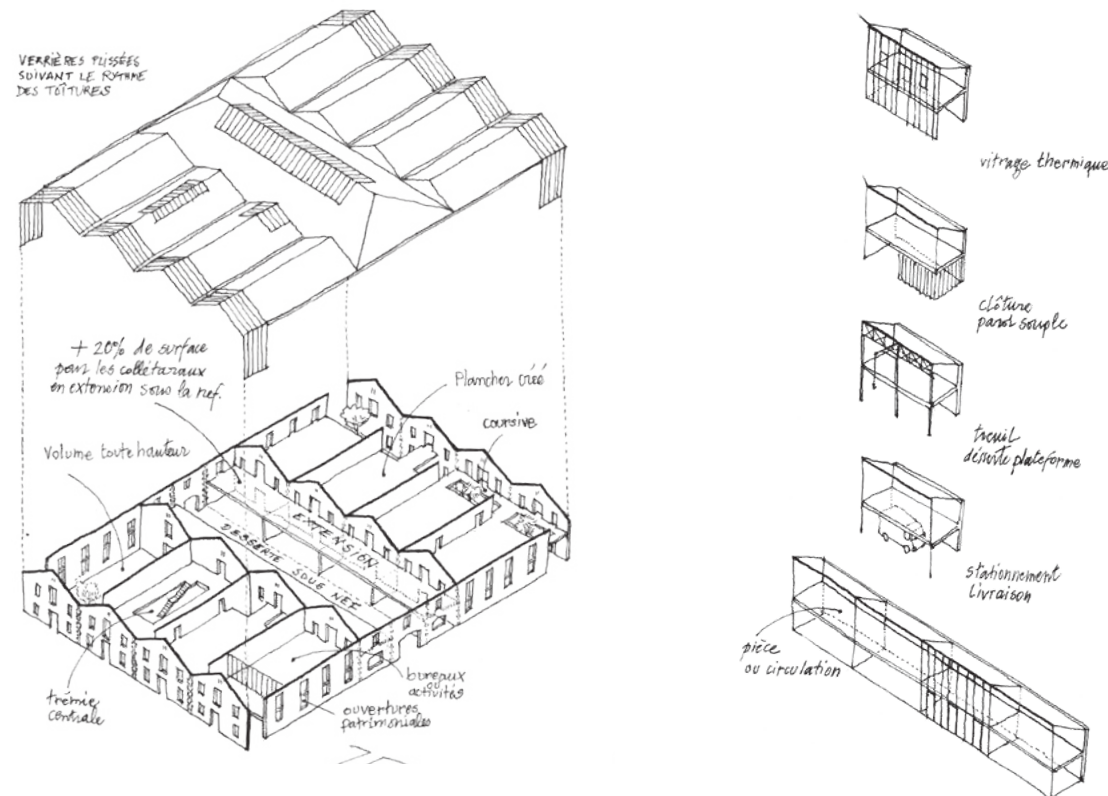
NEF d'une Halle principale
avec halles attenantes
aménagement en séries

2019 | CANAL ARCHITECTURE | SEINE-MARITIME, FRANCE

MAGASINS GÉNÉRAUX, DOCKS DU HAVRE

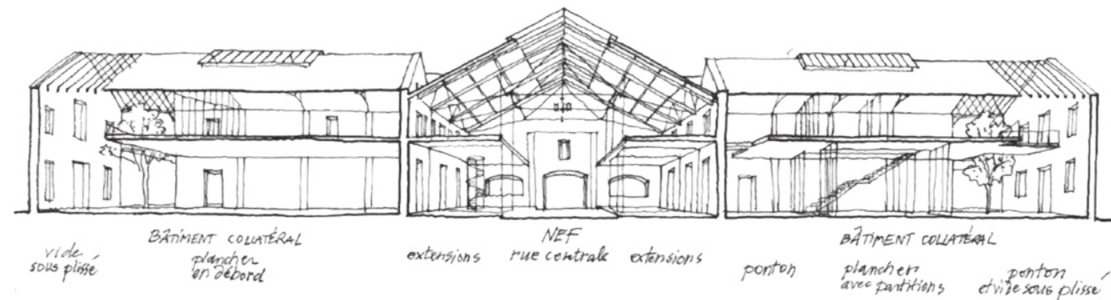


Couvrant 20 hectares près des Docks Vauban, le secteur des Magasins généraux est un exemple de conservation des infrastructures portuaires du Havre. 2019, une Fabrique de la Ville, agile acteur, explorateur de programmations urbaines, réunit une équipe d'architectes, Bruno Fortier, Michel Desvignes, Canal Architecture... pour tenter de résoudre le projet de requalification des nombreux pavillons patrimoniaux composant le site, avec l'objectif de créer un quartier mixte et attractif pour les Havrais, tout en conservant une part conséquente consacrée aux activités de productions économiques recensées sur le site. En Europe, de nombreuses places industrielles et portuaires ont déjà été confrontées, avec plus ou moins de bonheur, à de drastiques mutations. Une transition bénéfique souvent de la présence d'un puissant équipement moteur métropolitain (Lodz en Pologne...). Ici, la dynamique du projet engagée par la ville convoque un savoir-faire



INVENTAIRE DES POSSIBLES
multiplicité des outils pour répondre à la diversité des découpages fonciers

USAGES DES EXTENSIONS
70m² au sol
20m² en mezzanine

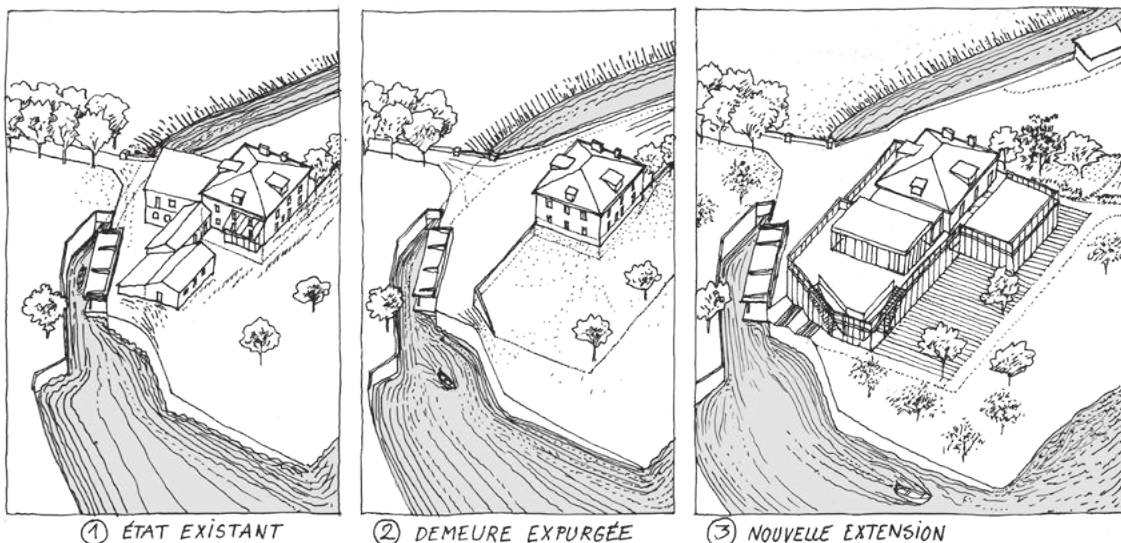


spécifique au regard de la complexité foncière que représente le maillage des magasins dont la plupart appartiennent à une myriade de propriétaires.

Plus qu'une programmation, c'est une méthode qui est proposée par le groupement. Canal, intervenant sur les figures patrimoniales, pose d'emblée les bases d'un livret de prescriptions architecturales, sous forme de nomenclatures métriques et descriptives. Un carreau original est constitué d'une nef centrale et de huit ailes collatérales. Suivant la géométrie sérielle des magasins, il est possible de conquérir 2000 m² de planchers invisibilisés. Les toitures, à l'image d'un

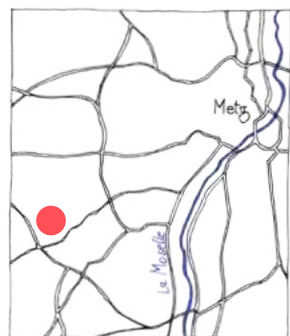
vaste plissé, sont complétées de larges découvertes vitrées, zébrant les couvertures, capturant l'éclairage naturel. Les dessertes intérieures sont requalifiées pour assurer une flexibilité permanente des mobilités. Les prescriptions privilégient des réparations légères, réactivant des pratiques anciennes, sous le couvert d'un patrimoine restauré.

2019-2023, cinq années, suspensions, doutes, rebondissements se concentrent sur la faisabilité du projet. Multipropriété confuse, gouvernance incertaine, site inégalement occupé... Juin 2023, un soudain sursaut de la ville, encourageant... À suivre.



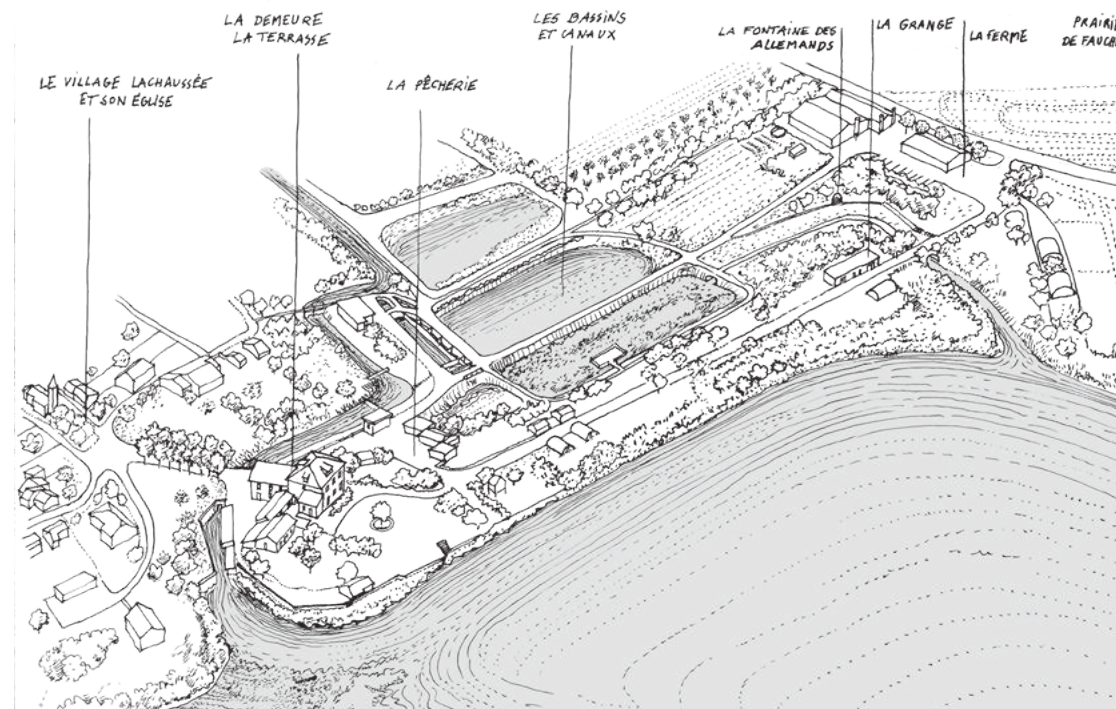
2016 | CANAL ARCHITECTURE | MEUSE, FRANCE

DOMAINE DU VIEUX MOULIN À LACHAUSSÉE

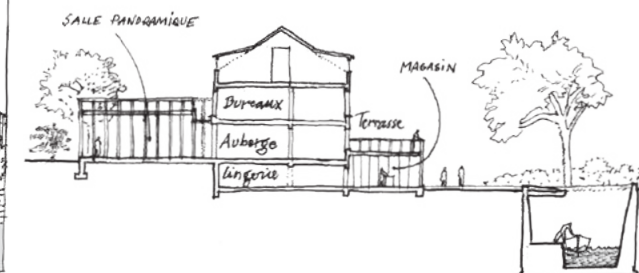


Au cœur du parc naturel régional de Lorraine, l'étang de Lachaussée, réserve naturelle de référence internationale, borde un ancien relais de chasse reconverti en ESAT par l'Association de Paralysés de France (APF). L'établissement organise ses activités sur une économie de type agro-touristique au cœur d'un patrimoine naturel exceptionnel. Cependant, la propriété piscicole de l'association marque depuis longtemps des signes de vétusté, les installations réclament des adaptations fonctionnelles et réglementaires.

