

# « TOUS AU VERT »

UN VIDE URBAIN RENDU PUBLIC PAR L'AMÉNAGEMENT :  
ENJEUX D'UN PAYSAGE URBAIN PARTAGÉ.

TOUS  
AU VERT !

Pour préserver l'espace naturel d'exception que représentent les Tartres, le futur quartier allera ville et nature : un parc de 16 hectares, véritable écrin de nature, sera aménagé au cœur du site. S'y croiseront des espaces marchands, des jardins familiaux, des espaces naturels et de vastes espaces de loisirs et de détente ouverts à tous.

International symposium Urban wastelands : a form of urban nature ?

University of Tours

2019, May, 21<sup>th</sup>

# « GREEN FOR EVERYONE »

AN URBAN EMPTINESS BECOMING PUBLIC THROUGH URBAN  
PLANNING : WHAT ABOUT A SHARED URBAN LANDSCAPE ?

Cécile Mattoug, architect and urban planner, UMR Géographie-cités, Paris 1 Panthéon-Sorbonne / ADEME





# « GREEN FOR EVERYONE » AN URBAN EMPTINESS BECOMING PUBLIC THROUGH URBAN PLANNING : WHAT ABOUT A SHARED URBAN LANDSAPE ?

International symposium : Urban wastelands, a form of urban nature ?

University of Tours

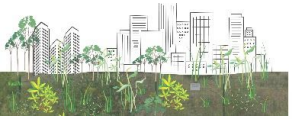
2019, May, 21<sup>th</sup>

Cécile Mattoug, architect and urban planner, UMR Géographie-cités, Paris 1 Panthéon-Sorbonne / ADEME  
PhD Student (since Novembre 2017)

SHARING URBAN EMPTINESS IN URBAN PLANNING OF METROPOLITAN AREAS. APPROACHING  
AN URBAN LANDSCAPE THROUGH EXPERIENCE’S RECORDS.

Direction : Jean-Marc BESSE, UMR Géographie-cités (EHGO)  
and Sandra PARVU, UMR LAVUE (LAA)  
ADEME : Solène MARRY





# CONTENTS

## 1. SCIENTIFIC FRAME

### EVOLUTION OF URBAN PLANNING TOWARDS ECOLOGICAL AND DEMOCRATICAL PRACTICES

## 2. APPROACH & METHOD :

### APPROACHING AN URBAN LANDSCAPE THROUGH THE EXPERIENCE'S RECORDS

## 3. FIELD OF STUDY

### « LA ZONE DES TARTRES » : PLANNING AN URBAN EMPTINESS IN THE NORTH OF PARIS

## 4. DEVELOPMENT

### ORGANIZING A SHARED URBAN LANDSCAPE ?



## **1. SCIENTIFIC FRAME**

# **EVOLUTION OF URBAN PLANNING TOWARDS ECOLOGICAL AND DEMOCRATICAL PRACTICES**



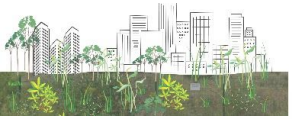
## URBAN EMPTYNESS / WASTELANDS

- Several spaces : wastelands, interstices, neglected areas...
- A figure : « vide urbain », urban emptiness
- Reveals goals of urban planning : models, values, tools, stakeholders...

## FIGURE OF UNADEQUATED MECHANISMS FOR URBAN NARRATIVES

- Urban emptiness meant gap, margins and unthought-of urban planning processes
- Behind this figure, we can analyze the evolution of spatial, time and social mechanisms of urban planning (Claude Chaline, *La régénération urbaine*, 1999)
  - 19th century : margins in urban drawing ((Sitte, 1906 ; Unwin, 1909) ;
  - Middle 20th century : margins of the sectorised and functionalist city (Béguin, 1997) ;
  - 1980s : unadequated working structures producing industrial wastelands...





# URBAN EMPTINESS IN THE DENSE CITY MODEL : MEANS A SPACE OF POTENTIAL

- Neither a space, nor a time : **a waiting state.**
- Today : an answer to inhabitants vegetation need (Brun, 2018), a space for social appropriation (Tonnelat, 2009) ), a laboratory for innovative urban planning (Andres, 2008)...
- The model of the dense city generates new narratives for the urban emptiness ;
- Offers a privileged territory to study ecological and democratical urban planning issues.





2.

## APPROACH & METHOD

# APPROACHING AN URBAN LANDSCAPE THROUGH THE EXPERIENCE'S RECORDS



# Q EMPIRICAL APPROACH OF URBAN LANDSCAPE



## ANTHROPOLOGICAL IMMERSION SINCE 2015

- Participant observation and follow of the field's transformations
- Relational approach with inhabitants, public stakeholders...

## THREE SCALES APPROACH :

1. **Forms of materiality** : Surveys and observation ;
2. **Forms of dwelling** : Guided interviews, informal talks ;
3. **Forms of politics** : Taking part to public events ; integrating the professional sphere of planning in Plaine Commune.

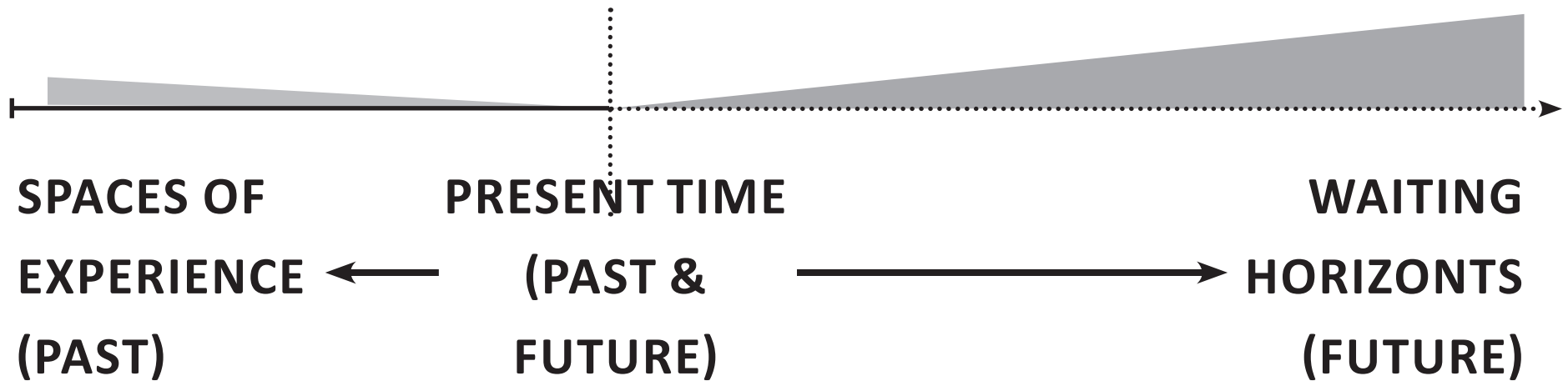




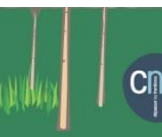
# EXPERIENCE'S RECORDS

## DEFINING MATERIAL, INHABITANT'S AND POLITICAL APPROPRIATIONS THROUGH 3 TIME REGIMES :

- For every person
- 3 time-spaces (past, future and its addition in the present)



Reference : Ricoeur Paul, 1985, *Temps et Récit I, L'intrigue et le récit historique*, Paris : Editions du Seuil.





3.

