



*Mme Freland, habitante de la rue Saint-Nicolas, présentant le projet de stratégie de centre-ville (2009)*

## REVITALISATION D'UN CENTRE-URBAIN

/ type

**Urbanisme opérationnel et aménagements urbains**

/ objet

**Projet de redynamisation du centre-ville, de réaménagement d'espaces publics, et intensification du foncier urbain**

/ plastique temporelle

**Projet analogique de territoire**

/ état

**Réalisé**

/ date de réalisation

**2005 - 2010**

/ lieu principal de réalisation

**Fontenay-le-Comte**

/ commanditaire

**Ville de Fontenay-le-Comte**

/ structure porteuse du projet

**Régie municipale**

/ rôle

**architecte urbaniste et directeur des services technique et de l'urbanisme SCE, A2L BETALI et Pact Aquitaine (bureaux d'étude techniques)**

Stratégie mise en place par les services techniques et de l'urbanisme de la Ville de Fontenay-le-Comte pour accompagner son centre-ville dans la transition d'une ville héritée à une ville désirée. Nous avons développé sur deux mandats un projet de ville durable, resserrée sur son centre-ville, qui valorise son patrimoine historique et naturel.

### **Ancrage territorial & continuité de l'action**

Travailler sur une ville de 15 200 habitants permet d'articuler les grands enjeux urbains actuels. Le développement durable y apparaît comme une notion transversale s'exprimant dans chacune de nos actions. Le projet stratégique de revitalisation du centre urbain maille requalification d'un quartier ancien dégradé et valorisation du centre-ville par une politique concentrée d'espaces publics et d'équipements, de mobilité, de préservation de l'environnement, et de gestion de proximité.

Ce projet promeut l'effort que nous avons fait pour lutter contre l'étalement

urbain et faire de notre centre-ville ancien un modèle durable. Être à la fois urbaniste, architecte, bureau d'études et « entrepreneur » sur un territoire communal permet une action d'une grande homogénéité : une continuité dans le temps et dans l'espace.

Ces démarches s'appuient sur deux notions qui sont essentielles dans mon approche de l'urbanisme : la sculpture sociale et l'aménagement du temps.

## Sculpture sociale

Que les moyens de financement classiques de production de la ville soient aujourd'hui remis en cause par la crise pourrait s'avérer salutaire. Des questions nouvelles se posent et les habitudes doivent changer en intégrant la parole de la population. Nous devons réorienter notre action en faveur de **la ville négociée**.

Les découpages disciplinaires entre « le dedans » et « le dehors » et entre la grande et la petite échelle - qui ont conduit à la séparation des métiers d'architecte, d'urbaniste et de géographe - doivent tomber. Nous faisons tous le constat de vastes bâtiments fonctionnant comme des villages (il suffit de voir les centres commerciaux) et de la fusion des échelles à l'ère de la communication numérique. Je revendique la liberté de passer de la conception d'un mobilier à l'analyse d'une aire urbaine tout en pratiquant le même métier.

Parallèlement, il n'existe plus aujourd'hui de compétence instituée qui permettrait à un unique acteur de faire un projet de a à z. Il nous faut donc agréger différents acteurs dans le temps. A partir d'un diagnostic partagé, une institution de pilotage propre à chaque cas produit un espace de projet. La population y trouve une place prépondérante lors de la concertation. Au-delà de l'écoute des habitants, **la stimulation du corps social**

**est un enjeu urbanistique important** et le projet se construit aussi par sa communication.

Le terme de sculpture sociale, référence directe à l'artiste Joseph Beuys, exprime cette idée que tout aménagement physique de l'espace tient évidemment à la rencontre de personnalités différentes et que le processus compte autant que le résultat.