Canal est sollicité en 2016 afin de réaliser une étude préparatoire à la restructuration et à la mise aux normes du site. Le potentiel du sujet, situé dans une zone rurale riche de son milieu naturel, est prometteur. Les thématiques aussi : mouvement associatif, préoccupation de handicaps, développement économique, agro-tourisme, élevage de poissons...



allée vers le magasin de la Pêcherie



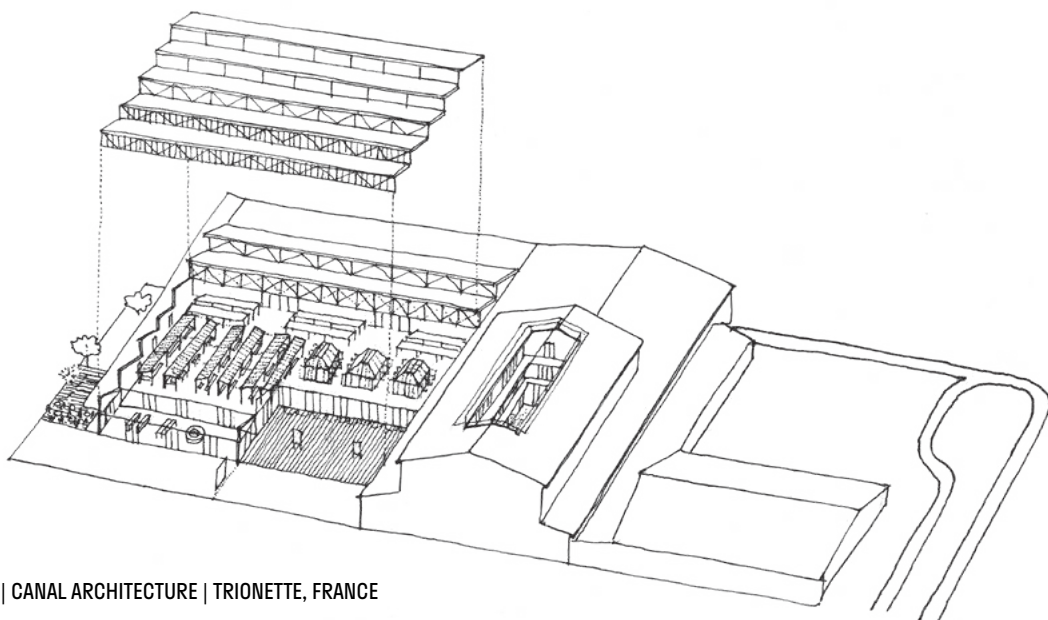
La demeure du XIX^e et ses additions masquent un paysage façonné, à l'origine, par les réseaux hydrauliques de l'étang, chenal, déversoir, bassin, canaux, barrages, marquant une activité de pêche raisonnée se développant progressivement dans un univers insoupçonné.

Quelle est la commande de l'APF ? Deux objectifs opposés dans leur temporalité : pallier aux dysfonctionnements sanitaires susceptibles de mettre en péril le fonctionnement de l'établissement et, plus ambitieux, initier la conception d'un schéma de développement, confirmant les atouts de ce

domaine insolite aisément raccordable à nos préoccupations environnementales.

Les architectes, rejoints par les paysagistes d'ici là, enthousiasmés par les promesses d'un tel programme, vont accompagner les responsables de l'association pour évaluer précisément le dessein prospectif du projet, produire les études, et trouver des sources de financement public.

L'opération déclenchée il y a déjà sept ans est actuellement suspendue, sans certitude de concrétisation malgré l'implication permanente de l'association et du groupe de travail constitués en 2016.



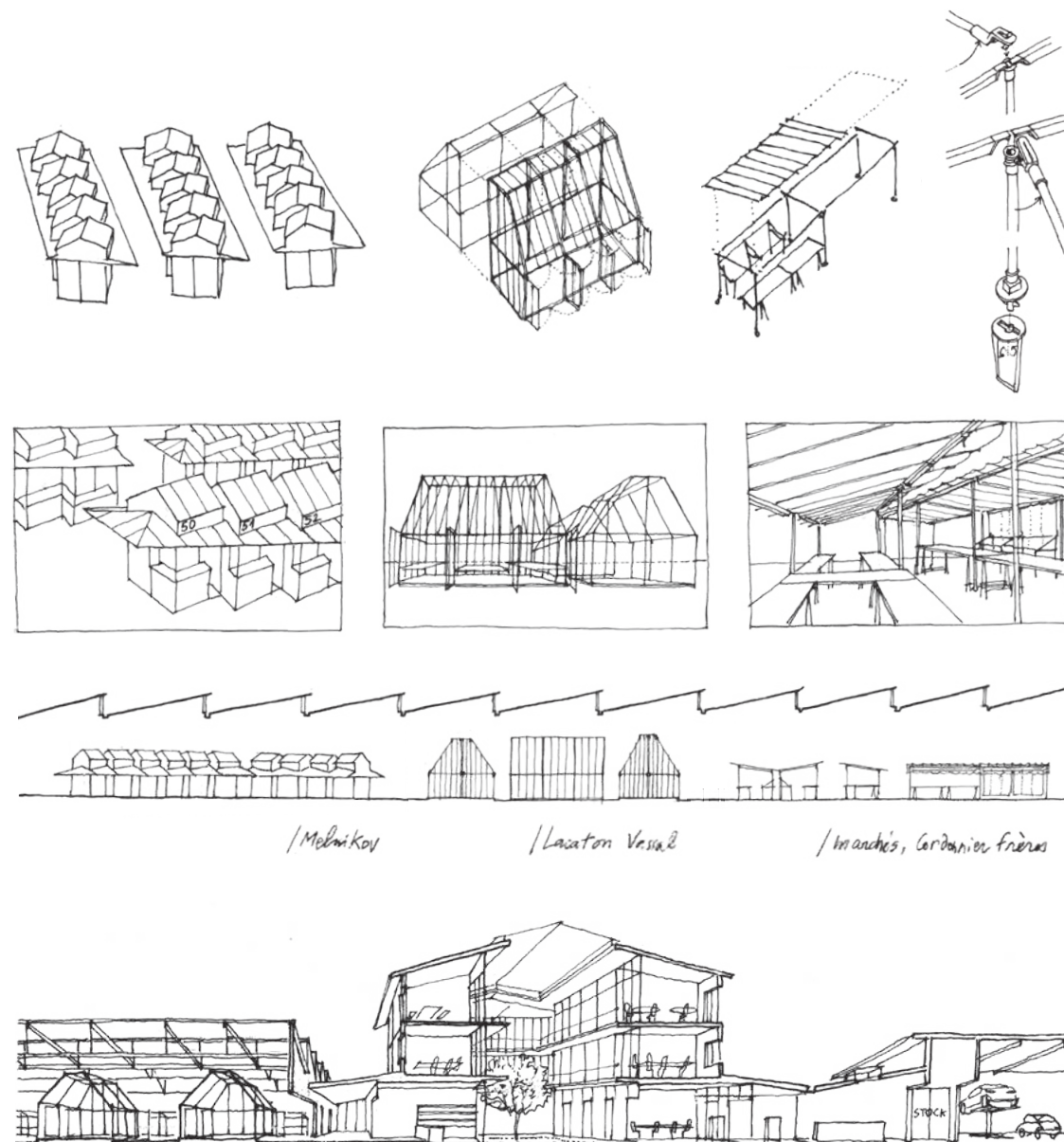
2021 | CANAL ARCHITECTURE | TRIONNETTE, FRANCE

PÔLE DE L'ÉCONOMIE SOLIDAIRE ET CIRCULAIRE À TRION



Sujet d'un grand malentendu, objet d'une écoute contrariée. En 2021, trois partenaires forts de leurs expériences complémentaires engageaient un récit commun qui ne sera jamais achevé. Au départ, postures engagées et partagées pour mettre en œuvre un généreux projet de transformation logé sous une enveloppe industrielle désaffectée, pour installer plusieurs équipements mutualisés destinés à des associations d'insertion professionnelle associées à l'activité économique. On évoque, alors, un projet d'architecture spartiate, économe et fonctionnel. Faire autrement, tout en assurant le cadre du cahier des charges, inventer des cultures alternatives au système commun, en lien avec l'économie circulaire. Heureuse circonstance, belle rencontre.

Résumé : été 2021, un opérateur immobilier, réputé et novateur, invite Canal comme architecte partenaire et propose son soutien à l'association



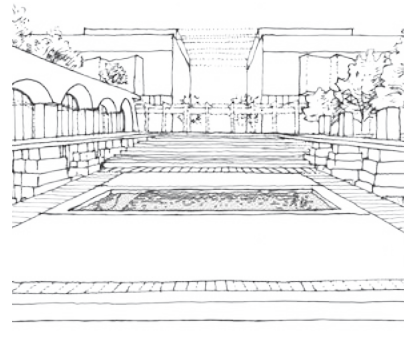
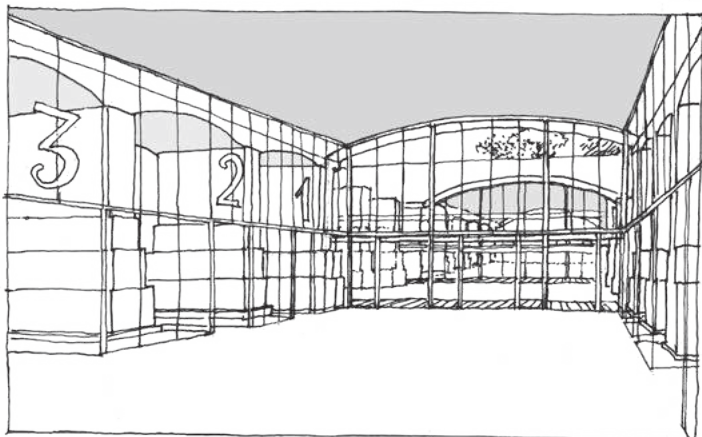
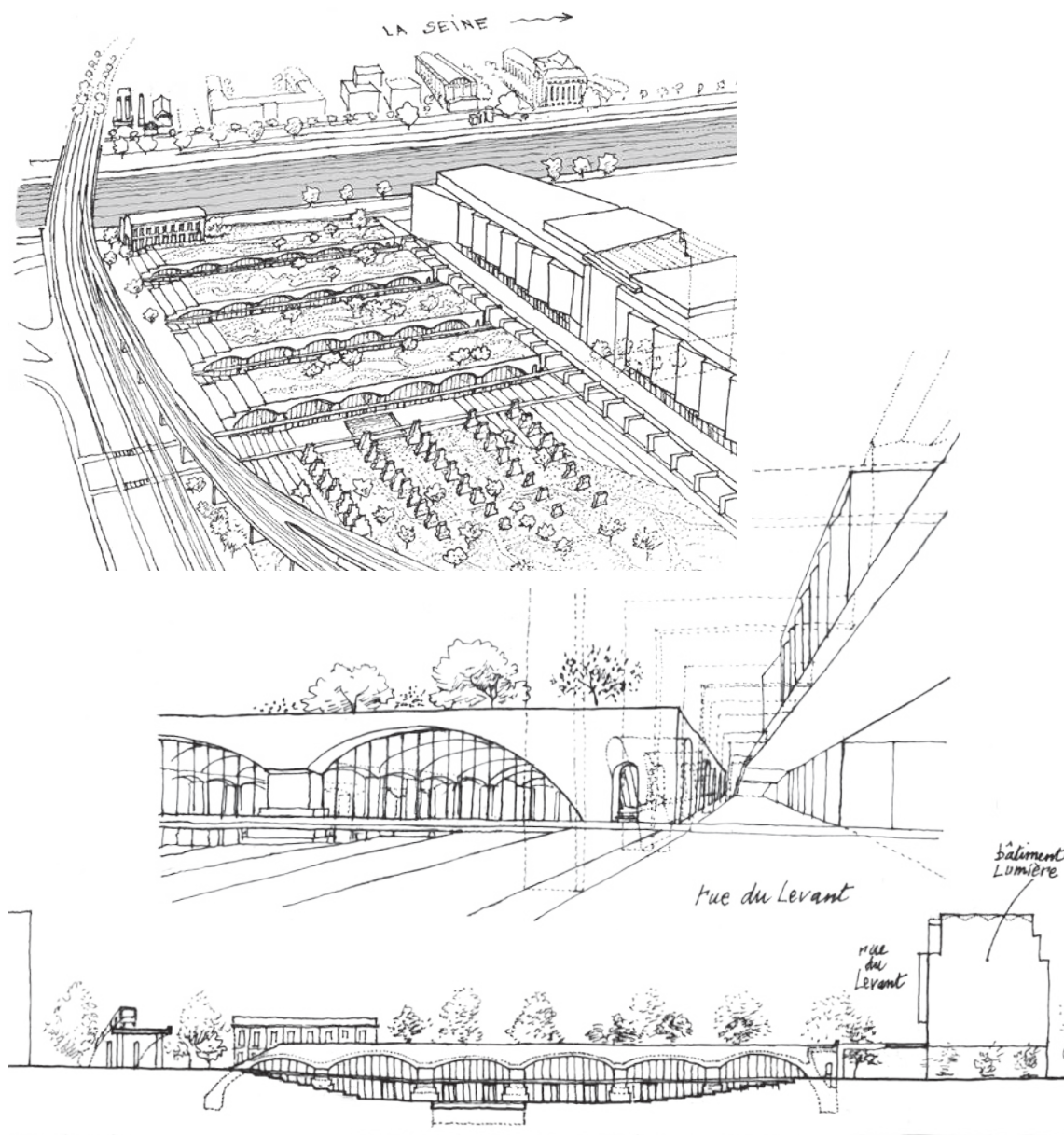
pour conduire l'opération relevant des principes de l'économie solidaire. La ville de Trion, favorable à ces modèles économiques, accompagne également l'association qui s'installe dans les locaux d'une bonneterie situés dans une zone d'activité économique.