FIELD OF STUDY

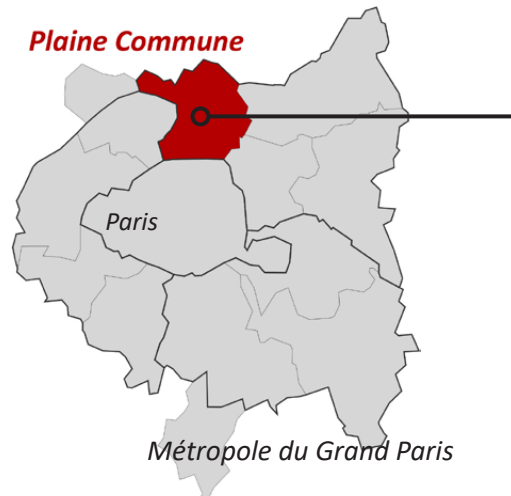
« LA ZONE DES TARTRES »

AN URBAN EMPTINESS IN THE NORTH OF PARIS



## FIELD STUDY PRESENTATION

Plaine Commune



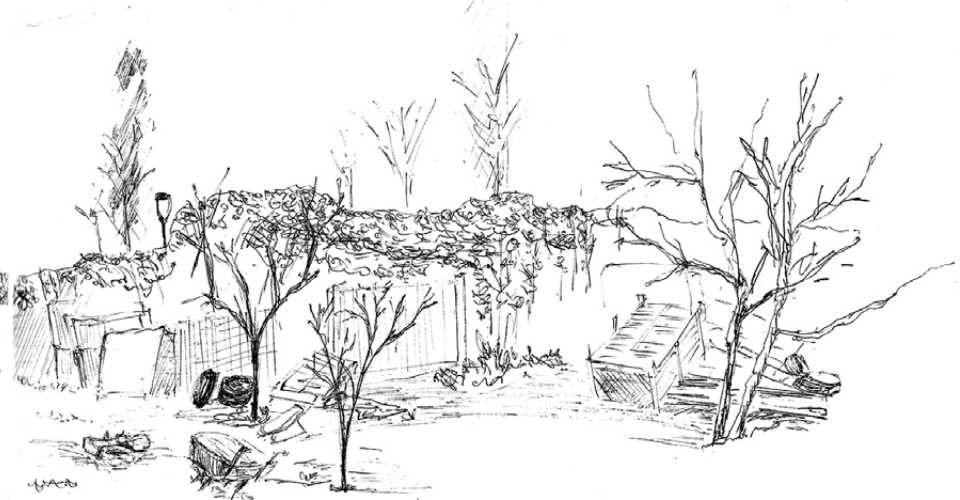
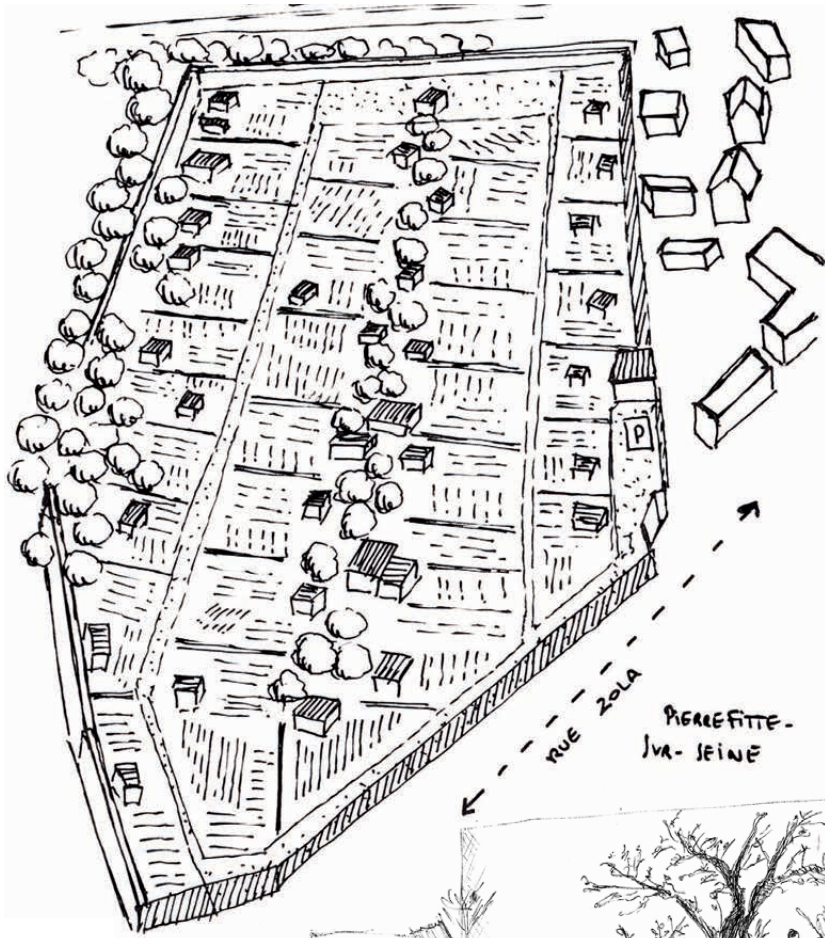
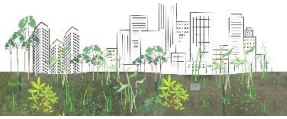
- part from the Paris 1st Ring ;
- urban fringe of Stains, Pierrefitte-sur-Seine and Saint-Denis (Territoire de Plaine Commune) ;
- 50m from the metro station, at the University Paris 8 (Saint-Denis).

### AN HETEROGENEOUS URBAN LANDSCAPE

- **2017** : the last agriculture production abandoned in 2017 ;
- **Since 1970's** : long term process of urbanization, stopped several time by political constrains ;
- The cahotic urban planning project is setting in mouvement the fringe between the land and the inhabited neighborhood ; allowing inhabitants and association to move in.

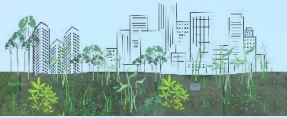
11





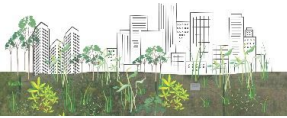
# THE FRINGE : TEMPORARY USES





# IN THE MEANTIME...





**LES TARTRES EN UNE CARTE**

Le nouveau quartier des Tartres sort de terre. Et ce n'est pas prêt de s'arrêter ! Cette carte du projet vous montre tout : prochaines échéances, où et quand ?

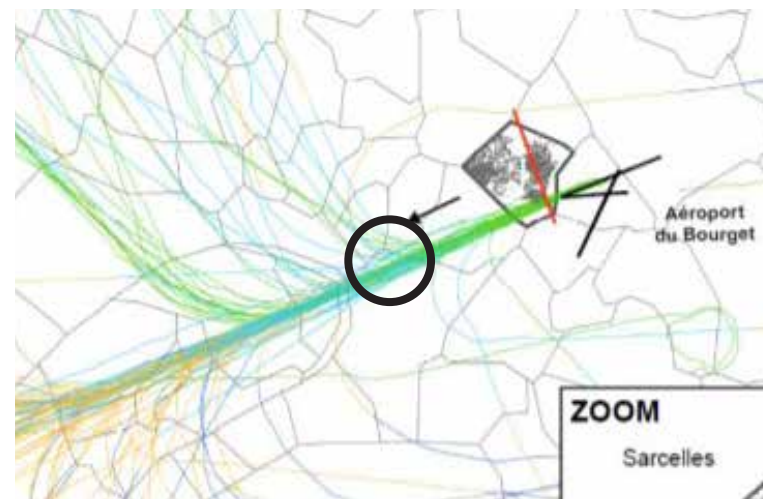


# MASSIVE URBAN PLANNING PROJECT :

- 2200 housing units (28% social) ;
- several public facilities : schools, green areas and an urban farm
- the noise cone of the Bourget airport ;
- complicated economical equilibrium because of the public facilities' financing.