## L'aménagement du temps

La place du temps dans notre appréciation des situations construites est primordiale. La seule entrée spatiale permet rarement de comprendre ce qui se passe sous nos yeux. L'accélération des modes de vie, le développement des réseaux de communication et la flexibilité des interventions (économiques et sociales) font que l'appréciation de la durée devient bien souvent la clé de la compréhension des phénomènes spatiaux. Cherchant à objectiver ce qui « fluctue » dans la ville - les intentions et les activités qui y opèrent et qui composent ce que le sociologue Henry Lefèbvre appelait une forme pure née de la **simultanéité d'événements hétérogènes** - j'aime à penser que la ville est immobile à grands pas. Son apparente stabilité n'est faite que d'une sorte de frénésie d'idées et de choses consolidées dans l'instant. Il s'opère alors un renversement de la rétine où la matière semble devenir du temps solidifié. Ce changement dans

l'approche des situations construites ouvre la voie à des expériences importantes sur l'échelle et la perception: **nous entrons dans le domaine exigeant de l'aménagement physique du temps**.

Le temps est une ressource épuisable et il représente pour nous un capital vital. Alors que le développement durable prône l'économie des ressources, il nous revient d'interroger notre mode de consommation du temps. Pour économiser du temps, pour aller plus vite notamment, nous consomons les autres ressources naturelles jusqu'à leur épuisement. Mais quoi que nous fassions, notre propre temps s'épuise inexorablement. **Raisonner nos modes de consommation passe par une meilleure gestion du temps**. La consommation de l'espace intègre depuis longtemps notre réflexion globale dans le champ de l'urbanisme. Qu'en est-il du temps ? N'avons-nous pas intérêt à nous préoccuper du temps et de la succession des durées ? Nous atteignons l'ultime consommation de l'espace et désormais c'est bien dans l'organisation de la mise à disposition de l'espace dans le temps que se joue la partie.

Le temps, a dit le philosophe Cornélius Castoriadis, est création. Adaptons notre ingénierie urbaine pour articuler différentes échelles de temporalité, du quotidien au temps long.



*Incendie dans le centre-ancien ayant engagé le projet stratégique (2007)*



*Immeubles vacants en centre-anciens (2007)*

L'étalement urbain est à l'œuvre depuis une cinquantaine d'années avec tout d'abord la création ex nihilo d'un quartier d'habitat vertical et ensuite de nombreux lotissements ; le centre-ville s'est vidé par un effet de vase communicant. Or, les zones résidentielles de faibles densités posent ici comme ailleurs de nombreuses questions : mitage et déstructuration du paysage rural, accroissement des besoins en déplacement, extension des réseaux urbains et accroissement de leur coût. Ces nouvelles charges deviennent peu à peu difficilement soutenables. Il y a donc urgence à resserrer l'urbanisation sur le centre-ville. Ce dernier, riche en patrimoine architectural, possède une forte concentration de logements indignes ou vacants.

Après plusieurs décennies d'expansion spatiale, les élus de Fontenay-le-Comte ont entamé depuis deux mandats une reconquête du centre-ville. La densité urbaine de celui-ci doit s'accompagner d'une multifonctionnalité où se développe une proximité des services et des emplois afin de réduire les nécessités de déplacement et de réinventer une certaine manière de « vivre ensemble ». Cela a donné lieu à un **diagnostic partagé** puis à un projet de développement durable du centre-ville.

Le développement durable n'est-il envisageable qu'à une grande échelle ? Non, à Fontenay-le-Comte, nous nous sommes concentrés sur la valorisation durable de notre centre-ville comme rempart à la périurbanisation. Au-delà, nous voulons montrer qu'un centre ancien est un modèle de ville durable.

Notre situation urbaine n'est malheureusement pas nouvelle. Pas moins de trois diagnostics et quatre études ont déjà été réalisés sur cette question depuis 1977. Nous ne proposons donc pas la création d'un nouveau projet. **L'idée que nous développons est analogique et durable.** Elle consiste à faire la synthèse de tous les projets existants en les réactualisant et en y ajoutant la problématique environnementale.