Été 2022, la maîtrise d'ouvrage et l'association fédératrice se sont entourées de sachants locaux, économistes, ingénieurs, entrepreneurs, contrôleurs, qui prennent part à l'aventure. S'installe alors, au regard des architectes, une défiance sur les critères de la fabrication du projet. Les fondamentaux prescrits par Canal sont questionnés par les experts.

A la nomenclature des composants, outils basiques issus des catalogues standards, on opposera parpaings, placo, faux plafonds, menuiseries PVC... sous prétexte de couts bordereaux reconnus, de DTU certifiés, des habitudes. Opposition de cultures, incompréhension feinte ou sincère, reconduction des matrices d'hier, effacement des ressources associatives pour agir.

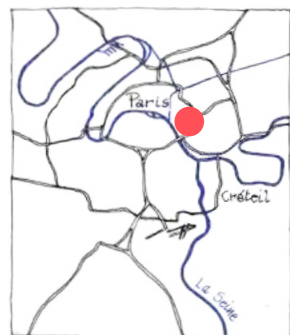
« S'aimer comme on se quitte ». Deux jeunes femmes de l'atelier Canal, architectes, étaient sur le point d'établir une résidence sur le site avec les membres de l'association...

Las, déception, échec de la méthode.



2019 | CANAL ARCHITECTURE | PARIS BERCY, FRANCE

GARE SOUTERRAINE DE LA RÂPÉE



En 2020, la Semapa mandate le groupement conduit par l'agence Leclercq associés afin de faire évoluer le plan guide du secteur parisien Bercy Charenton. Pour Canal Architecture, membre de l'équipe, la mission consiste à analyser les exceptionnelles installations des deux anciennes gares de la Râpée, supérieure et inférieure, inscrites dans la future ZAC.

Ouvrages patrimoniaux remarquables, peu visibles par le public, les installations ferroviaires se développent sur 300 mètres de long et 120 mètres de large. L'ensemble se distingue en deux nappes horizontales, l'une, supérieure, constituée d'immenses hangars à marchandises, autrefois desservie par les voies de chemin de fer et l'autre, inférieure, semi-enterrée bénéficiant d'un ciel composé par six voûtes de pierres. Infrastructure impressionnante mais... inondable.

Les documents de 1862 illustrent le savoir-faire du génie ferroviaire à l'heure de la révolution industrielle, pour exemple les deux monte-charges installés en 1866 pour descendre les wagons chargés de marchandises, du niveau supérieur au niveau inférieur de la gare de Bercy. Incroyables machineries hydrauliques, conçues par l'ingénieur anglais William Armstrong, assurant la descente d'un segment de train par la voûte centrale, afin de stocker les marchandises au froid avant qu'elles ne soient distribuées, par les commissionnaires, vers les artères parisiennes.

Canal propose de conserver les traces des six voûtes, de découvrir partiellement les couvertures au Nord, de déchausser graduellement les fondations profondes pour créer un paysage oblique où se succéderont des loges de tous formats, destinées à des manifestations éphémères, favorisant un public urbain, amateur d'attractions enseignantes et ludiques. Rien de figé, microarchitectures mobiles, déplaçables comme à Venise, parade à la crue centenaire qui aurait raison de toutes installations pérennes. L'avenir de cette insolite infrastructure, appartenant toujours à la SNCF, reste suspendu à d'insondables arbitrages.

CARTE BLANCHE

RÉCITS, CONTES, FICTIONS...

Une **carte imaginaire** est esquissée sur un territoire non situé, au centre duquel deux traces principales peuvent être distinguées.

La première, filaire bleu, représente un réseau de transport desservant, par stations, soixante villes reliées. Vaste maillage, forcément incomplet, inventé par le parcours d'un grand métro automatisé.

Le second tracé, pointillé rouge, figure les cheminements carrossables qui, par érosion des terres, passage de cycles, visite d'animaux, dessineront progressivement des lignes de désir, traverses spontanées, auto-désignées, reliant, entre elles, ces zones oubliées, laissées-pour-compte, « petits pays » isolés.

La (fausse) carte du territoire devient terrain de jeu pour initier fiction, utopie ou dystopie.

L'effet dynamique du réseau ferré, tracé bleu, connectera les quartiers, de gare en gare, affirmant l'identité de la modernité, les promesses de densification, l'espoir d'une urbanité heureuse.

L'apparition du tracé secondaire, piste rouge, conséquence alternative à la boucle de transport, éloigné des dessertes principales, révèle des images relativement invisibles : ateliers à ciel ouvert, gravières abandonnées, fabriques désaffectées, zones d'activité en jachère, infrastructures inachevées...

Tout au long de ce réseau spontané, l'univers des franges et zones ruinées, cabossées ou en usage, pouvait devenir source d'imaginaire pour les autrices et auteurs ayant accepté d'écrire récits, contes, fictions, ... Certains ont pris le train, d'autres des chemins de traverse, d'autres encore, les plus nombreux, se sont détachés de la carte pour (re)capturer souvenirs, errances et expériences.

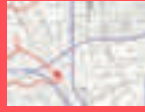
Tous ont en commun de s'être fixés à proximité de la cible de nos investigations tout en se détachant de nos préoccupations autocentrées, c'était l'enjeu.

Alice
Carabédian



P. 168

Frédéric
Giriez



P. 200

Didier
Daeninckx



P. 176

Fabrice
Humbert



P. 184

Ramsès
Kéfi



P. 192

Maylis
de Kerangal



P. 208

Pascal
Ory



P. 164

Frédérique
Roussel



P. 180

Catherine
Sabbah



P. 172

Alexandra
Schwartzbrod



P. 188

Eric
Tabuchi

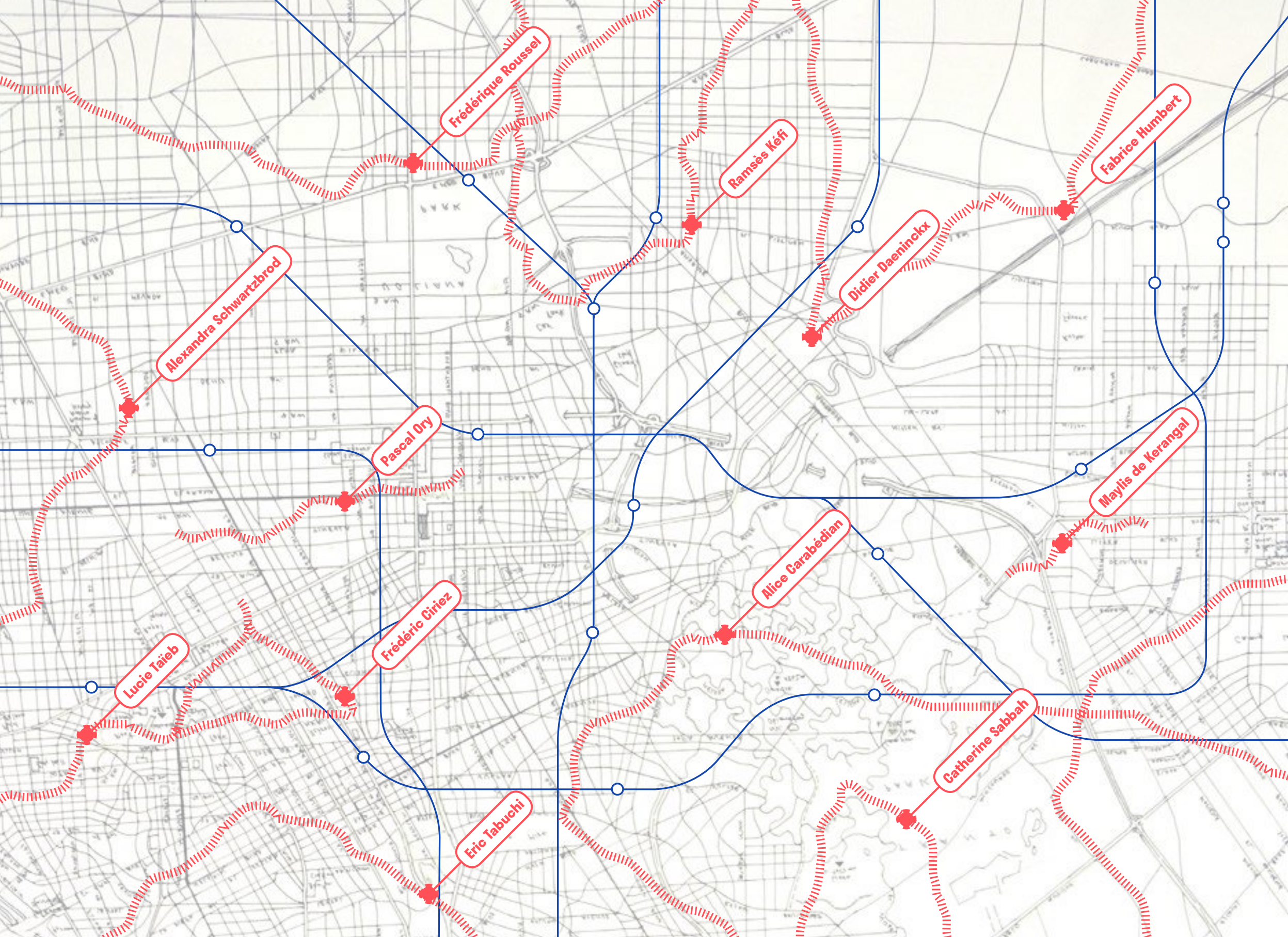


P. 204

Lucie
Taieb



P. 196



Alexandra Schwartzbrod

Frédéric Roussel

Ramsès Kéfi

Fabrice Humbert

Pascal Ory

Didier Daeninckx

Maylis de Kerangal

Lucie Taïeb

Frédéric Ciriez

Alice Carabédian

Catherine Sabbah

Eric Tabuchi

Pascal Ory

Délaissés



Carte Blanche

Pascal Ory, historien, a beaucoup écrit sur la culture, la politique et leurs croisements. Professeur émérite à la Sorbonne, il a été élu en 2021 à l'Académie française.