*Journal des Tartres  
 SPL Plaine Commune  
 Développement  
 (septembre 2018)*

*Enquête publique  
 PEB Le Bourget ref  
 Tribunal Administratif  
 n°16000011/95  
 Septembre 2016*



--- limite de la ZAC des Tartres    ——— rues    - - - - cheminement doux

**Déjà réalisé**  
 - 140 logements sociaux  
 - collège Barbara  
 - rue Madeleine Riffaud  
 - digue des Potagers

**Phase 1 : 2018 - 2021**  
 - 310 logements en accession  
 - 270 logements étudiants  
 - 110 logements sociaux  
 - groupe scolaire 1  
 - gymnase

**Phase 2 : 2022 - 2027**  
 - 874 logements en accession  
 - 400 logements étudiants  
 - 185 logements sociaux  
 - groupe scolaire 2  
 - pôles d'activités économiques à proximité du vélodrome



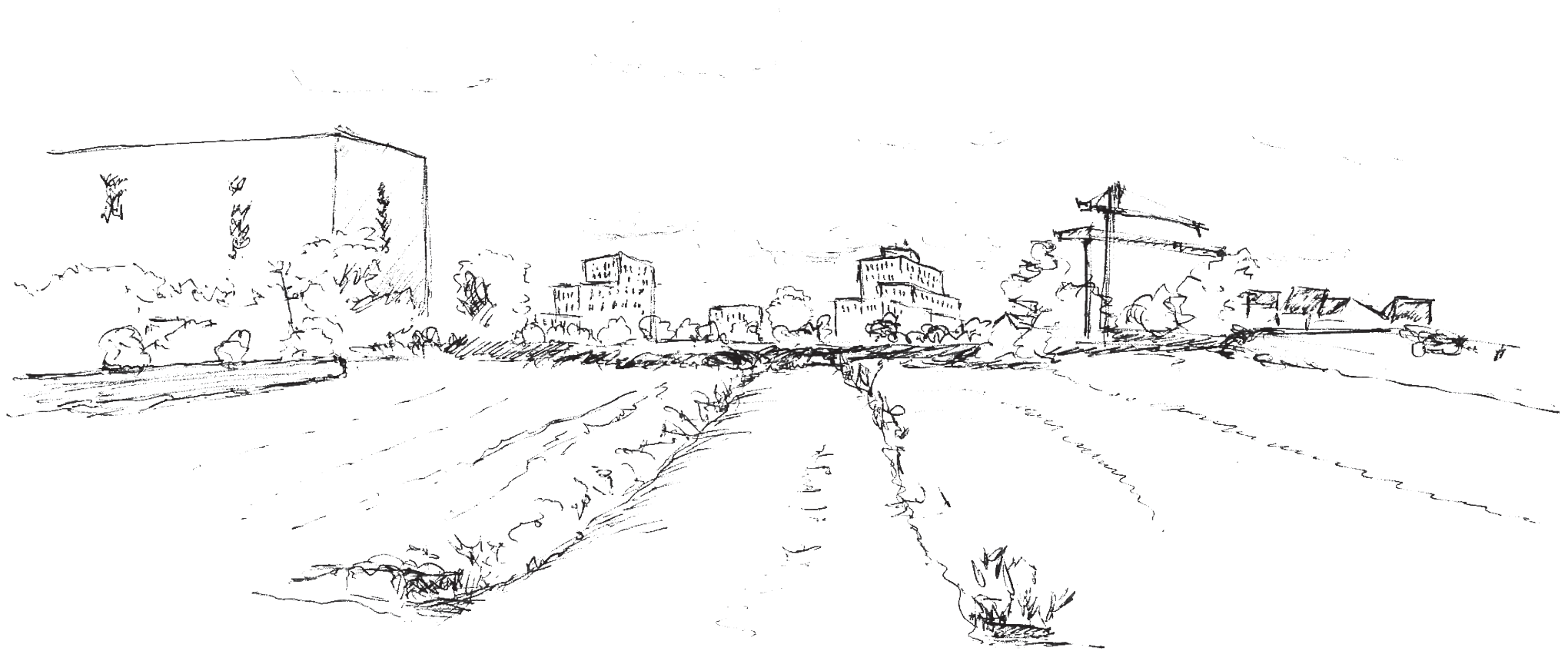


# A LONG TERM PROCESS

## THAT DETERMINATES DIFFERENT TRAJECTORIES FOR THE OCCUPANTS

- A transitional process from a neglected land to a public area ;
- The occupation of persons that takes part to this long terme process know different trajectories (destruction, adaptations, negotiations...)
- Revealing different ways of dwelling and planning the city ;
- The issue of sharing in planning a public urban landscape : roles of stakeholders, inclusion and exclusion processes...