La dialectique ville-nature se pose simplement pour une ville de 15.000 habitants. La ville tire son identité de son implantation sur la rivière Vendée. Longtemps, la rivière a été capricieuse et son lit majeur, depuis toujours laissé à la nature, entre en centre-ville pour venir border son cœur ancien. La ville s'est bâtie sur cette ressource et sur ses risques d'inondation que le PPRi traduit.

Notre projet de développement durable du centre-ville se veut la synthèse des intentions investies sur notre territoire depuis plusieurs décennies pour affirmer une continuité de l'action publique au-delà des clivages politiques. Chacun des projets précédents avaient sa légitimité que l'incomplétude de sa réalisation à amoindrie. Notre démarche reconnaît la justesse de certaines de ces actions projetées et les réactualise. De plus, face à l'empilement actuel des règlements et des contraintes (secteur sauvegardé, PPRi...), nous avons développé une attitude pragmatique : **nos solutions ne sont pas consensuelles mais se veulent compatibles avec l'ensemble des contraintes.**

Qu'est-ce qui fera la différence si les projets précédents ont échoué ? Tout

d'abord, **une réflexion poussée sur le temps du projet.** Nous mettons en avant la continuité de l'action avec un projet flexible mais porté par une institution de pilotage solide. Ensuite, parce que nous avons décidé d'un phasage des actions mixant les temporalités. Aux côtés d'un travail sur les temps médians du renouvellement du bâti, nous avons développé une réflexion sur les règlements (comme **la révision du règlement du secteur sauvegardé**) et des plans (comme le **plan de circulation** et de stationnement faisant une grande part aux modes doux), qui doivent modifier durablement les conditions de vie. Enfin, parce que nous avons mis en place une démarche de gestion urbaine de proximité dans le centre-ville qui garantit des interventions rapides de quelques heures à quelques semaines selon la demande.

Nous nous inspirons de la démarche italienne de « renovatio urbis » qui consiste à mener une politique de modification du sens, du rôle et des fonctions assumés par la ville. Cette politique se développe à travers une suite de décisions successives qui débloquent, au coup par coup, les difficultés qu'elle rencontre. La « renovatio » n'est pas faite uniquement de projets d'aménagement, mais aussi de règlements, de pratiques institutionnelles et de concertations.