Au commencement était la laisse ; le mot le plus méprisé qui soit. La laisse, dès qu'on en parle ainsi, c'est ce qu'on laisse, à commencer par la fiente des animaux, à continuer par les alluvions des mers. Dans le Roman de Renart c'est, même, la sonnerie du glas. Laisser, chez les Romains, se disait laxare, qui nous donnera chez les savants le laxatif. La laisse originelle, celle du cul-terreux médiéval, sent la merde et la charogne. Nos temps modernes ont plus de raffinement. S'ils abandonnent les laissées aux louves et aux laies du creux des chemins, les laissés pour compte de l'espèce humaine seront, plus noblement, des délaissés. Le romantisme met toute sa sensibilité à s'attendrir sur ces victimes de l'abandon, qui sont beaucoup plus souvent des femmes que des hommes. Le délaissé de terrain cumule en lui ces deux héritages. De la laisse de mer, de rivière, de sous-bois il conservera cette incertitude, cette instabilité, cette grossièreté. Du délaissement romantique il retient en lui un air attendrissant, qui peut tourner, mine de rien, au rebelle. Le moderne, comme on sait, aime les ruines ; le moderne, comme on sait, aime la loi ; le moderne, comme on sait, aime les classements. Il invente donc le délaissé de terrain, qui sera un espace déclassé de son ancien usage. Dans le cas du délaissé de voirie, il le sort du domaine public mais, par la même, de sa dépendance à son égard.

...

Voilà ce que dit la langue, voilà ce que dit le droit, la science de la langue, la science de la loi, autrement dit l'histoire. La mémoire, c'est autre chose. Elle est toute dans l'émotion. Même collective elle est individuelle. Jeune adolescent, j'adorais remonter le long des voies ferrées abandonnées, rongées de rouille, submergées d'herbes échevelées, jusqu'à leur origine enfouie. J'aimais les chemins qui ne menaient nulle part, les impasses qui ne finissaient pas vraiment, les morceaux des anciennes routes goudronnées que la nouvelle route traitait par le mépris. Mes parents parlaient de la « Zone » sans me dire de quoi il s'agissait et c'était ce je ne sais quoi qui me plaisait.

I

En grandissant, je rencontrai un adjectif troublant : « désaffecté », qui me remplissait de cette sorte d'excitation douce qu'on appelle la nostalgie. Plus tard, dans l'Écosse effondrée de 1970, j'entendis parler d'« archéologie industrielle ». Je ne savais pas qu'insensiblement je devenais post-moderne, sans encore en connaître le mot. Plus la fin du siècle approchait, plus les écrivains, les metteurs en scène, les photographes, les cinéastes s'installaient dans le délaissement.

...

C'est en me promenant dans la belle ville de Caen -une beauté qui doit beaucoup à une épouvantable guerre mondiale, concentrée en ce lieu pendant deux mois et demi, l'espace d'une destruction presque totale- que j'ai découvert qu'elle était truffée de « cimetières dormants », et qu'il n'y avait rien de plus délaissé qu'un cimetière désaffecté, rien de plus délaissé que le défunt d'un cimetière désaffecté. Il y a de cela un peu plus de deux siècles, l'Occident décida qu'il était temps d'être moderne. Tout s'éclaira soudain ; on appela ça le Siècle des Lumières. On délaissa les cimetières d'avant, trop près des vivants, pour édifier des cimetières d'après, loin au large, histoire que la communauté des morts ne communique plus ses miasmes aux individus libres et égaux en droits. Ce fut le Grand Délaissement. Sans utilité quotidienne, sans usage social, les cimetières d'avant commencèrent à bouger tout seuls, les troncs à pousser au travers des pierres, les stèles à pencher, les pierres tombales à tomber, les grilles à rouiller. Apparemment qu'ils protestent.

Le destin du délaissé de terrain est de se retrouver un jour réintégré dans le destin de la société active. Le destin d'un cimetière désaffecté est de ne pas réintégrer la vie active. En guise d'exorcisme, on essaye d'en déguiser certains -comme les six dormants de Caen- en jardins publics mais le cas est rare et l'effet n'est jamais totalement atteint : les morts ne se laissent pas si facilement délaissés.

II

Alice Carabédian

Champignons



Carte Blanche

Alice Carabédian est chercheuse, diplômée de lettres modernes et docteure en philosophie politique. Elle s'intéresse à l'utopie politique et la reconceptualise, proche de la science-fiction.

Il y avait le champignon de la fin du monde, celui capable de vivre et proliférer dans les ruines du capitalisme, là où l'industrialisation avait marché main dans la main avec ses compagnoines la déforestation et l'exploitation. Il y avait aussi le champignon qui avait trouvé refuge dans le réacteur d'une centrale nucléaire depuis longtemps mise sous cloche. Celui-ci était « mangeur de radiations ». L'un nous apprenait à créer des mondes alors que la destruction régnait. L'autre nous faisait rêver de conquête spatiale sans craindre d'être irradié par les vents stellaires et les absences d'atmosphère. Ces créatures hybrides, ni végétales ni animales, vivaient en symbiose avec leur environnement. S'étendant comme un filet de pêche sous le sol, en réseau de communication que l'œil nu ne pouvait percevoir. Jusqu'à ce qu'une pince à pince opposable vienne les séparer de leurs congénères pour on ne sait quel funeste destin : être mangé ou être projeté à quelques milliers de kilomètres vers les étoiles.

Il existait un nombre incalculable d'espèces, aux couleurs, formes, langues diverses. Bien sûr, toute tentative de catalogage était vaine car il suffisait qu'un nouveau mélange avec telle quantité d'air, d'eau, de soleil, de sol se produise pour qu'un champignon inédit apparaisse, et devienne le fier témoin de son époque et de sa localisation. C'est ce qu'il se passa lorsqu'un matin ensoleillé d'automne suivit une semaine pluvieuse et vint baigner un espace entre les espaces de sa chaude lumière. Au loin, vers le sud, des cheminées crachaient les fumées des détritiques de la veille ; à l'est, derrière une haie pâlotte de conifères qui n'avaient jamais vu chanter d'oiseaux dans ses ramages, on entendait monter des bruits métalliques et stridents ; au nord et à l'ouest, c'était l'empire des sirènes, des klaxons, des toussotements de moteur. C'était ici, précisément ici, dans cette zone qui n'avait vu ni pattes, ni chenilles, ni sabots, ni roues, ni pieds la fouler et ni ballons rouler depuis longtemps que naquit un nouveau champignon, à l'instant précis où le soleil se réverbérait sur une vieille carlingue rouillée frappa le sol, sol qui avait eu bien des

I

vies et connu autant d'aventures enrichissantes que de tribulations désastreuses. Il fallait se téléporter à l'échelle microscopique pour apprécier toute la beauté de ce big bang. C'était tout un monde qui était en train de pousser, sortant de la terre au moyen de petits tentacules verts et orange. Un chapeau bombé pas plus gros qu'une épingle pointa son nez étrangement acéré, comme Excalibur avait fendu l'eau, propulsée par la main de la Dame du lac. Et tandis que ce pionnier se teintait de couleurs iridescentes, rappelant les reflets du pétrole, déjà le suivait toute une armada de camarades.

À leur échelle, ces champignons insolites avaient la taille de séquoia. Pour le système métrique, ils mesuraient à peine 16 microns. Le fil de communication allait bon train alors que les champignons analysaient leur environnement. Car, de même que la fonction crée l'organe, ces champignons n'allaient développer leur caractère singulier qu'en fonction des besoins du secteur qui les avait vu éclore. Comme un effet à rebours. Ainsi les discussions fusaient, la décision était d'importance et les champignons ne voulaient ni se tromper ni risquer de manquer le rôle de leur vie.

Cet endroit où ils surgirent reflétait la banalité de notre monde : une zone de plus délaissée, un peu polluée, oubliée, pas vraiment en marge sans être pour autant centrale, prise en étau entre industries et voies rapides, et surtout témoin modeste de nos modes de vie expansionnistes, dévorateurs et prompts à créer des terrains vagues. Mais la décision sur laquelle se mirent d'accord les champignons, elle, n'avait rien de banal, elle fut extraordinaire. Leur fonction serait de contaminer quiconque passerait par là à coups de spores aéroportés aux facultés non pas hallucinogènes, non pas vectrices d'illusions, mais créatrices de possibles ensoleillés. Quiconque les respirerait verrait apparaître devant ses yeux un monde transformé, sans exploitation, sans pollution, sans extermination. Et les moyens d'y parvenir. Bombant le torse, les champignons du nouveau monde s'autoproclamèrent *Utopia Zona Fungus*.

II

Catherine Sabbah

Non, rien



Carte Blanche

Catherine Sabbah est la fondatrice de l'Institut Des Hautes études pour l'Action dans le Logement (IDHEAL). Elle décrypte les mécanismes de la fabrication des espaces habités.

C'est un grand terrain, là-bas, à la sortie de la ville. Les ronces ont repris leurs droits et leur place, entre les briques que les racines finissent de desceller et sur le faîtage des murs que le bois et les feuilles viennent couronner d'épines. La ferraille a viré à un beau rouille automnal et des écureuils peut-être bernés par la forme et la couleur des tuyaux, se pourchassent dans cette forêt cabossée. Quelle belle ruine. Et photogénique avec ça, car elle suit les saisons. Seulement animée par ses agiles petits habitants et visitée parfois par des aventuriers urbains en quête d'images, du petit frisson de l'interdit et d'une possible promesse de danger. Et si ça s'effondrait...

A part eux, il n'y a personne. Du vent, qui souffle à l'intérieur, avec un bruit un peu guttural, et trace sa route dans les couloirs entre d'inutiles portes et des fenêtres. Les murs tiennent encore debout et des bribes de toiture en équilibre, dessinant des pièces vides dont les quelques vestiges ne disent plus grand-chose. Une chaise, plusieurs patères alignées auxquelles ne pend plus rien. Ici, vide, là, vide, d'objet, de bruit, de gens, de sens.

Si ces ruines sont encore dans le paysage, c'est qu'elles ont aussi perdu toute valeur. C'est plutôt l'inverse, sinon on l'aurait détruite non ? Non, non. Cette ancienne usine, qui a usé et brisé tant de corps ne vaut plus rien. Pas un clou. Ces grands espaces où ont travaillé, trimé, sué, tant de gens n'ont plus la cote. Qu'y faisaient-ils et elles ? Peu importe quoi finalement, tant que ceux qui l'achetaient pouvaient revendre leur « production ».

Travail et capital ont disparu en même temps, délaissant les gens et les lieux. Les premiers sont morts, vieux ou partis. Les seconds sont morts, vieux, mais toujours là. Pensez ! faire bouger de l'immobilier. Victime de l'époque qui les a façonnées, ces tonnes de matière, de briques, d'acier, de béton, ne valent rien parce que personne n'en veut. Offre et demande, la loi est implacable et n'aime pas le négatif. Pas de prix donc pour ce bâtiment dont le démontage ou la démolition vaudrait plus cher que la

I

parcelle qu'il occupe encore. Dont l'entretien, et même la possession coûtent plus que la rente ou les profits qu'il pourrait générer. Pas de prix non plus pour ce terrain mal desservi, situé trop loin ou trop près d'une ville vidée elle aussi, entraînée dans la chute de la fermeture. Pas de prix bien sûr pour ce rien qu'il contient, une flopée de souvenirs éparpillés par les plans sociaux.

Ce rien nous raconte l'économie urbaine des 19ème et 20ème siècle, façonnée par l'industrialisation et une croyance ancrée et partagée que progrès et mieux-être viendraient de la technologie, de l'industrie triomphante. Ce petit refrain a fini de nous faire rêver mais continue de tourner comme un disque rayé. Plus le même progrès, plus la même technologie, mais la même chanson de ceux qui ne peuvent imaginer un changement de modèle.

