

Conservation et développement local: Pour un urbanisme patrimoniel

Le cas du quartier Bellavista à Santiago du Chili

Claudia Woywood R.

Architecte Urbaniste

Doctorante en Aménagement de l'espace, Urbanisme

Université Paris-Est / IUP

Programa de Doctorado en Arquitectura y Estudios Urbanos Universidad Católica de Chile

Sommaire

1. Constat

International / Mégalopoles Amérique latine

2. Le quartier Bellavista: un territoire pluriel

Description / Patrimoines / Processus de “patrimonialisation” / Vulnérabilité

3. Origines du projet

Demande de classement / Actions et proposition

4. Recherche - action

Problématique / Axes théoriques / Méthodologie

5. Perspectives du travail en cours

Sommaire

1. Constat

International / Mégalopoles Amérique latine

2. Le quartier Bellavista: un territoire pluriel

3. Origines du projet

4. Recherche - action

5. Perspectives du travail en cours

Constat

Des phénomènes à échelle mondiale:

- Th. Paquot:

Urbain diffus, urbanisme planétaire; l'*homo urbanus* s'impose

- F. Choay:

Uniformisation planétaire des lieux de vie / normalisation des cultures au détriment de leurs différences / patrimoines muséifiés

- D. Mongin:

Banalisation des centres-villes, avec les mêmes enseignes et les mêmes rues piétonnes. Les mêmes entrées de ville avec centres commerciaux, et Carrefour ...les lotissements symboles de la "non urbanisation"

Constat

Des phénomènes communs à différentes mégalopoles latino-américaines :

- L'abandon croissant d'aires centrales des villes
- La présence d'une forte spéculation immobilière peu régulée par les pouvoirs publics
- Le manque de valorisation du patrimoine et de bénéfices fiscaux pour encourager sa conservation
- L'absence ou l'obsolescence d'un cadre juridique en matière de planification urbaine et de gestion du patrimoine

Constat

Conséquences de ces phénomènes à différents niveaux:

- Des transformations accélérées / perte de spécificités locales
- Accentuation de la dissociation « aménageur » / « conservateurs »

*Sur la base de ces constats globaux on examinera le cas d'un quartier à
Santiago du Chili: el Barrio Bellavista*

Sommaire

1. Constat

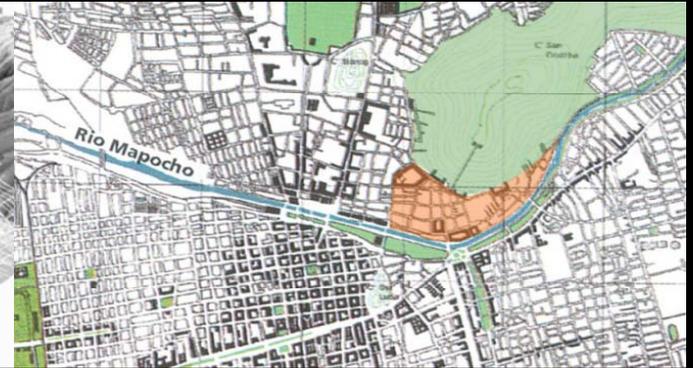
2. Le quartier Bellavista: un territoire pluriel