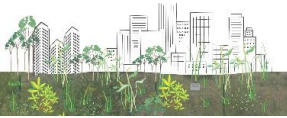




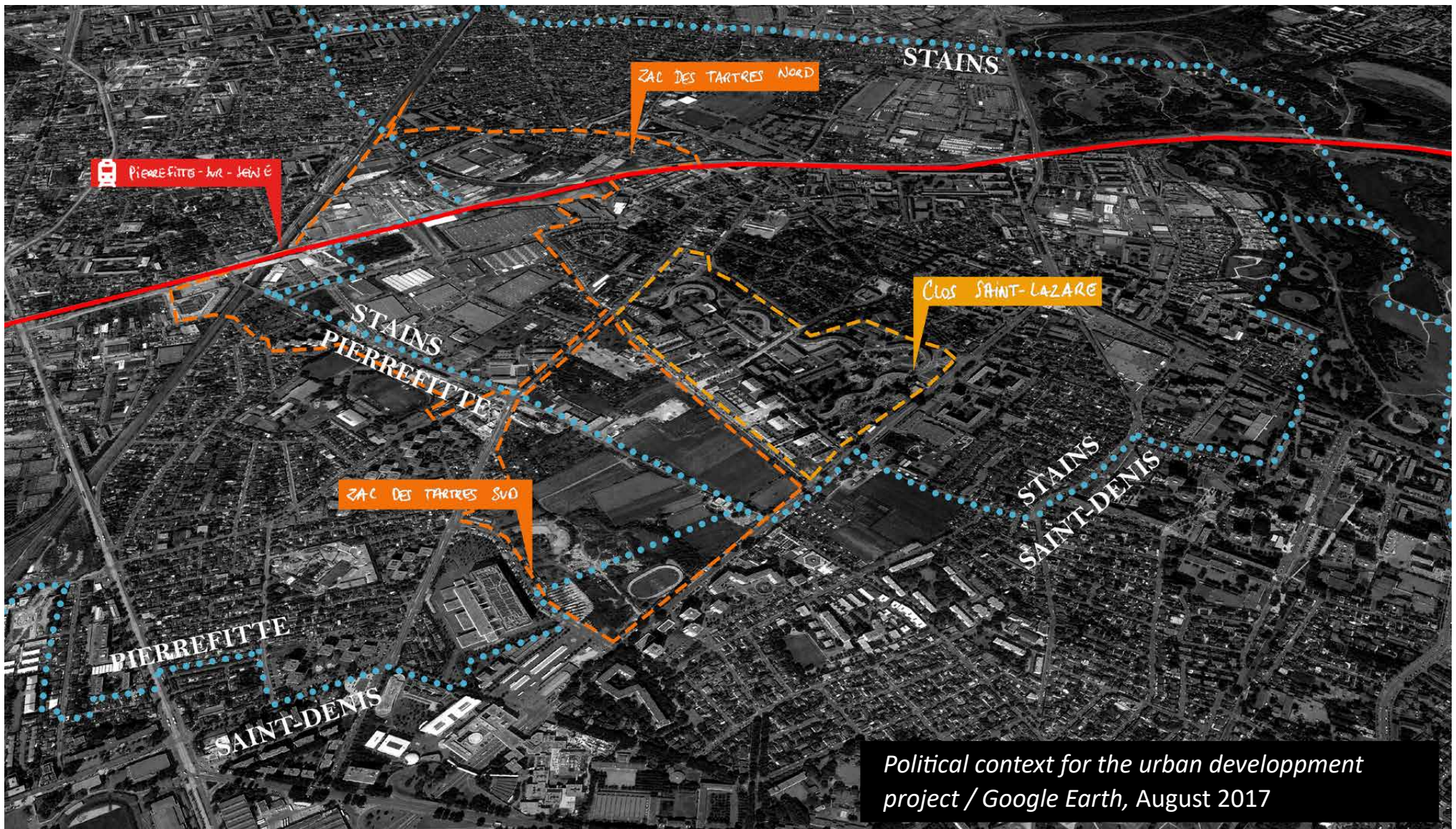
#### 4. DISCUSSION

**PLANNING A PUBLIC URBAN EMPTINESS,  
ORGANISING A SHARED URBAN LANDSCAPE ?**





# INTERCOMMUNAL EMPTINESS : SHARED BETWEEN 3 CITIES





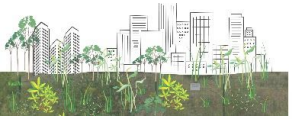
# STAKEHOLDERS IN THE URBAN PLANNING PROJECT :

## 3 CITIES MEAN 3 PERSPECTIVES

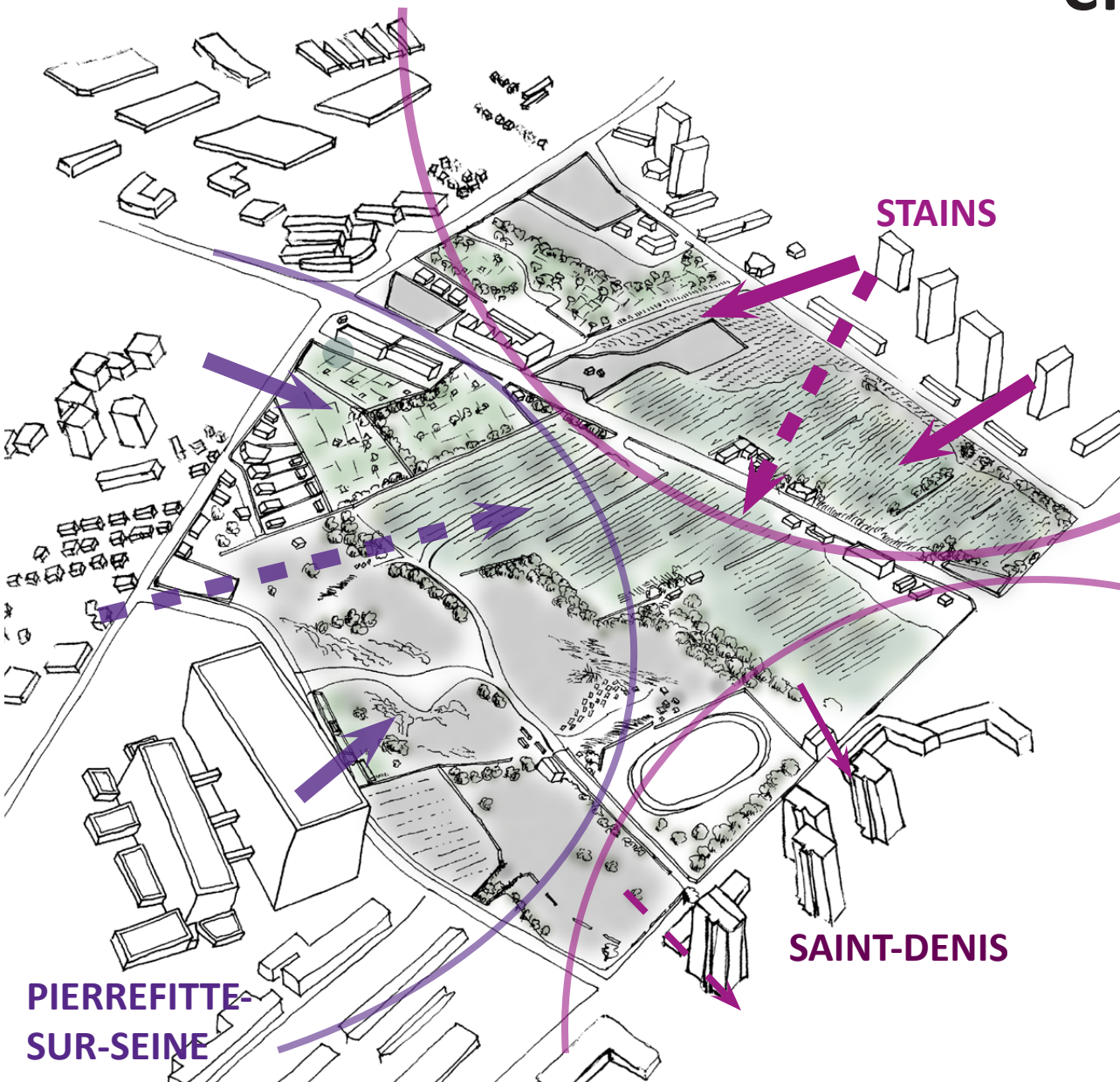


Extrait d’entretien, Mairie de Stains, 31 janvier 2019 :

*Azzédine Taïbi : « ... j’ai très vite compris [...] que cet espace énorme avait des atouts majeurs et avait un intérêt extrêmement important pour la ville et elle pouvait être un moteur dans le développement, à condition de pouvoir le maîtriser et d’y faire des choses qui, je dirais, qui s’inscrivent dans ce qu’on souhaite dessiner dans cette ville et des choses qui prennent aussi en compte l’identité de notre ville, une ville qui est quand même très verte, une ville populaire, une ville anciennement ouvrière [...]. »*