Moins erratique que les soubresauts de la bourse, ceux du territoire sont aussi beaucoup plus lents. Il faut du temps, des trésors d'imagination et des tonneaux d'argent pour réussir à parfois remplir ce qui s'est vidé. Peut-être faudrait-il plutôt du courage pour accepter d'officialiser l'abandon de ces déjà délaissés. Les Shrinking Cities, une expression anglaise pour une réalité allemande, le négabilier japonais, ce néologisme parle de ces maisons qui se vident, de ces banlieues qui se mitent... Nommer les choses, même en voie de disparition, c'est leur donner une existence conceptuelle, en faire peut-être un objet de recherche et surtout d'action. Toutes les friches ne sont pas des quartiers culturels en devenir ou des réserves à bo-bo gentrifiés. Peut-on imaginer qu'un parc puisse remplacer une usine, ou qu'un paysage de champs, de haies, voire de rien puisse « repousser » produisant un vide bienvenu, fait de lumière, d'air un peu moins pollué, un peu plus frais et d'horizon dégagé ? Préparons-nous, ce « rien » là devenu rare, vaudra bientôt le coût.

II

Didier Daeninckx

Petite boîte



Carte Blanche

Didier Daeninckx est écrivain, il place au coeur de ses fictions des thématiques sociales et des enquêtes historiques qui ancrent les intrigues dans la réalité politique.

Adolescent, j'ai passé des nuits entières à arpenter la zone de Beaubourg, un immense plateau bordé d'immeubles éventrés qui servait de parking aux carrioles, aux fourgons, aux charrettes des commerçants en gros du quartier des Halles avant que les structures de Baltard ne soient foudroyées. Erraient là aussi des silhouettes esseulées que consolait des prostituées hors d'âge, certaines édentées. Puis un président s'était ménagé, piano, piano, une postérité en y faisant édifier un outil culturel qui, un temps s'était appelé la Raffinerie.

Les tubulures abritaient une aubaine pour les assoiffés de culture : la bibliothèque publique d'information, premier espace livresque ouvert dans la nuit où l'on avait accès aux livres, gratuitement, et en libre-service. La matière précise de nombre de mes romans en est extraite.

Avant de prendre la chenille, l'escalier roulant vitré, il fallait traverser la place pavée en pente douce qu'occupaient des dizaines de saltimbanques, et au gré des spectacles offerts et de la météo, le cheminement, sur cent mètres, pouvait prendre entre cinq minutes et deux heures.

Ce qui m'attirait par-dessus-tout, c'était les fêlés, les cabossés de la vie, qui nettoyaient leur biographie en offrant le bonheur du moment aux passants. John Guez, par exemple, un ancien représentant en layette, qui, muni d'une simple baguette de chef d'orchestre mettait en scène *Les Misérables* en choisissant dans la foule rassemblée les personnages de Cosette, Gavroche, Javert, Jean Valjean, des Thénardier. La magie opérait à chaque fois, et aucune des représentations éphémères n'était semblable à une autre, les figures hugoliennes jouées de manière improbable par des touristes japonais, des Africains, des enfants, des handicapés. Un autre jour, c'était *le Livre de la Jungle* ou *le Petit Chaperon Rouge*. Les grands spectacles qu'il ordonnait n'étaient pas du goût des autorités de la Cité proche, et le préfet avait eu l'idée d'un curieux procédé pour dissiper les deux à trois cents personnes qui entouraient le comédien : plusieurs fourgons de police prenaient position autour de la foule, moteur tournant à régime vif, les pots d'échappement dirigés vers les spectateurs. Dissuasion au

I

gaz que John Guez, enfant de rescapé, avait certainement apprécié à sa juste valeur. Le plus allumé de tous, c'est-à-dire celui qui dispensait le plus de lumière, c'était un ancien légionnaire passé par l'Indochine et revenu de tout, Aguigui Mouna né André Dupont. Je l'avais vu pour la première fois, barbu, badgé, alors qu'il jetait du grain aux pigeons de Beaubourg juché sur une des bouches d'aération aérienne du Centre, et qu'il haranguait l'auditoire avec ses formules rôdées dans cent manifestations pacifistes : « À bas la société caca-pipi-taliste ! ». On avait sympathisé, et il m'avait engueulé après avoir lu un de mes livres où je citais les marques des voitures utilisées par les personnages. Citroën, Renault, Mercedes... « Pourquoi tu leur fais de la publicité ! ». Premier adepte fervent de la Vélorution, il ne circulait qu'à bicyclette, que bricolait un type mutique qui hantait le quartier. Il avait fini par me le présenter, un ancien légionnaire, lui aussi, passé par de sales moments, au Tchad. Le guerrier défait m'avait regardé : « Écrivain ? Guy Des Cars, écrivain, Guy Des Cars... ». C'est tout ce que j'ai jamais entendu sortir de sa bouche. Une nuit que je ne me résolvais pas à quitter le secteur, je l'avais vu se diriger vers le bout de la rue Saint-Martin où se reposait l'un des derniers bancs publics Davioud à double assise et piètement en fonte grise de Paris. Il avait ouvert le cadenas du couvercle d'une longue boîte recouverte de zinc, deux mètres sur une cinquantaine de centimètres de large, puis l'avait enjambée avant de s'y coucher. La boîte s'était refermée sur lui. Je n'avais jamais remarqué son existence, et j'avais appris, plus tard, qu'il s'agissait là d'un vestige urbain oublié par la voirie, une caisse qu'on emplissait jadis de sable pour recouvrir l'urine des chevaux. Il s'y était réfugié, emmagasinant là quelques vêtements, des chaussures, des couvertures.

Revenant des années plus tard près de l'église Saint-Merri, j'ai cherché des yeux la boîte de « Écrivain, Guy Des Cars », mais elle avait été effacée de l'espace et du temps.

On m'a dit qu'il avait été enterré dans le carré des Indigents du cimetière de Thiais, peut-être dans la boîte dans laquelle il avait élu domicile.

II

Frédérique Roussel

La colline inversée



Carte Blanche

Frédérique Roussel est journaliste au quotidien *Libération*. Elle y écrit des articles sur l'actualité littéraire.

Quelque chose a bougé. Il se fige. Il a perçu un léger frémissement. Le faisceau de la frontale balaie les piliers rocheux, le calcaire suinte impassible. Un bruit de gouttes accompagne sa respiration saccadée derrière le masque. Il tente de se rappeler ce que lui a dit BlueStar50 : « On a arrêté l'exploitation de la carrière en 1990. Les lieux ont été calfeutrés. Aucun gardien. Pas âme qui vive. Tu peux y aller tranquillo. » Aucun humain n'est censé avoir pénétré dans ces galeries depuis plus de trente ans. Il le croyait en tout cas. C'était son graal depuis quelque temps : se tenir sous ces voûtes, dans une atmosphère minérale, radieuses du sans contact. Ses samedis depuis deux mois ont été consacrés à rôder autour de la colline. Tôt le matin, avant le lever du jour. Repérer la géographie du site, observer les allers-retours, scruter les issues et leurs embranchements. Grâce au forum Exurb, il a récupéré un vieux plan du réseau souterrain : le tunnel zigzague d'un flanc de la colline vers les sous-sols. Des dizaines de photos de l'extérieur tapissent le mur de sa chambre. Il fallait trouver la meilleure entrée de ce volumineux gâteau. Il allait devenir le clou de son tableau de chasse.

C'est un autre urbexeur qui lui avait parlé de cette immense poche, invisible de l'extérieur, creusée dans la roche au milieu du XXe siècle. Le silence avait recouvert les dizaines d'années d'excavations anthropocènes. Mais personne de ses complices d'exploration des zones laissées-pour-compte ne semblait vouloir s'y aventurer. Il en avait d'ailleurs rencontré peu qui aimaient jouer les spéléologues. La friche industrielle ou le manoir décati attirait davantage. Dans une usine en décrépitude ou dans de vastes pièces conquises par la végétation, la fascination se cristallisait sur la geste ancienne d'une activité humaine. Une machine à fondre des pièces de métal, un linteau zébré, un escalier en fer forgé dans le vide, des fenêtres brisées ouvrant sur des tas de gravats. L'imagination faisait le reste. L'homme, finalement, était un nostalgique fétichiste. Et puis, ces bâtiments érodés par le temps et les éléments, parfois camouflés

I

par une végétation désordonnée, parfois gardés par des rondes, tenaient de la forteresse médiévale. Leurs vestiges témoignaient, à les voir devant soi, d'une histoire héroïque. Là où il est aujourd'hui, c'est une face cachée. Il se sait plutôt cataphile, du goût pour les sous-sols, les délaissés urbains sous les pieds des gens pressés, insoupçonnables.

De nouveau, l'impression d'être frôlé. Il s'inquiète vraiment. Cette colline s'apparente à un gruyère. On l'a prévenu des risques d'effondrement. On lui a conseillé d'y aller accompagné. On lui a dit de s'équiper, et Arthur lui a prêté la combinaison et le masque. Mais il voulait réinitialiser l'endroit seul. Comme un conquérant posait autrefois le pied sur un îlot vierge. Façon de parler, se dit-il. L'endroit a été labouré par des machines d'extraction, son relief n'a rien de naturel. Il n'a quand même pas envie de reculer, il vient à peine d'entrer dans la place. Dans sa main gantée, le plan sous plastique. Avec sa torche, il fouille le sol, remonte les parois, scrute les concrétions, contemple le plafond à trois mètres. Rien ne bouge. Juste un écho de ruissellement. Il va pour reprendre son avancée quand il repère dans le tunnel dans lequel il s'engage des filaments orange longs et fins qui se balancent nonchalamment alors qu'il n'y a pas un brin d'air. La lumière les rend fluorescents et fait ressortir en transparence un paysage bactérien. Il y en a des milliers. Il ne sait pas ce que c'est, ne s'aventure pas plus loin. Dans cette obscurité, écosystème acide en vase clos depuis l'abandon humain, une étrange vie a pris l'ascendant. Il songe aux insectes mutants de Tchernobyl, aux eucaryotes colonisateurs d'une mine d'uranium en Allemagne, prospérant dans un environnement radioactif extrême. Il sort son appareil pour documenter l'antichambre qu'il ne dépassera jamais.

II

Fabrice Humbert

Zones de l'errance



Carte Blanche

Fabrice Humbert est un écrivain français. Il est l'auteur de nombreux romans dans lesquels ses héros, s'ils en sont, font face à la violence, du monde, d'eux-mêmes.

Enfant, j'habitais Boulogne-Billancourt. Comme mes parents n'avaient pas eu de crèche, j'étais gardé par une nourrice, qui habitait près de chez nous. Je l'appelais Tata, son mari Tonton, comme cela se faisait souvent à l'époque. C'était une femme qui me semblait âgée et qui ne l'était sans doute pas. Son visage était marqué. Elle ne savait ni lire ni écrire. Son mari, Tonton, venait d'Espagne, il était passé par la Légion étrangère et on disait qu'il avait tué un homme avant de s'enfuir d'Espagne, ce qui n'était sans doute pas vrai. Leur affection pour moi se manifestait en me nourrissant. Ils m'appelaient Fanfan et me donnaient d'énormes portions de viande, de pâtes, de légumes. Mes parents ont quitté Boulogne mais par la suite, je suis revenu jouer certains jours avec les deux enfants de Tonton et Tata, qui étaient appelés Kiki et Mimi. Ils étaient agités, criards et gueulars, explorant en tous sens l'espace autour de leur immeuble.

Quinze ans plus tard. J'habite Boulogne. Je viens de m'installer. Je sais qu'il y a bien longtemps, j'ai vécu des moments heureux dans un quartier de cette ville. Des bribes de mémoire me parviennent. Un immeuble... trois petites barres d'immeuble, A,B et C sans doute, j'en suis à peu près sûr. Un jardin autour, c'est-à-dire une bordure de pelouse, quelques arbres autour du parking en bas des immeubles. Une rue qui va jusqu'à la Seine et un garage au bord du fleuve. Je n'ai pas d'autres souvenirs. Voilà tout l'espace. C'est une zone du temps et de l'espace, entre le réel et la mémoire. Parfois, j'erre dans Boulogne, en voiture et je cherche cette zone sans la chercher vraiment, en errant autour du plaisir et de son souvenir, comme si je pressais délicatement une bulle de la mémoire, plus attentif aux sensations qui montent en moi qu'aux repères délimités. Il me semble voir Mimi descendre infiniment les escaliers de son immeuble – je n'ai jamais vu quelqu'un descendre aussi vite un escalier, ses jambes battaient comme un cœur vibrant. Nous allions dans les poubelles chercher des bouteilles consignées pour obtenir de la monnaie au supermarché. Et je sais qu'au garage au bord de la Seine nous allons faire regonfler le ballon de foot. La voiture roule dans Boulogne et je serre la zone, je suis dans un espace

I

entre passé et présent qui est si souvent, trop souvent peut-être, la zone où j'erre. Parfois, j'ai l'impression de retrouver la rue de mon enfance. Je reste là, aux aguets, la voiture immobile et puis je ne sais pas, je ne suis pas sûr. Peut-être.