Description / Patrimoines / Processus de “patrimonialisation” / Vulnérabilités

3. Origines du projet

4. Recherche - action

5. Perspectives du travail en cours



Le quartier Bellavista

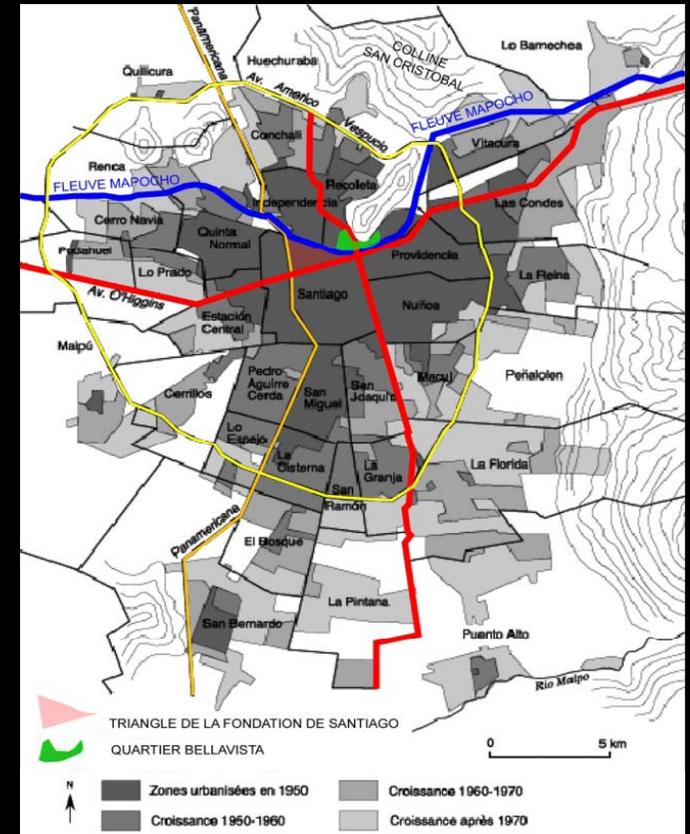
Un emplacement stratégique

Limites, surface et accès

Administration communale

Population

Occupations des sols



Le quartier Bellavista

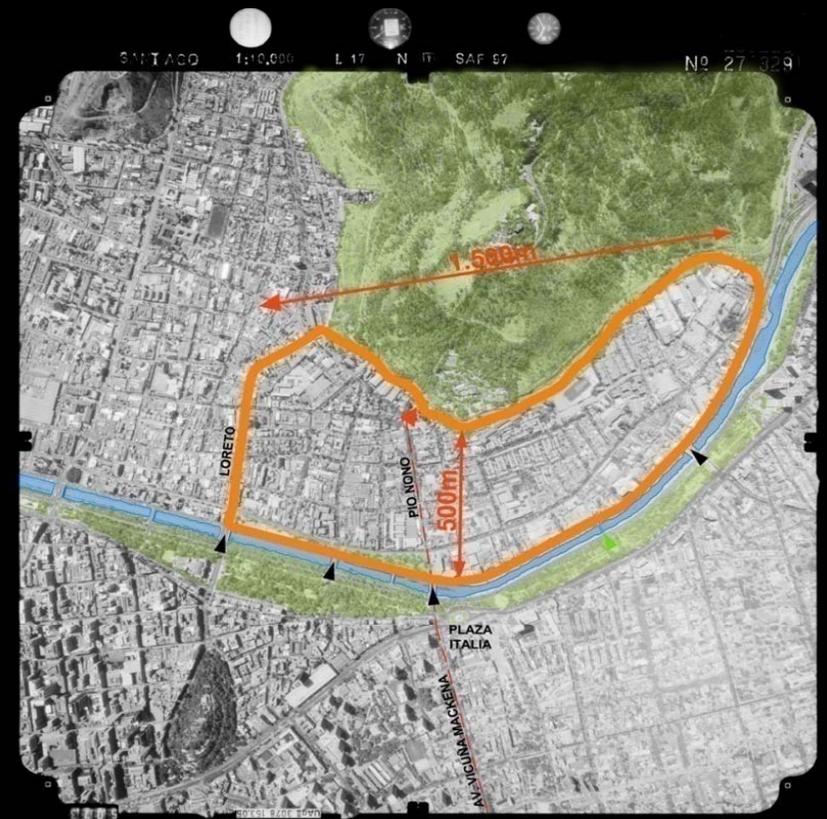
Un emplacement stratégique

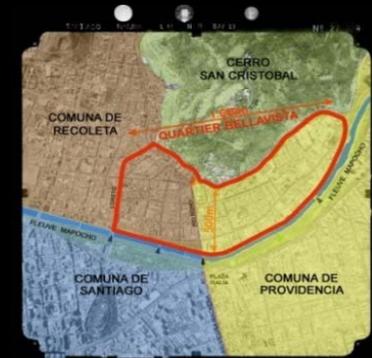
Limites, surface et accès

Administration communale

Population

Occupations des sols





Le quartier Bellavista

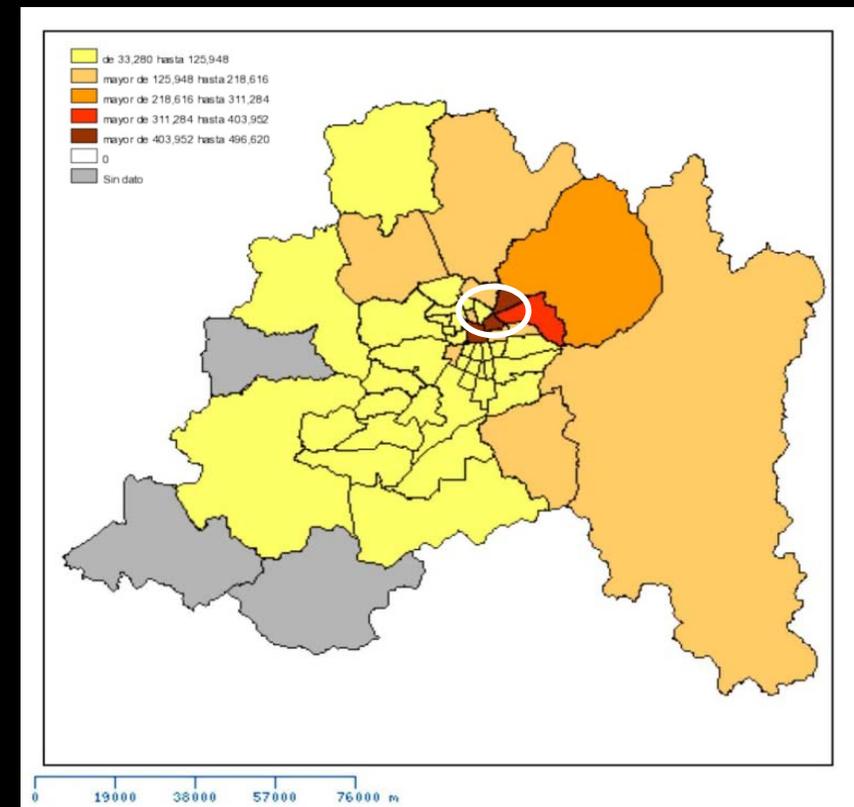
Un emplacement stratégique

Limites, surface et accès

Administration communale

Population

Occupations des sols



Investissement municipal par habitant /
2008 (Observatorio Urbano)