## CITIE'S EXTENSION AREA : DIFFERENT EXPECTATIONS AND SEVERAL CONSTRAINTS

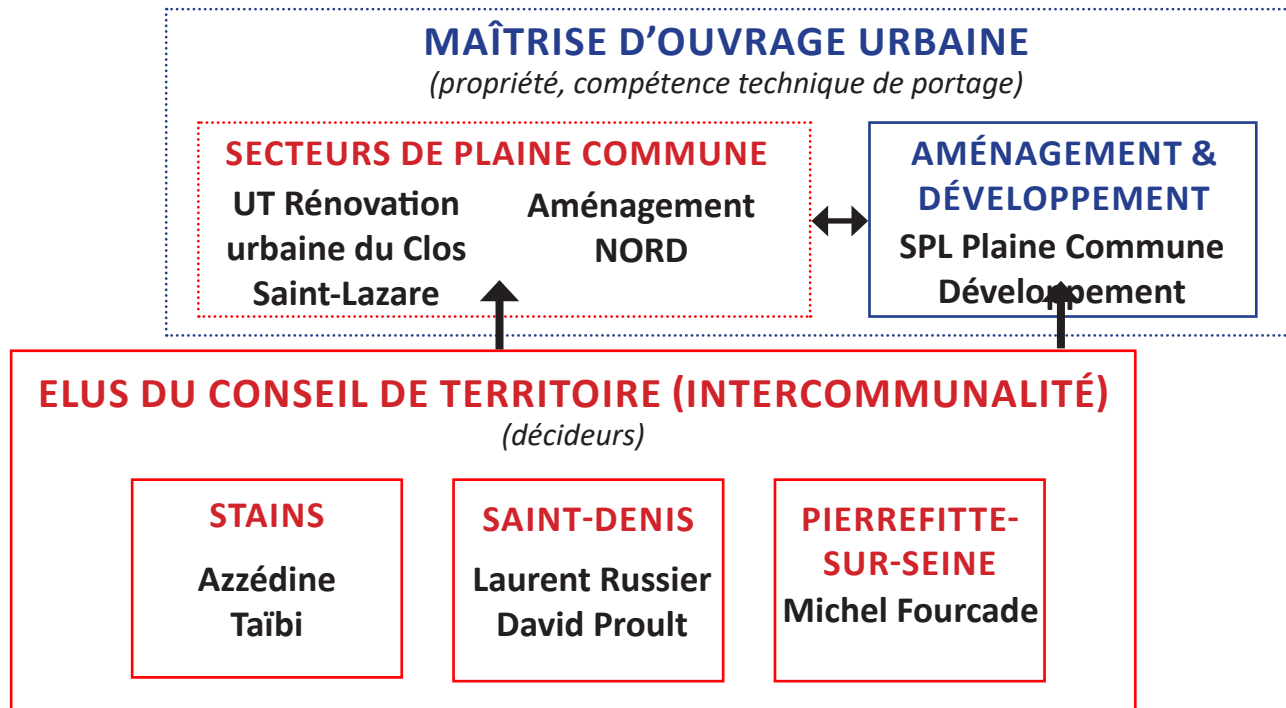


- Unequally divided space, which means a different implication, but an equal right of decision for the 3 town mayors.
- Constraints for urban development, responding to regional expectation of densification, without efficient financial support.





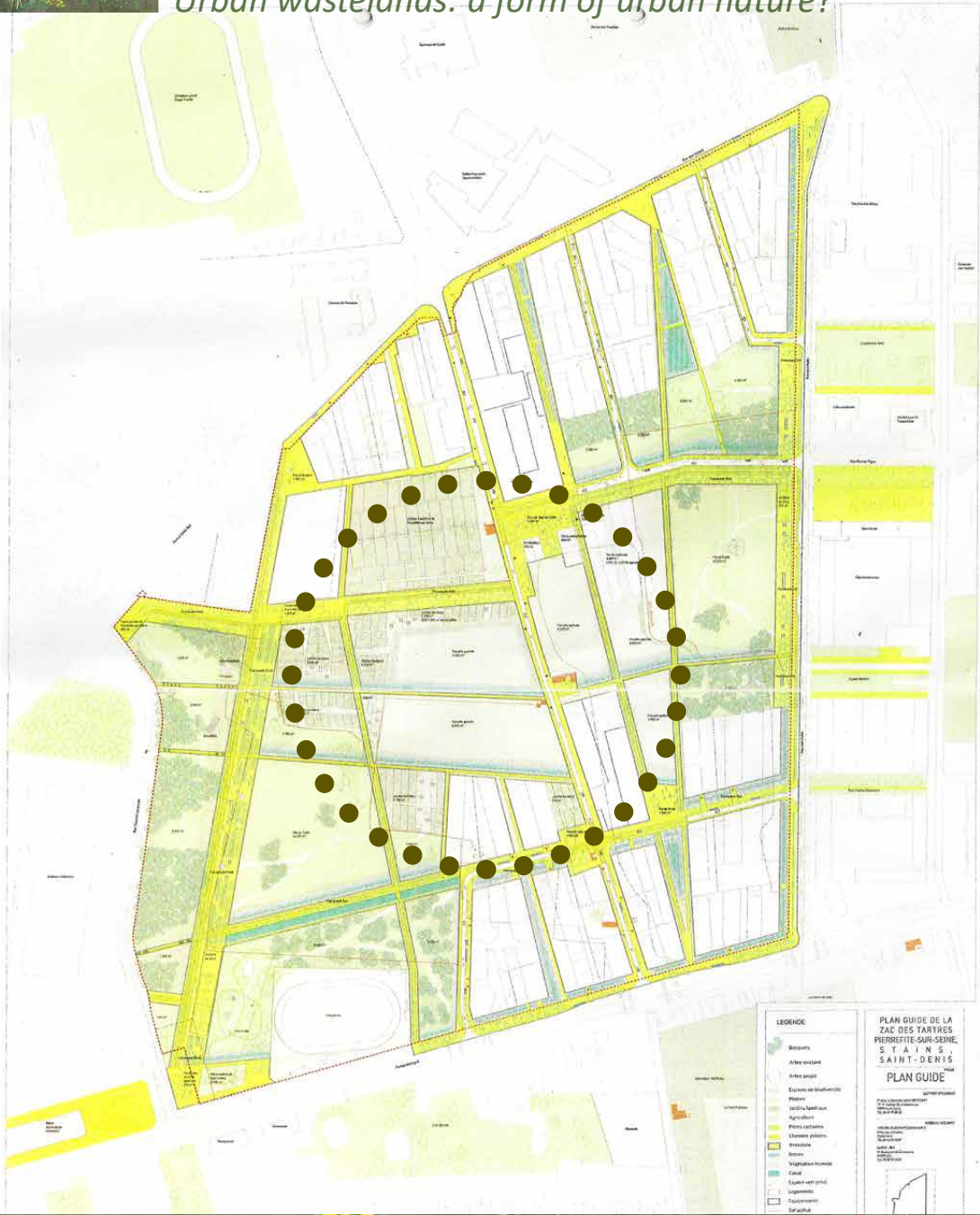
# STAKEHOLDERS IN THE URBAN PLANNING PROJECT : A NEED FOR MEDIATION AND AN ECONOMICAL COMPROMISE



Extrait d'entretien, Territoire de Plaine Commune, 19 avril 2016 :

*« Enfin, on est rentrés dans des considérations de... [...] Je ne veux pas dire des querelles de chapelles, mais on a senti que la logique intercommunale était finalement un peu plus compliquée à mettre en œuvre, mais parce que les collectivités sont aussi dans un contexte financier qui est de plus en plus difficile. »*





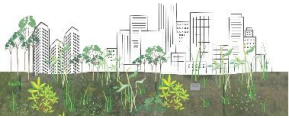
# PROGRAMMING THE « GREEN HEART » : A MEDIATION PROCESS

Program for the green area :