Le médecin qui me suivait prend sa retraite. On me conseille un autre médecin, de l'autre côté de la ville. J'y vais, de nouveau en voiture. Je me gare dans une rue. En me retournant, je vois les immeubles A, B, C. Ce n'est pas une émotion brusque, pas l'épiphanie du souvenir, c'est cette zone de nouveau, cette mémoire incarnée dans un espace trouble, une sorte de pulpe membraneuse du souvenir. Je m'approche. J'entre dans la résidence. Tout est plus vieux et plus pauvre que dans mon souvenir. Rapetissé aussi. J'imaginai une sorte de grandeur de la pauvreté, une affirmation sordide de la misère. Ce n'est pas cela. Juste un habitat social qui a eu sa part de progrès dans le passé, qui n'était pas si mal et que le temps a fini par vieillir dans ses formes et sa texture. C'est bien ici. J'en suis sûr, avec un très léger doute. Je reste devant l'immeuble A, je regarde au premier étage, là où se trouvait la cuisine. Je n'ose pas rester beaucoup plus longtemps. Je n'ose pas effrayer l'émotion. Je sors de la résidence. Comme il me reste un peu de temps avant mon rendez-vous, je descends la rue jusqu'à la Seine. Il y a désormais un stade qui n'existait pas, des immeubles blancs et neufs. Au moment où je débouche sur la Seine, je cherche des yeux le garage : il n'y est pas. Pas une trace. J'ai le sentiment d'éprouver l'absence, de la sentir, encore une fois, spatialement. Un vers me revient : « la forme d'une ville change plus vite, hélas, que le cœur d'un mortel. » Étrangement, je me sens sur le bord d'un souvenir, comme si le passé s'était ramassé dans la bulle des immeubles A,B,C, avec une intensité concentrée sur l'entrée de l'immeuble A, à la mesure de cercles concentriques, et qu'à cet endroit précis, au bord de la Seine, son pouvoir de suggestion s'effaçait et laissait la place à l'absence, qui était le temps lui-même.

Deux ans plus tard, les trois immeubles ont été rasés. L'immeuble A en dernier.

II

Alexandra Schwartzbrod

Vue sur le fleuve



Alexandra Schwartzbrod est journaliste, directrice adjointe de la rédaction du quotidien *Libération*. Romancière et essayiste, elle compte à ce jour une dizaine d'ouvrages publiés.

Carte Blanche

La première fois, j'ai cru voir une piqûre de moustique.

Je me tenais devant le miroir de ma chambre, examinant les plis laissés sur ma joue par l'oreiller quand j'ai aperçu un point rouge au creux de mon cou, juste sous l'oreille. Il faisait anormalement chaud pour un mois de juin. La veille, j'avais voulu marcher d'une des portes de Paris jusqu'à mon nouvel appartement au troisième étage d'un immeuble sans charme repéré sur un site internet. Je l'avais loué d'un clic, pressée par le temps. Le loyer correspondait au centime près à mon budget et surtout il avait vue sur le fleuve. Un fleuve à l'eau grise et quasi stagnante peut-être, mais j'aime voir l'eau de ma fenêtre.

La veille, donc, j'avais suivi les panneaux indiquant « coulée verte ». Sur le descriptif du site, c'était le chemin le plus court et le plus agréable depuis Paris. La nuit tombait et je discernais mal les formes qui m'entouraient. Il m'avait semblé voir des arbres et des buissons mais le chemin était en dur, même quand je m'en éloignais. J'avais stoppé un instant, fermé les yeux et cherché à m'emplir des bruits et parfums du printemps. Le matin même, sur les bords de la Loire, les oiseaux grouillaient dans les arbres et l'herbe humide de la nuit dégageait la senteur mentholée des perles de tapioca que cuisinait ma grand-mère.

Mais rien ne venait titiller mes narines, pas même des relents de charogne, cette nature-là n'avait pas d'odeur. Ni de bruit. Je ne percevais que le grondement lointain des voitures circulant sur la rocade.

Au matin, quand j'ai fait le trajet en sens inverse, j'ai compris. La coulée était de béton. Une immense dalle recouvrait les berges du fleuve. Peinte en vert tendre pour donner l'illusion du gazon. Les arbres et les buissons que j'avais cru apercevoir étaient artificiels, plantés dans du gravier. Il ne subsistait plus un seul brin d'herbe.

Arrivée à la librairie où j'avais trouvé un emploi de vendeuse, j'ai essayé de comprendre pourquoi la coulée verte était une coulée de béton. Pour éloigner les moustiques ? Permettre aux ados de s'adonner au skate ? Dissuader les SDF de se créer un abri dans les branchages d'un buisson ? Chacun avait son explication.

I

Le soir, le point rouge s'était étalé sous mon oreille et me grattait. J'ai continué à accuser les moustiques. A la radio, j'avais entendu un biologiste britannique affirmer que les insectes étaient en passe de disparaître, anéantis par les pesticides et la bétonisation croissante des espaces verts. Seuls subsisteraient les cafards, les mouches, les punaises de lit et les moustiques.

Au bout de quelques jours, mon cou et mon oreille étaient devenus une plaque rouge, qui me brûlait. N'ayant aucune confiance dans ces crèmes hors de prix vendues en pharmacie, j'ai préféré attendre que cela passe car tout finit par passer. Je cachais ce mal – mal-a-dit, m'avait taquinée une collègue – derrière des foulards bariolés.

Et puis j'ai pris peur, la plaque ne cessait de s'étendre, et l'inquiétude me poussait à commettre des erreurs, je venais de ranger les essais sur la religion à côté des romans érotiques et certains clients s'en étaient offusqués. On m'a convaincue de voir un médecin.

Je me suis engagée dans la coulée verte. Des petits vieux arpentaient la dalle, appuyés sur leur canne, soucieux d'éviter les enfants sur leur vélo. Une famille avait tenté de bâtir un abri avec de vieilles couvertures mais le sol était brûlant quand le soleil était à son zénith. Dans cet univers minéral, chacune de ces populations avançait dans sa ligne, tout semblait asséché par le béton. Je marchais à pas lents, comme anesthésiée par tout ce gris, quand un ballon a ricoché sur mon mollet avant de rouler vers un arbre artificiel. Je me suis penchée pour l'attraper quand mon regard a été attiré par un point rouge, là, entre deux cailloux. Je me suis agenouillée au pied de l'arbre.

Un minuscule coquelicot s'était frayé un chemin parmi les pierres. Ses pétales légèrement froissés palpitaient telles les ailes d'un papillon, il semblait si fragile qu'à tout moment je craignais que sa tige ne rompe. Je suis restée plus d'une heure à l'admirer, fascinée par la pulsion de vie que dégageait cette fleur. Quand je me suis relevée, j'ai senti en moi une vigueur nouvelle.

Le soir, la plaque rouge au creux de mon cou avait disparu.

II

Ramsès Kéfi

Le Château



Carte Blanche

Ramsès Kéfi est journaliste pour la revue XXI, auteur de fictions et nouvelles. Ses ouvrages reflètent un intérêt particulier pour le réel, la jeunesse et les banlieues.

1995...

Avec le fatalisme des poissards, les habitants des Mouflons observent cinq jeunes se déployer autour du bâtiment K. Ils tournent en rond, plus ou moins discrètement. Et surtout, ils interdisent l'accès à la cave. Un vieil homme veut prendre son vélo ? «Reviens dans trente minutes, tonton...». Une dame a besoin de sa perceuse ? «Tata, repassez tout à l'heure s'il vous plaît...». Ces barrages informels, une à deux fois par semaine, créent des tensions et des peurs - au point que des parents interdisent à leurs minots de s'approcher de la tour K. Gêné, l'un des gardes de fortune jurera n'obéir qu'aux ordres. Mais de qui ? Fafa, tenancière du PMU de la cité, glane la première info, vingt jours après le début de cette incroyable situation : c'est Ambroise, figure respectée et crainte des Mouflons, qui privatise les sous-sols à sa guise. Il n'en fallait pas plus pour polir la rumeur : le bonhomme à la tignasse gris-verglas et à la barbe drue, est retombé dans le business.

La police a été prévenue. Mais que pouvait-elle faire ? Elle était occupée dans des secteurs bien plus dangereux. Et puis, personne ne sait à quel moment le bâtiment K se transforme en bunker. C'est tantôt l'après-midi, tantôt le soir. Un coup le lundi et un autre le dimanche. Tantôt une heure, tantôt deux. De son côté, Mimi, la gardienne, jure aux locataires qu'ils n'ont rien à craindre : les jeunes ne veulent simplement pas être dérangés...quand ils font de la musculation dans la cave. «Ils sont pudiques» défend cette quadra aux yeux verts-sauterelle. Scepticisme total aux Mouflons. De la musculation ? Mais ils sont tous gringalets ou dodus ! Où sont les bras gonflés ? Fafa a continué ses investigations en sous-marin. Un soir, elle surprend l'un des gardes descendre deux bouteilles de vin et une boîte de Ferrero à la cave. «Les bandits ont des butins à fêter» lâchera-t-elle dès le lendemain derrière son comptoir.

Le mystère de la tour K a tenu deux mois. Jusqu'à ce que la police intervienne, un samedi midi. Le maire, en pleine campagne de réélection, était à cran. Son bureau était assailli de lettres pour le sommer d'agir. Il a supplié le commissaire d'intervenir, qui avait un prétexte : Ambroise avait participé

I

à une violente bagarre dans le village d'à-côté. Au bruit des sirènes, ses gardes de fortune ont déguerpi. Les locataires des Mouflons, eux, étaient perchés aux fenêtres comme des hiboux. Dans cette cité-dortoir pépère, c'était l'équivalent de la bataille de Stalingrad. Ça chuchotait sur les balcons. Va-t-il y avoir des coups de feu ? Ambroise, allait-il se faire perforer comme Pablo Escobar ?

Quand il est apparu menotté, les habitants sont restés figés, comme s'ils avaient vu une nonne en tricycle. Ambroise était vêtu d'un costume classe, cheveux plaqués (le Pento) et chemise ouverte (la pomme d'adam gonflée). Mais il n'était pas le seul à avoir les gourmettes aux poignets. La gardienne, aussi. Elle portait une jolie robe jaune et des petits escarpins. Mimi et Ambroise, tous les deux mariés, étaient amants. Comme ils avaient peur d'être découverts s'ils sortaient, ils se sont fabriqué un nid d'amour dans les souterrains. La cave dans laquelle ils se voyaient était la plus excentrée. Ils l'avaient aménagé en studette - un canapé confortable, une table, un frigo, un poste-radio et de la vaisselle. Sur le mur était collé un poster gigantesque : le château de Versailles, reproduit à la perfection par un artiste italien. L'histoire est arrivée aux oreilles des quartiers voisins, qui ont ironiquement surnommé les Mouflons, «le Château».

2023...

Dans ce coin-ci de banlieue, il n'est pas rare que des gens demandent au chauffeur de bus s'il s'arrête au «Château». Les Mouflons ont presque disparu du langage commun. Même les anciens ne l'emploient plus. Les minots de la cité ont poussé l'héritage et le délire plus loin. En bas des blocs, ils se donnent du «j'arrive, Messire» et du «Bien, Monseigneur». Depuis dix ans, les locaux à poubelles de la cité sont tous flanqués du même tag : une couronne.

II

Lucie Taïeb

Terre d'aucun homme



Carte Blanche

Lucie Taïeb est écrivaine, traductrice et enseignante-chercheuse. Elle a notamment publié le récit documentaire *Freshkills* (Pocket 2022) et le roman *Les échappées* (éditions de l'Ogre, Prix Wepler 2019).