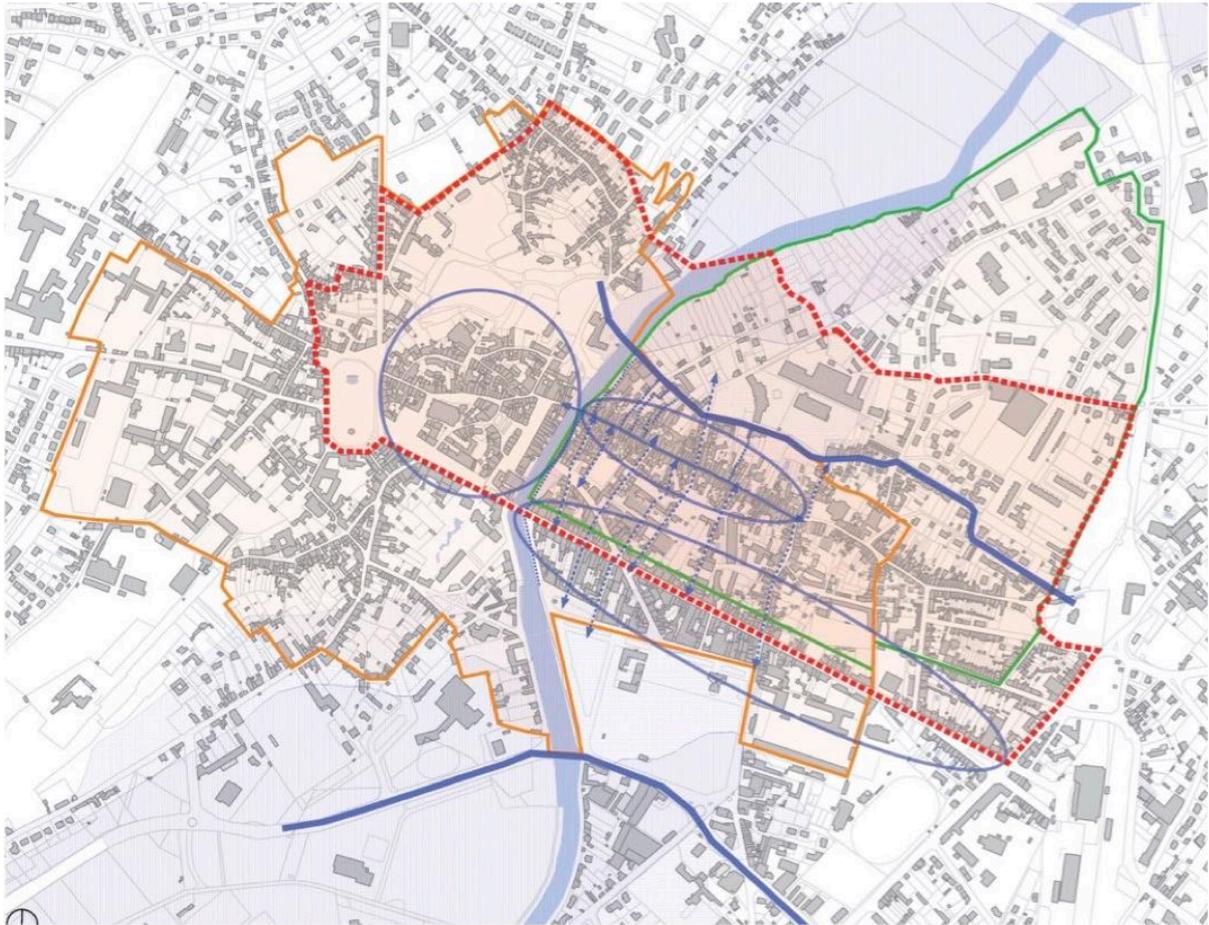
En parallèle de ce mixage temporel, **le projet proposé s'attache à plusieurs échelles** : la planification, l'urbanisme, l'architecture et le détail. Pour atteindre nos objectifs sociaux et environnementaux, nous pensons qu'il est nécessaire d'agir simultanément à plusieurs échelles.



Place de Verdun  
(2012)



Nouveau bassin tampon (assainissement) du centre-ville  
(2012)