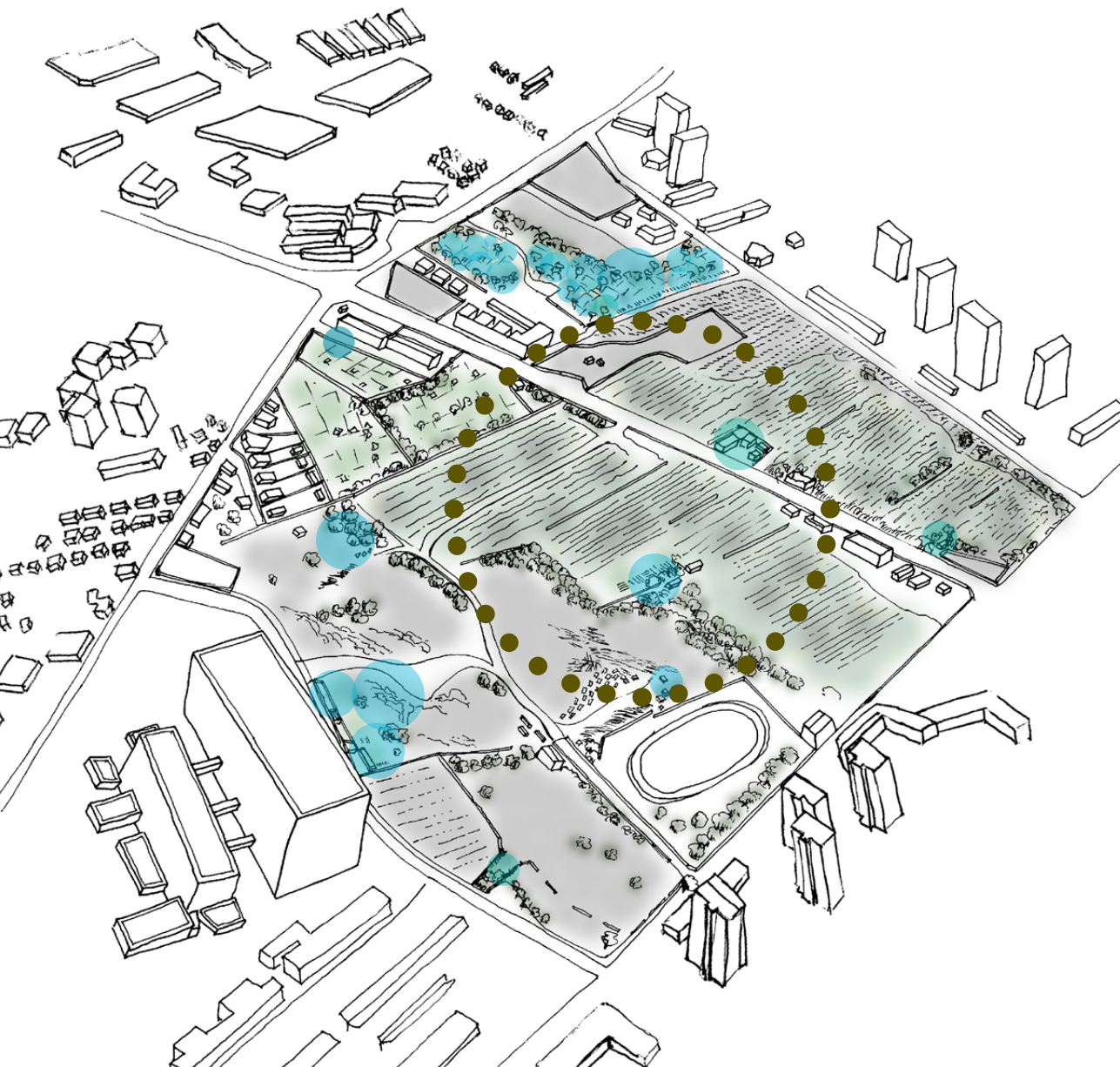
- open spaces and pedestrian paths
- urban agriculture that brings incomes and doesn't cost for managing
- individual and shared gardens thanks to associations.

*Plan-guide de la ZAC des Tartres,  
 Maîtrise d'oeuvre Atelier Jours et MARGEO BET  
 27 juillet 2018*





## OCCUPANTS WITHOUT CONTRACTS : NEED TO GET NORMALISED



Extrait d'entretien, Mairie de Stains,  
31 janvier 2019 :

*Azzédine Taïbi : « S'ils n'ont pas d'association, ils peuvent dans tous les cas rejoindre l'association, la Fédération des jardins familiaux, ça, il n'y a pas de... y a pas de soucis. Et là, l'idée, c'est vraiment de revoir un peu les parcelles de jardins, certaines parcelles individuelles mais il ne faut pas non plus qu'elle soit trop grandes et puis d'autres parcelles qui seront des parcelles partagées. On va travailler sur le partage, on va travailler sur les écoles, avec les associations... »*

22





## OCCUPANTS WITH CONTRACTS : NEGOCIATE TO TAKE PART TO THE PROCESS



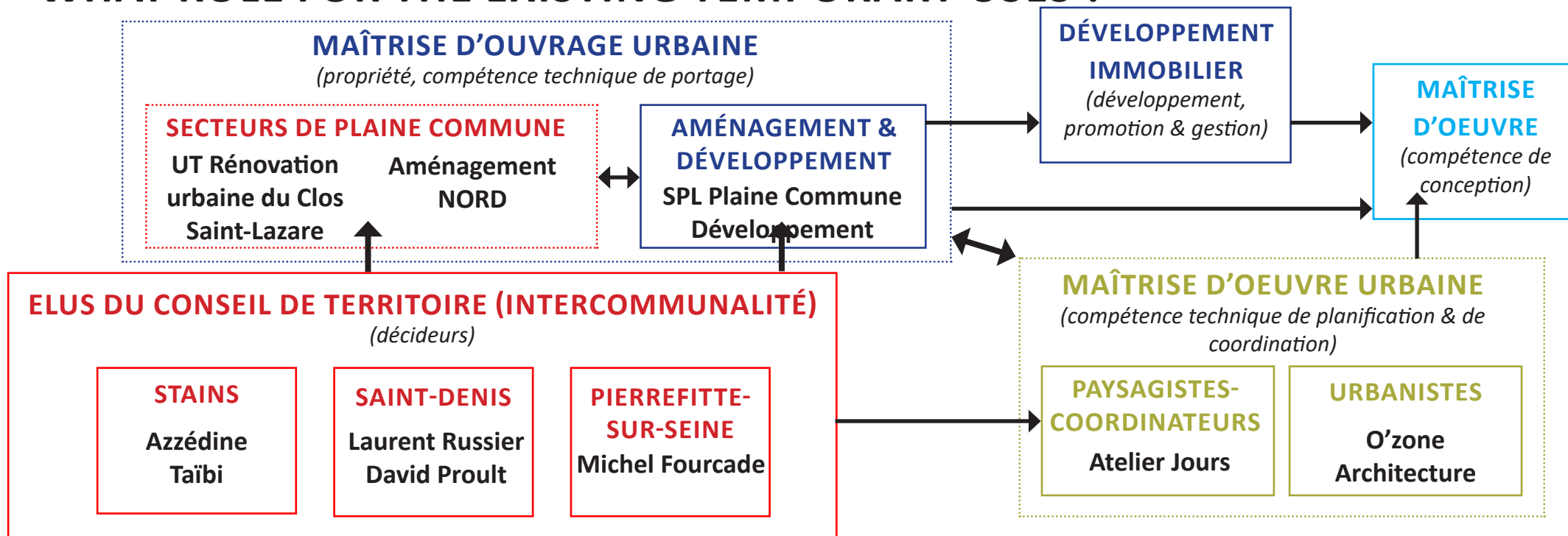
Extrait d'entretien, Mairie de Saint-Denis, 24 octobre 2018 :  
*David Prout : « Les jardins familiaux, il faut les rendre. Enfin, [...] faut qu'ils s'intègrent. D'abord, parce qu'ils ne sont pas contradictoires avec ce qu'on veut faire, ça fait partie de l'histoire du site... [...] Donc, c'est important de garder ce genre d'espace. [...] Il faudra peut-être revoir la taille de parcelles mais ça, c'est un autre sujet. Il faut pouvoir les conserver, c'est même plus que les conserver, c'est les conforter. »*

23





# STAKEHOLDERS IN THE URBAN PLANNING PROJECT : WHAT ROLE FOR THE EXISTING TEMPORARY USES ?



?