A l'été 2020, avec C., un ami vivant à Berlin, nous allons voir le lac sur lequel je pense écrire. C'est un simple repérage, nous sommes en vacances, allions l'utile à l'agréable. A l'office de tourisme de la petite ville de K., on nous fournit la documentation papier que j'ai déjà trouvée par ailleurs sur le web (itinéraires conseillés, tour panoramique avec vue d'ensemble sur le site, petit bateau Mia pour donner une touche enfantine et ludique à l'ensemble du parcours), on nous indique une ligne de bus, et le nom d'un arrêt. Lakoma. C'est également le nom d'un ancien village de la région, rasé pour la mine.

Un lac, à Lakoma. Ok.

Nous prenons le bus, arrivons en bordure de route, il n'y rien, ici, songeons-nous, mais nous repérons bientôt sur notre droite une petite halte informative, des panneaux qui documentent la métamorphose : du cratère, au lac. Opération périlleuse, puisqu'il faut parvenir à éviter les glissements de terrain.

Nous cheminons désormais vers le lac. L'humeur est bonne, le temps clément, je suis impatiente et curieuse de voir le cratère, de voir l'eau, je sais que la transformation est en cours, je me demande ce que nous allons découvrir, mon ami partage ma curiosité, une certaine excitation. Nous croisons parfois des cyclistes, plus rarement des promeneurs. L'impatience monte, la marche est un peu longue, enfin nous distinguons de loin une ligne entièrement grillagée, ce doit être là, derrière, mais on ne distingue pas grand chose.

Nous approchons.

Pas d'eau.

Nous approchons encore : toujours rien.

Pas un lac, pas même une flaque.

Mon ami me regarde surpris, nous avons dû faire erreur.

Pas d'eau, pas de cratère non plus.

I

Enfin, à mesure que nous approchons, nous comprenons ce que nous voyons.

Le cratère, immense, a été comblé.

C'est désormais une vaste étendue de terre vaine qui se présente à nous, trop vaste, cependant, pour que nous puissions l'embrasser du regard. Au loin, de l'autre côté, des éoliennes côtoient les panaches blancs qui s'élèvent d'une usine. Tout le reste n'est qu'une mer de sable clair et infertile.

Mon ami prononce les mots «no man's land».

Nous ne sommes pas seulement perplexes : nous sommes désolés.

Sur le bord du chemin, j'arrête un vieil homme au prétexte de lui demander son aide : nous sommes venus voir le lac, et la tour panoramique, peut-être saura-t-il nous dire où aller ? Il s'amuse de notre présence sur ces rives infertiles, et nous commençons à discuter. Venu de France pour voir le futur lac ! Vous avez fait tout ce chemin pour ça. Il est à la fois jovial et ironique. Il m'explique aussi qu'un ouvrier de la mine, en RDA, gagnait bien, voire très bien sa vie... Et maintenant?

Maintenant, voilà.

Nous parvenons sur un chemin qui longe exactement le cratère, et c'est là que nous apercevons bientôt - non, pas l'eau, mais le petit bateau Mia qui, si tout va bien, aura les pieds dans l'eau dans quelques années. Il est en bois, on peut monter dessus, il plaira sûrement aux enfants, qui viendront jusque là pour le voir, il est destiné à devenir, si j'en crois la documentation touristique du futur lac, une sorte de mascotte du site. A défaut d'eau, le sable est déjà là. Fin, gris, poussiéreux. Nous sommes seuls, en bordure de ce paysage vacant. «No man's land», «la terre d'aucun homme».

II

Frédéric Ciriez

Sujet : Pouchet



Carte Blanche

Frédéric Ciriez est écrivain et chargé de mission
Ecriture et Littérature à Sciences Po Saint-Germain-
en-Laye. Son imaginaire l’emmène vers des récits
satiriques et dramatiques où se déploie son goût
pour le fantasque, l’humour et le mélo.

J'avais lu au funérarium des Batignolles le texte d'hommage que l'on m'avait demandé, au micro, dans une pièce insonorisée constituée de panneaux de faux bois clair, puis j'étais sorti, les yeux blessés par la lumière du jour sous le pont du périphérique surplombant le lieu de recueillement, dans le vacarme ordinaire du trafic véhiculaire. Le cadavre ne serait pas inhumé dans le cimetière adjacent, sous les flots de voitures tenant compagnie aux morts, je ne connaissais pas la famille du défunt, je n'avais plus rien à faire là sinon débiter des banalités aux personnes endeuillées, j'avais préféré m'éclipser après mon adieu. Plus tôt, à la sortie du tramway Porte Pouchet, j'avais eu du mal à trouver la « maison funéraire », cachée derrière le boulevard Bessières, à deux pas d'une porte qui avait pour réputation d'être, la nuit, le territoire des travelots (plus tard un ami ayant grandi non loin me dirait : « *Porte Pouchet, on adorait y passer en voiture, comme au zoo... Le cimetière, il est dingue, j'y ai mon grand-père, vingt ans que je n'y suis pas allé.* ») Le quartier était chargé, ses nuits étaient chargées, mais en plein jour il était surtout un sas semi désert entre Paris, Clichy et Saint-Ouen. Une excitation morbide montait en moi. Je cherchais une idée de livre, la porte Pouchet ne méritait-elle pas son roman noir ? Pourquoi étais-je sans cesse ramené à cette portion blafarde du nord de la capitale ? Pourquoi Saint-Ouen et la rue près des docks où un ami s'était poignardé le coeur dans sa voiture à la fin des années 2000, devant une fourrière, à deux pas de l'incinérateur – peut-être pour qu'on le dégage de la vie –, était-elle si proche ? Oui, j'étais de nouveau là, seul, vacant, poreux sous les hurlements sourds du pont, avec pour horizon le tout nouveau « Appart'hôtel Odalys City » – qui pouvait y venir dans la journée, y dormir la nuit ? Inquiet à l'idée d'être en retard à quelques minutes de la cérémonie, j'avais demandé mon chemin à une femme, la quarantaine, des courses sous les bras, lessivée. « *Le funérarium ? A côté de la fourrière.* » On s'était souri. La mort, la voiture, je retrouvais un vieux couple.

I

Mais l'idée de faire préexister fantasmatiquement une velléité de texte littéraire à la réalité d'un quartier dont, au fond, j'ignorais tout ne me plaisait pas. Si le négatif apparent de la Porte Pouchet pouvait séduire, qui étais-je pour imprimer un régime de sens à un lieu où des gens vivaient, travaillaient, aimaient, mouraient ? J'ai marché, dans le crachin et dans le froid (le funérarium avait dû se vider, le cercueil devait être en route vers sa destination finale, une nouvelle cérémonie avait dû commencer, l'hommage à un autre mort). Je ne comprenais pas ce « quartier » et la voie qui le divisait brutalement à la lisière des Hauts-de-Seine. Sa surcharge symbolique et sa spatialité propre, déterminée en bizarres volumes par le pont périphérique et les immeubles rénovés alentour, étaient du pain béni pour la fabrique d'un décor imaginaire. Mais rien d'autre. Je suis entré dans un bar-restaurant kabyle. De vieux clients jouaient au carte, sous une photographie de la place de Clichy dans les années 50. Le patron a vu que je la regardais, m'en a commenté la nature – peut-être que pendant ce temps les habitués me prenaient pour un membre des Renseignements Généraux. J'ai payé mon café, je suis sorti, retrouvant le tumulte des voitures invisibles sur le pont et le désert humain de ce milieu d'après-midi. Je suis repassé devant le funérarium. À quelques mètres, sur un mur, cinq ou six planches d'une bande dessinée géante réalisée par un cabinet d'architecture expliquaient les enjeux de la réhabilitation du quartier. Plaisir de vivre et plaisir d'y vivre. Le « Mieux » et le « Nouveau » contre « l'Ancien ». Vie Nouvelle. Un pédagogisme populaire, optimiste, généreux, contre la tyrannie de la mauvaise réputation. Non pas le culte des morts mais celui des vivants. Que signifiait « connaître » ? Je devais revoir mes plans.

II

Eric Tabuchi

La gare de St Blin



Carte Blanche

Éric Tabuchi, diplômé en sociologie, s'illustre dans la photographie. Depuis près de dix ans, il constitue des atlas de figures iconiques des régions et territoires périurbains de France.

Gare de St-Blin, St-Blin, Bassigny

En quittant la D 674 entre Prez-sous-Lafauche (ça ne s'invente pas) et Saint-Blin, juste après l'endroit où l'ancienne voie de chemin de fer Neufchâteau-Chaumont se désolidarise de celle-ci pour décrire une large courbe vers la gauche, il faut, pour atteindre notre destination, prendre la D 219 en direction de Semilly. Le but de cette manœuvre consiste à rattraper la voie ferrée visible au milieu des arbustes qui désignent inmanquablement les tracés abandonnés. Sur la droite, un silo quatre tubes signale que près d'ici, passant du département des Vosges à celui de la Haute-Marne, nous venons de quitter les territoires boisés du Pays de Neufchâteau et ses industries de façonnage du bois pour entrer dans le Bassigny que se partagent élevage bovin et culture céréalière.

C'est, de prime abord un paysage assez ordinaire, une étendue de sous-sol calcaire recouverte de prés et de champs. Mais l'ordinaire est souvent le prélude à l'étonnement. Après 300 mètres, un petit pont de pierre sous lequel nous passons prudemment nous signale que de nouveau nous cheminons le long de la voie ferrée. Il suffit maintenant de suivre la route pendant un km pour arriver au lieu dit « Gare de Blin ».

Et nous y voici.

Immédiatement, comme des accords mineurs dispersant leur spleen, la plaine détrempée nous étreint. C'est inhospitalier, sombre et dépressif.

Posés sur ce socle de terre mise à nue avant les semences, quelques éléments composent le décor. Le plus imposant, un silo de tôle dont les deux tons d'ocre évoquent un dazzle simplifié. Tout proche, un long bâtiment, le plus ancien du lot, dont on ne sait trop s'il est habité ou non et qui devait être l'hôtel-restaurant que possédait presque chaque gare de l'entre-deux-guerres, retarde l'échéance. À bien l'observer, chaque détail révèle le déclin et l'oubli.

I

Plus loin, un peu à l'écart, ponctuant l'horizon, la cuve d'un aspirateur à sciure rappelle que l'industrie du bois a dû prospérer jusqu'ici ; mais tout ça est loin. À eux trois ils forment le triangle d'un urbanisme rudimentaire.

En face, mais ils sont presque secondaires, la gare abandonnée, les rails envahis par les ronces et le hangar dont les larges avant-toits n'abritent plus aucun wagons. Tout ça forme une synthèse du monde et s'il fallait tourner un remake du « *Train sifflera trois fois* », ou, dans un autre registre, la scène d'un film d'un Jia Zhangke égaré dans le Grand Est, la Gare de Blin, dans l'impression de solitude qu'elle produit, la suspension qu'elle impose à notre perception du temps, constituerait une proposition largement convaincante. Evidemment, cela n'arrivera pas et c'est d'ailleurs tout l'intérêt d'un tel lieu que de nous projeter, pour peu qu'on le veuille, dans un ailleurs où le réel et la fiction, trouvent à se rejoindre.

La Gare de Blin, par l'épaisseur des mutations que dissimule la banalité de son apparence, fait partie de tous ces lieux que l'on pourrait dire errants, de ces endroits qui hantent le paysage français et qui, c'est notre conviction, valent d'être visités à l'égal du sentiment que nous avons d'avoir été visités par eux.

II

Maylis de Kerangal

Quick au crépuscule



Carte Blanche

Maylis de Kerangal est romancière, diplômée d'histoire, de philosophie et d'ethnologie. Elle travaille sur la frontière entre réalité et fiction.