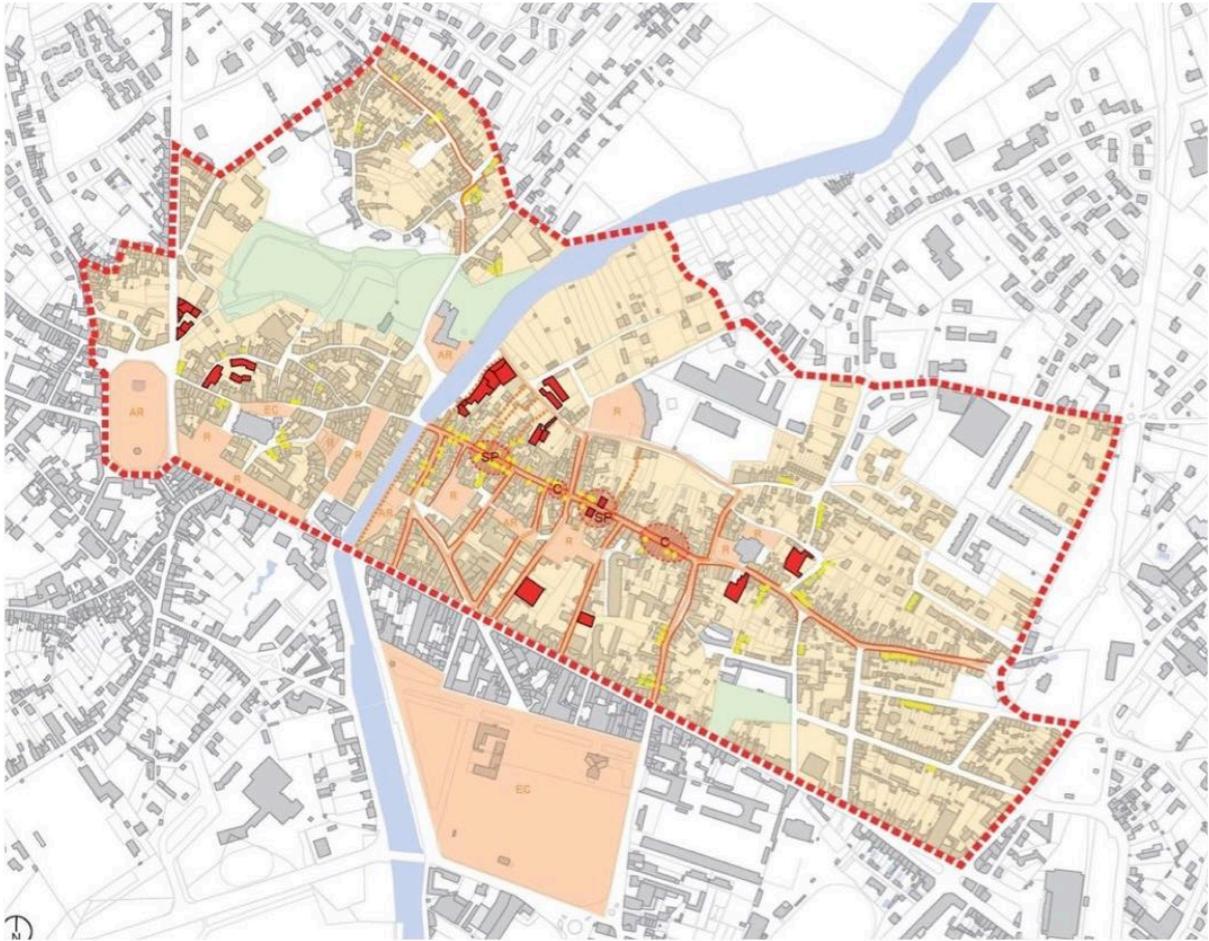


Carte des enjeux et contraintes pour le programme national de qualification des quartiers anciens dégradés (sans échelle, 2009)

**Légendes :**

-  Périimètre PNRQAD
-  Secteur sauvegardé
-  Périimètre CUCS
-  Zone PPRI  
(Zone dite «rouge» à aléa important)
-  Zone PPRI  
(Zone dite «bleue» à aléa faible et déjà urbanisée)

- 
-  **Pôlarités urbaines**  
1 - ville haute  
2 - faubourg des loges  
3 - rue de la République
  -  **Axes structurants**
  -  **Axes traversants**
  -  **Axes délimitants**



Projet opérationnel pour le programme national de qualification des quartiers anciens dégradés (sans échelle, 2009)

**Légendes :**

- Périmètre du PNRQAD (690 233 m<sup>2</sup>)
- Espaces verts compris dans le périmètre

---

- ACTION 1**
- Zone de diagnostic au «porte à porte» (2 190 immeubles concernés)
- Habitat potentiellement indigne observé depuis le domaine public prioritaire dans le diagnostic (437 immeubles concernés)