**HABITANTS ET OCCUPANTS**  
*(usagers actuels, résidents du voisinage, usagers à venir)*





novembre 2017

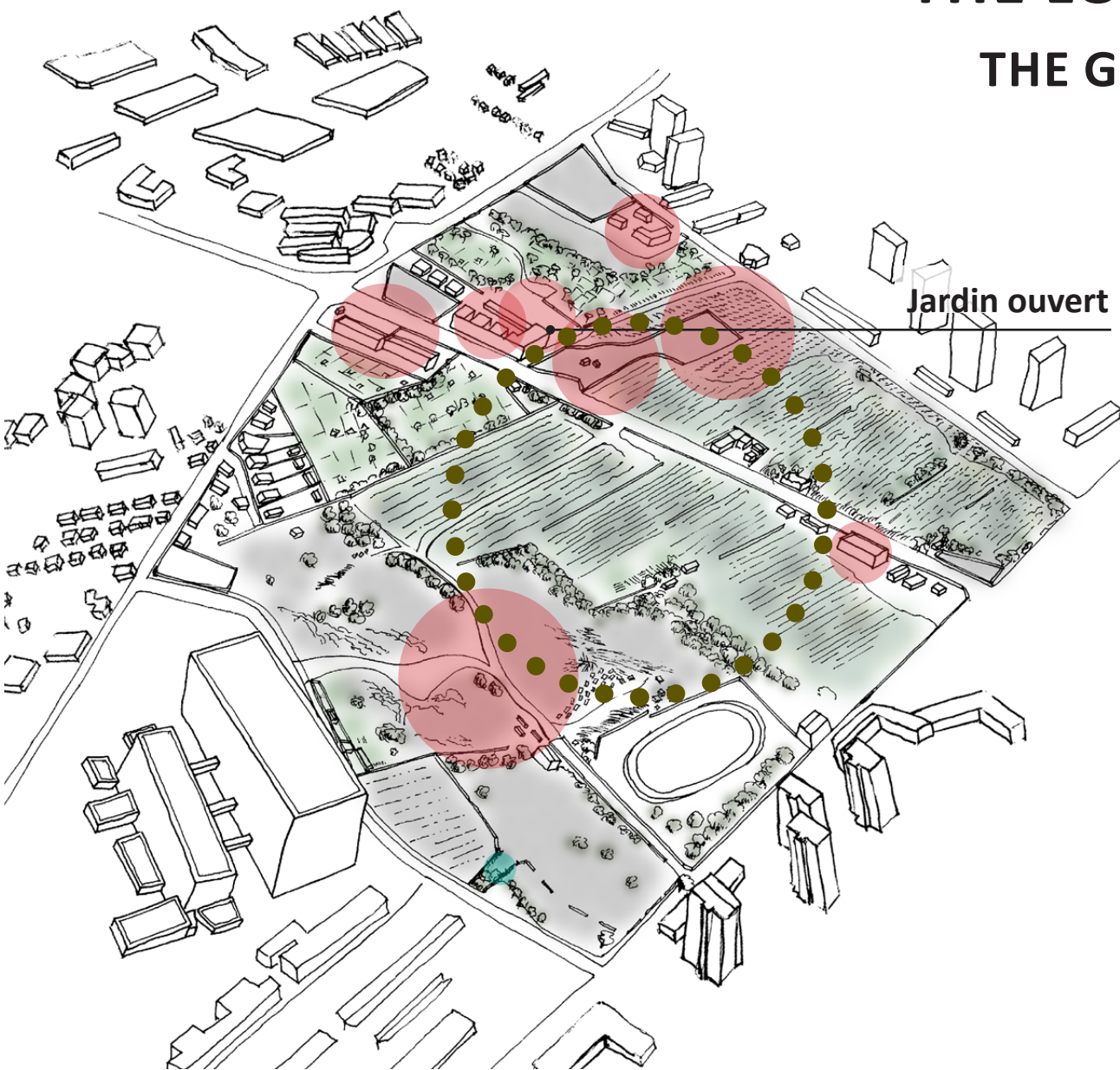
## AN « OPEN » GARDEN : A TOOL FOR PUBLIC URBAN PLANNING ?

- Organised by the public stakeholders ;
- Using a plot of the future « green heart » ;
- Public animation for gardening sensibilisation ton the neighborhood inhabitants.