Plus tôt dans la journée, des pluies lourdes et collantes avaient détrempé les terres mais à présent le ciel était rosé, luminescent, semblable à un écran d'ordinateur rétroéclairé où les contours des feuilles sur les arbres se découpaient telles des ombres chinoises. J'ai senti une surface dure sous mes pas, plus dure en tout cas que le sentier boueux où je m'étais aventurée. J'ai d'abord pensé à ces plaques de ciment qui signalent l'arrivée d'une canalisation, le couvercle d'une fosse septique ou celui d'une citerne – après tout, je n'étais pas si loin du petit lotissement construit en marge du village dès la fin du confinement.

J'ai continué à avancer sur l'espèce de bitume qui se propageait, définissant maintenant une zone plus vaste où, sans disparaître tout à fait, la végétation se réduisait à quelques touffes d'herbes réfractaires poussées çà et là dans les fentes de la chape. Bientôt, j'ai distingué des lignes blanchâtres au sol, des lignes qui délimitaient des cases, formaient des sections, élaboraient une topographie géométrique où s'agençaient des rectangles de taille différentes. Elles suggéraient un plan primitif, de ceux que l'on trace au talon dans un sol meuble – le sable de la plage, le gravier de la cour, la terre du terrain vague – pour créer une aire de jeu, une carte propre à activer la rêverie, à libérer les fictions. Mais ici nul sol meuble : la dalle était coriace, grenue, un peu méchante, du genre qui griffe celui qui s'y vautre, lui arrache la peau des genoux et lui imprime des trous sur la paume des mains. Je me suis demandée où j'étais.

L'espace est devenu intelligible à l'instant où j'ai ramassé une balle de tennis Dunlop sous un buisson en marge de la plate-forme, il s'est organisé en un battement de paupières tandis que la sphère roulait dans ma paume, semblable à une planète miniature – je me suis souvenue que son noyau renfermait un gaz de pression supérieure à la pression atmosphérique, et que pour la tester, il fallait la lâcher à hauteur de la tête et voir si son rebond atteignait la taille, mais celle-ci, jadis jaune fluo et désormais grisâtre, semblait exténuée, vidée, sans plus de ressources, et son sursaut n'a pas dépassé mes genoux.

I

C'était un bon vieux Quick comme on en avait construit des centaines dans les années quatre-vingt sur tout le territoire, des terrains de tennis bon marché et faciles à entretenir, qui n'avaient pas le charme classieux des courts en terre battue, mais racontaient au contraire la démocratisation d'un sport qui était aussi un style, la hargne et la vitesse hallucinante des nouveaux joueurs, leur tennis tout en puissance – on disait que c'était une surface qui ne faisait pas de cadeau, bousillait les articulations, une terre de sacrifice.

Tout le monde voulait jouer, s'éclater, gagner. Acquérir le revers à deux mains lifté de Björn Borg, le coup droit de Chris Evert, le service canon de Jimmy Connors. Or ceci impliquait d'excaver la terre, d'y couler les fondations pour les poteaux de clôture, d'y creuser une aire de 23,77 m de long sur 8,23 m de large, d'y étendre une nappe géotextile, puis une couche de matériau de fondation, une couche de maillage, une couche de béton poreux bitumineux – un pavage de dalles drainantes – tapissée parfois d'une couche de résidus de pneus ou de balles usagées et d'une ultime épaisseur d'acrylique ou de caoutchouc. Une artificialisation du sol en forme de mille-feuilles technologique, une surface qui garantirait les meilleurs rebonds du monde.

J'ai gardé la balle dans ma main et déambulé sur ce terrain qui captait un état de la planète. J'ai visualisé le réseau des trajectoires humaines et animales qui maillait le terrain, reconnu le tracé des frontières, longé la ligne de fond, traversé les carrés de service – qui n'étaient pas carrés – et les couloirs interdits que l'on frôle lors des passing-shots. Les hautes clôtures grillagées avaient disparu, mais le filet était toujours là, qui pendouillait entre deux arbres, réformé en hamac, quand le siège de l'arbitre servait désormais d'étendoir à une serviette éponge et un tee-shirt Ellesse – le même que celui de John McEnroe. Quelques bouteilles d'eau vides s'alignaient sur les barreaux de l'échelle, leurs bouchons de plastique rouge luisaient dans le crépuscule.

II

CONTRIBUTEURS

À l'atelier.

Patrick Rubin est architecte, cofondateur de l'atelier Canal, à l'origine du Master «Transformation» à l'école d'architecture de Marne-la-Vallée. Il a dirigé cette étude sur les *Zones en déshérence, en devenir*.

Bérénice Bourgoïn est architecte DE, chercheuse et écrivaine, diplômée, avec mention-recherche, de l'école d'Architecture de Paris Malaquais en juin 2022.

Axelle Bourguignon est architecte DE et illustratrice. Diplômée de l'ENSA Paris la Villette, elle développe dans ses dessins une représentation sensible et graphique de l'architecture.

Valérie de Calignon est docteure en histoire de l'architecture et du design et agrégée d'arts appliqués. Elle enseigne le design d'espace et l'histoire de l'art à l'École Boule.

Hugo Dessis est designer, titulaire du DSAA Design d'espace de l'École Boule.

Enora Floc'h est une jeune artiste designer diplômée de l'école Boule. Elle aime dessiner le monde de façon sensible et graphique.

Luc Guinguet poursuit une activité de dessinateur-architecte. La perception, l'analyse et l'expérience de l'architecture et des paysages motivent son dessin. Il enseigne à l'École d'architecture de Lille.

Clément Schuller est architecte et ingénieur, diplômé de l'INSA Strasbourg en 2022, il s'intéresse aux enjeux des mutations des sociétés et de l'environnement.

Roxane Torloting est architecte DE, proche de la recherche, du design et du documentaire. Elle est diplômée de l'école Paris Val de Seine en 2021.

Ils ont écrit et dessiné.

Damien Antoni
Bérénice Bourgoïn
Axelle Bourguignon
David Bourla
Franck Boutté
Valérie de Calignon
Alice Carabédian
Nathalie Chapuis
Paul Citron
Frédéric Ciriez
Gilles Clément
Philippe Chiambaretta
Anna Cremnitzer
Laetitia Dabanc
Didier Daeninckx
Marion Delaigue
Alix Derouin
Cécile Diguet
Federico Diodato
Céline Docet
Anne D'Orazio
Anne Durand
François Durovray
Enora Floc'h
Bruno Fortier
Marie Godfrain
Bertrand Gréco
Emmanuel Grégoire
Sylvain Grisot
Mireille Guignard
Luc Guinguet
Patrick Henry
Fabrice Humbert
Ramsès Kéfi
Maylis de Kerangal
Amanda Kergrist
Léa Landau
Paul Landauer
Corinne Langlois

Patricia Lejoux
Eric Lenoir
Fanny Lopez
Arnaud Madelénat
Jean-Baptiste Marie
Béatrice Mariolle
Bruno Marmiroli
Jean-Sébastien Milesi
Raphaël Ménard
Liliana Motta
Pierre Musso
Olivier Namias
Nicolas Offenstadt
Pascal Ory
Hélène Peskine
Dominique Potier
Emmanuelle Raoul-Duval
Michèle Raunet
Bernard Reichen
Damien Robert
Frédérique Roussel
Patrick Rubin
Catherine Sabbah
Alphonse Sarthout
Clément Schuller
Richard Scoffier
Jonathan Sebbane
Eve Szeftel
Alexandra Schwartzbrod
Éric Tabuchi
Lucie Taieb
Roxane Torloting
Antonella Tufano
Jean Viard
Jean-marc Weill
Cynthia Walsh
Sarah Wertheimer
Alain Witzch
Joëlle Zask

Merci à :
Cynthia Walsh, Arnaud Madelénat, Alain Witzch
pour la reproduction de leurs dessins originaux.

CANAL

atelier d'architecture,
investigations et éditions.

Canal architecture, met à profit les projets et chantiers qui lui sont proposés pour en faire des sujets d'enquêtes prospectives. Ce procédé d'«action-recherche» est partagé avec une communauté d'acteurs, plus ou moins proche de la sphère de l'architecture.

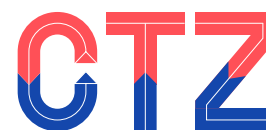
Le logement «jeune» n'est-il qu'un produit ?, publié en 2010, illustre les modes de financement des résidences à thèmes, dont la défiscalisation, en proposant un découplage des programmes grâce aux outils de l'industrialisation. La conclusion de l'enquête remet en cause l'utilité d'un modèle unique «dédié aux jeunes» et interroge la destination *a priori* des constructions.

Une seconde investigation, *Construire Réversible*, initiée en 2017, porte sur la flexibilité des constructions neuves. Ce recueil démontre que les effets carbone étant devenus démesurés pour faire varier les fonctions d'un bâtiment, le temps est venu de construire indifféremment et sans uniformisation, des immeubles de bureaux, logements, hôtels, activités... sur une même géométrie structurelle anticipée.

Une troisième publication, parue en 2020, traite de l'obsolescence des parcs bâtis et de la reconversion du patrimoine existant comme, par exemple, modifier des bureaux en logements, vaste enjeu d'actualité. *Transformation des situations construites* tente alors de faire la part des choses : tout conserver ? Réparer plutôt que démolir ? Réinitialiser pour durer ? ... Moins détruire.

L'objet de cette dernière publication, *Zones, en déshérence, en devenir*, est consacré à la désolation croissante des territoires et des déclassés urbains, autrement nommés les «laissés-pour-compte». Promesse spéculative pour le foncier de demain, le stock de zones d'activités en déshérence, par exemple, offre l'occasion salvatrice de résister à la tabula rasa et d'inventer des modèles hybrides pour intervenir sur ces nouveaux territoires en mixant activités et logement.

La prochaine édition, si l'avenir l'autorise, distincte de la série CTZ, sera consacrée à l'habitation et l'habité, sur un prisme plus volontairement dédié aux systèmes construits et composants intérieurs qu'aux silhouettes bruyantes et solitaires envahissant les villes.



OURS

DIRECTION ÉDITORIALE

Patrick Rubin
Canal architecture

COMPAGNON DE ZONES

Olivier Namias

COMPAGNON DE DESSINS

Luc Guinget

COORDINATION ÉDITORIALE

Patrick Rubin
Bérénice Bourgoin
Roxane Torloting

CHRONIQUES ET INVESTIGATIONS

Patrick Rubin
Valérie de Calignon
Bruno Fortier
Amanda Kergrist
Raphaël Ménard
Olivier Namias

ENQUÊTES ET ENTRETIENS

Patrick Rubin
Bérénice Bourgoin
Roxane Torloting

DESSINS ET ILLUSTRATIONS

Bérénice Bourgoin
Axelle Bourguignon
Enora Floc'h
Luc Guinget
Arnaud Madelénat
Roxane Torloting
Cynthia Walsh

RELECTURE

Karine Capelle

SOUTIEN CANAL

Adeline Heurtel
Manon Petrone
Anna Prokudina
Clément Schuller

CONCEPTION GRAPHIQUE

Canal architecture,
d'après une maquette originale de
Thanh-Phong Lê, Travaux-Pratiques

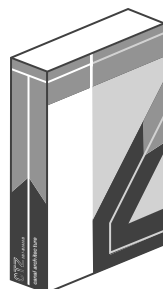
IMPRESSION

Imprimerie Escourbiac
Paris-Toulouse
(Munken Polar 120g
Triplex gris 400g)
Police de caractères : Stratos
214 pages
tirage 2200 exemplaires

ISBN

978-2-9560319-6-3

Paris, octobre 2023
canal-architecture.com
contact@canal-architecture.com
instagram : @canal.architecture
tel. +33 (0)1 44 61 72 72



Série CTZ, 2017 → 2020 → 2023
trois ouvrages réunis dans un coffret.

003	VERTIGE
006	LA VILLE INATTENDUE
010	ENTRE CEINTURE ET BRETELLE
014	PETITS PAYS
018	INÉPUISABLE LEXIQUE
022	MOTS DITS
044	DÉSÉQUILIBRES FAVORABLES
090	COMBINAISONS TACTIQUES
116	TERRAINS VAGUES
128	FORMES UTILES
136	RESSOURCES
138	PIÈCES LÉGÈRES
148	TROP TÔT, TROP RISQUÉ
160	CARTE BLANCHE

20 € TTC

ISBN 978-2-9560319-6-3



9 782956 031963