---

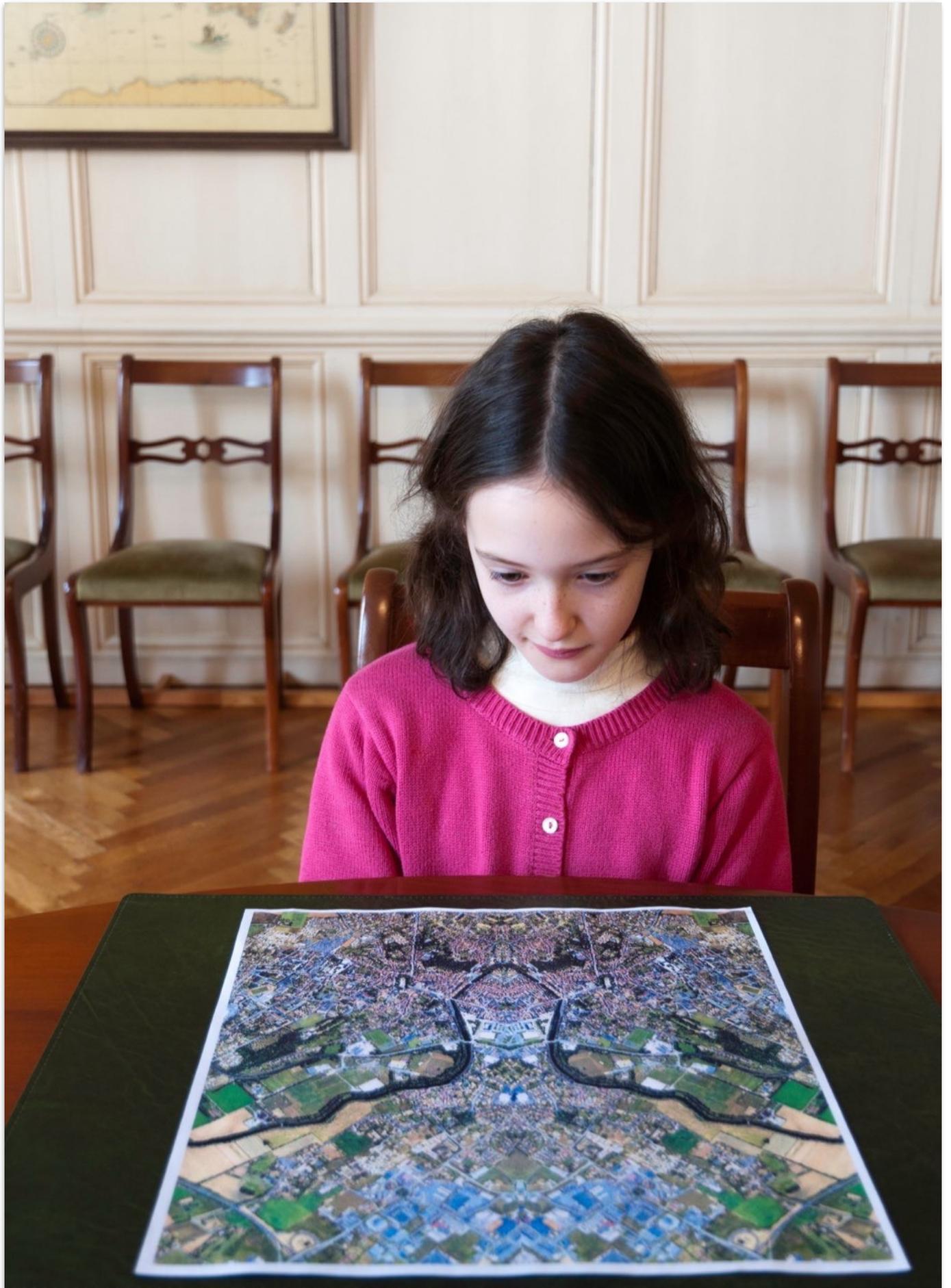
- ACTION 2**
- Opportunités urbaines (lots vacants pouvant faire l'objet d'un programme après curage)