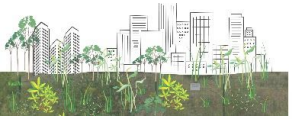


# THE LONG TIME OF BUILDING : THE GARDEN AS AN ALTERNATIVE TO PUBLIC CONSULTATION

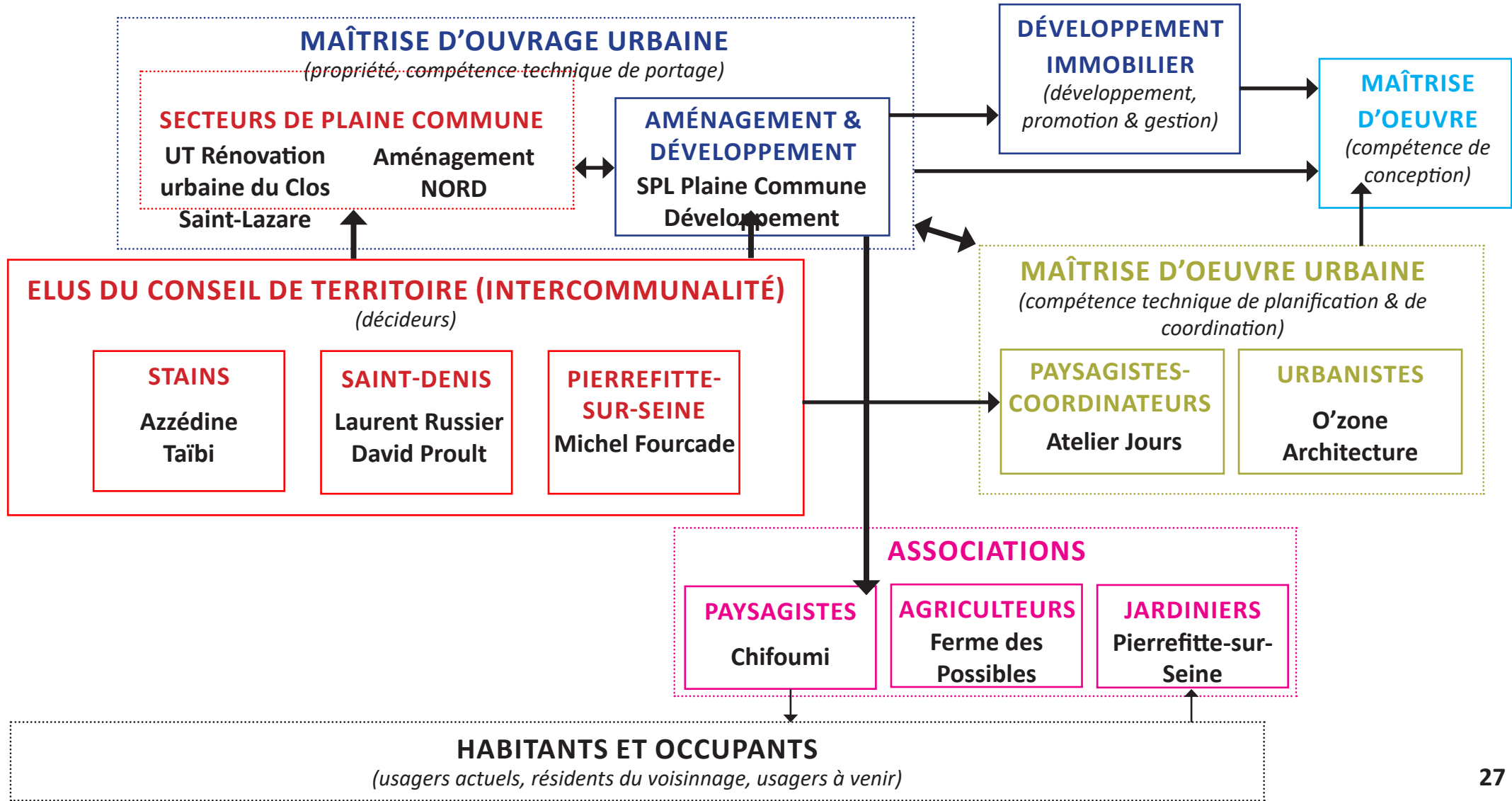


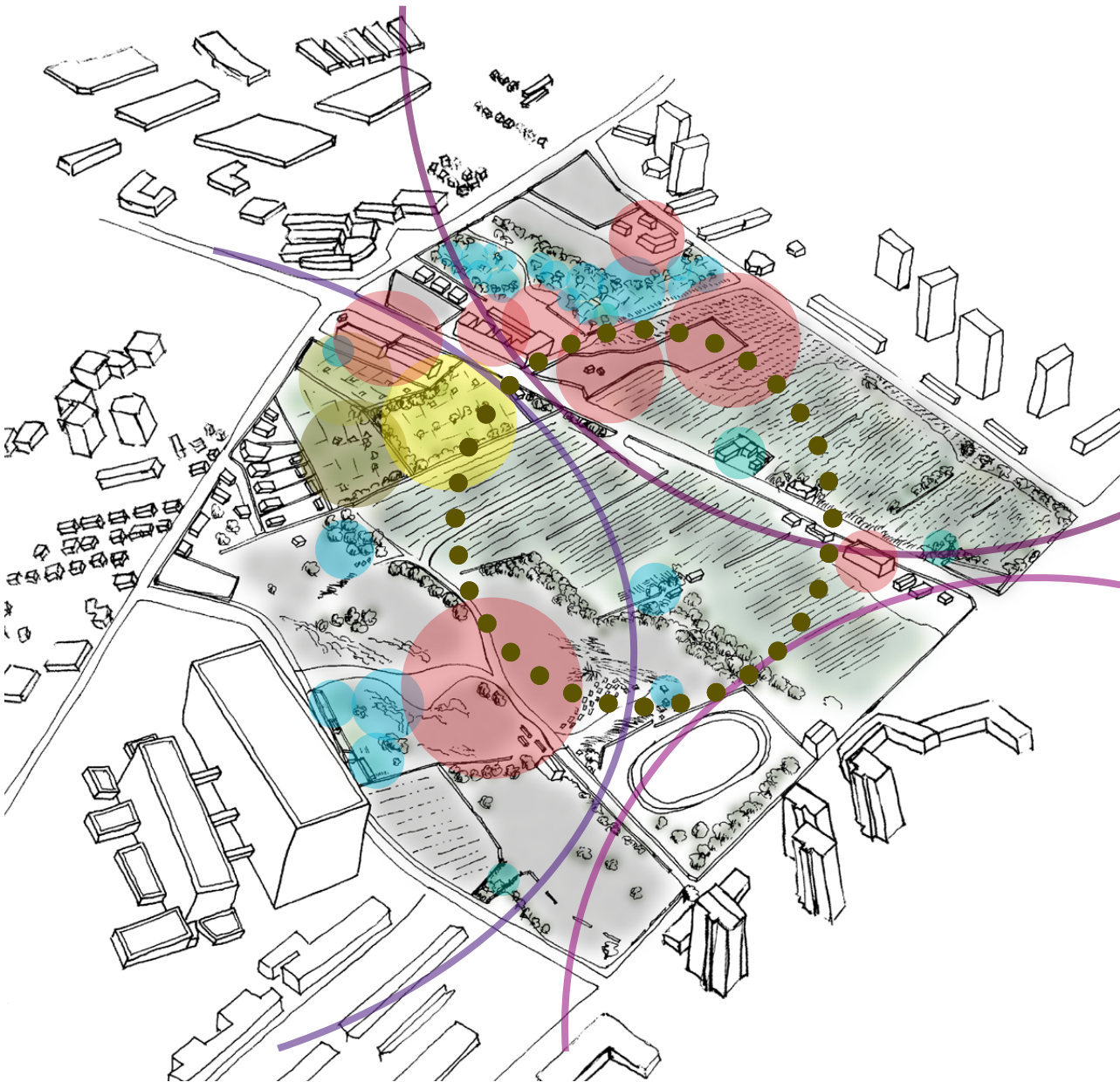
Extrait d'entretien, SPL Plaine Commune Développement, octobre 2018 :  
« [...] c'est un peu compliqué, on n'a pas spécialement d'axe de concertation mais, par contre, sur d'autres thématiques... [...] On met en place des actions où on travaille avec des collectifs [...] qui vont chercher les gens [...]. Du coup, et là il y a des choses qui remontent en fait. »





# STAKEHOLDERS IN THE URBAN PLANNING PROJECT : AN INTERMEDIATION TRAJECTORY THANKS TO THE CIVIL SOCIETY





## DIVERGENT WAITING HORIZONS

- Outbreaking the perspectives on the urban emptiness (Ricoeur, 1985)
- The closed aspect of the space contributes to the opened waiting horizons.
- Public stakeholders expects an open space while individuals hope to keep their gardens and homes.



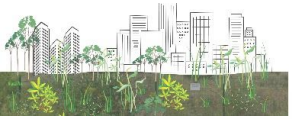


# FIGURES OF MEDIATION :

## PLANNING A COMMON NARRATIVE

- Two forms of mediation bewtween representatives or between supervisors and inhabitants ;
- The role for landscape architects for the establishment of a common narrative ;
- The « public interest » generates a selection between inhabitants and associations, depending if they agree to follow the imposed conditions.
- It shows the domination of private stakeholders when they agree to support the economical interesst of public stakeholders.





## « GREEN FOR EVERYONE » : BECOMING PUBLIC, ORGANISING A SHARED LANDSCAPE ?

- Actual political policies in urban planning imposes the sharing of governance in several situations (intercommunalities, participation...)
- The urban emptiness becomes a place for democracy : new commons for their image, or their reputation ?
- Do commons appear in order to reduce financial constrains of public action and as a hiding place for rabate of public spaces ?



# « TOUS AU VERT »

UN VIDE URBAIN RENDU PUBLIC PAR L'AMÉNAGEMENT :  
ENJEUX D'UN PAYSAGE URBAIN PARTAGÉ.

TOUS  
AU VERT !

Pour préserver l'espace naturel d'exception que représentent les Tartres, le futur quartier allera ville et nature : un parc de 16 hectares, véritable écrin de nature, sera aménagé au cœur du site. S'y croiseront des espaces marchands, des jardins familiaux, des espaces naturels et de vastes espaces de loisirs et de détente ouverts à tous.

International symposium Urban wastelands : a form of urban nature ?

University of Tours

2019, May, 21<sup>th</sup>

# « GREEN FOR EVERYONE »

AN URBAN EMPTINESS BECOMING PUBLIC THROUGH URBAN  
DEVELOPMENT : WHAT ABOUT A SHARED URBAN LANDSCAPE ?

Cécile Mattoug, architect and urban planner, UMR Géographie-cités, Paris 1 Panthéon-Sorbonne / ADEME