---

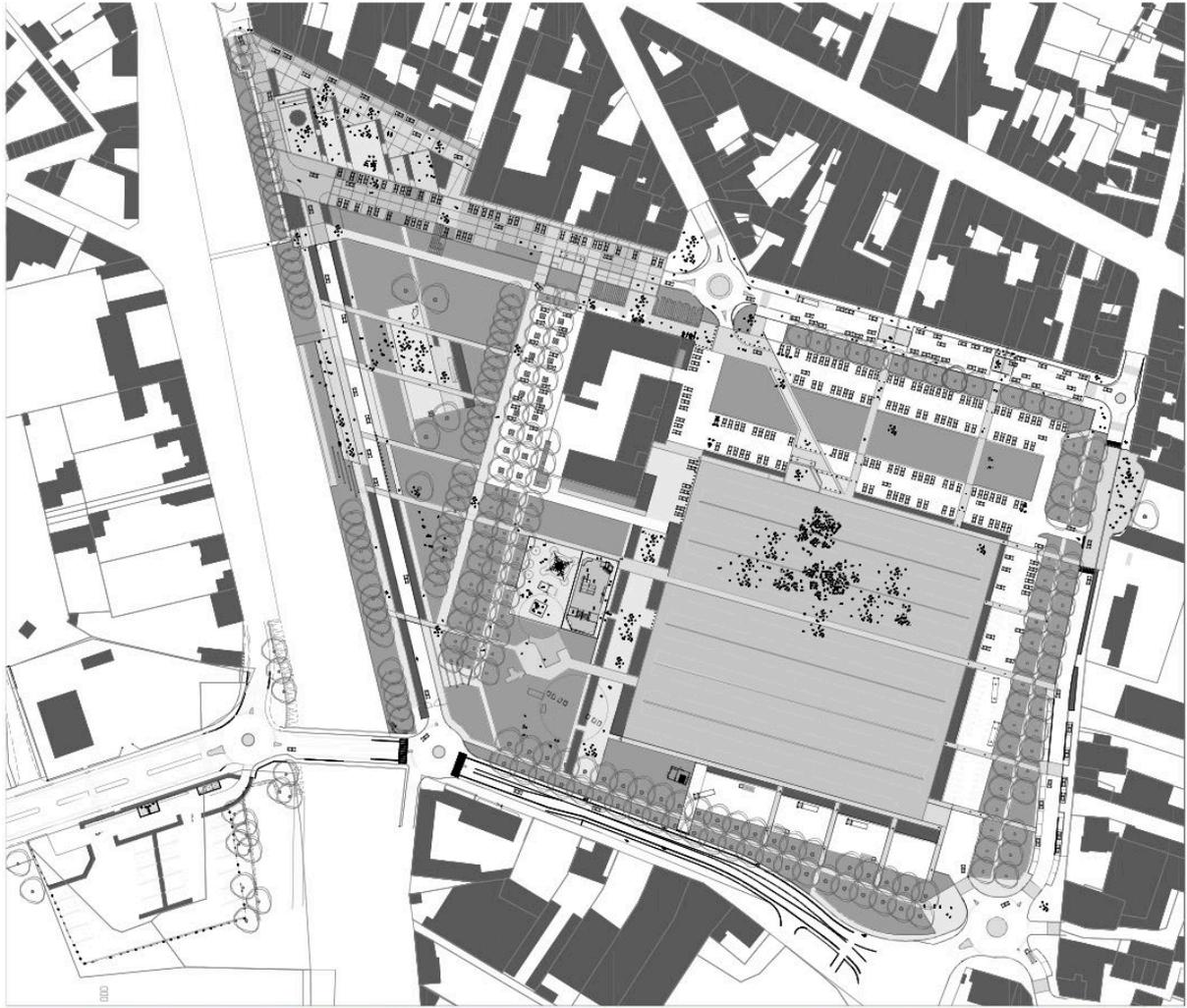
- ACTION 3**
- Développement des services publics
- SP Services publics
- C Commerces

---

- ACTION 4**
- Requalification des places
- R Travaux réalisés
- EC Travaux en cours
- AR Travaux à réaliser
- Requalification des rues
- Requalification des passages piétons
- Programme exceptionnel de ravalement de façades



*La « ville rêvée »  
(2008)*



*Requalification du plus vaste espace public de la commune : la place de Verdun (7 ha)  
(sans échelle, 2007-2010)*