Le quartier Bellavista

Un emplacement stratégique

Limites, surface et accès

Administration communale

Population

Occupations des sols

* Bellavista côté Recoleta

Nb. de logements 2002 = 1022

Nb. d'habitants 2002 = 2695

* Bellavista côté Providencia

Nb. de logements 2002 = 1471

Nb. d'habitants 2002 = 3761

Soit - 19% versus 1992

Alors que le taux de croissance de la population dans la commune dans cette période est de 7,8%.



Le quartier Bellavista

Un emplacement stratégique

Limites, surface et accès

Administration communale

Population

Occupations des sols



100 ha

3.000 logements

6.500 habitants

24 Théâtres

+ de 35 ateliers d'artistes

3 universités

1

2

3

4

5



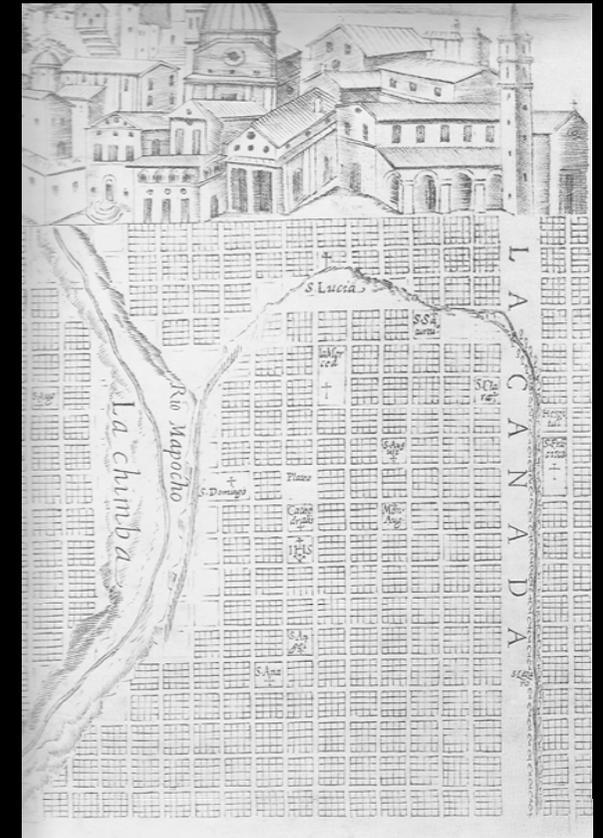
Quels patrimoines?

Un quartier chargé d'histoire

“...un des premiers quartiers habité par les indigènes. On l'appelait *la Chimba*” C1

“... la classe ouvrière, avec des logements sociaux, a été installée au-delà du fleuve: éloignée, mais convenablement proche des centres de travail” O2

“... tout le XXe siècle Bellavista fut un quartier d'art et de la culture” O4

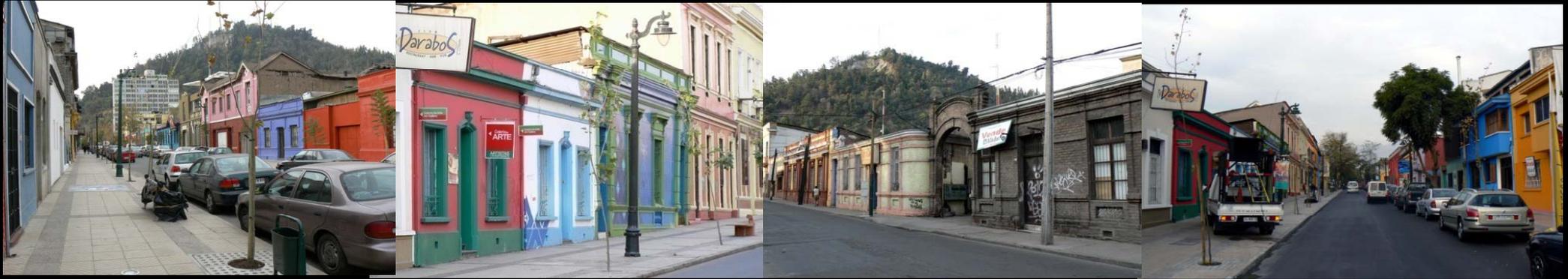


Quels patrimoines?

Un site naturel marquant

“Sa localisation géographique, entre deux grands éléments singuliers urbains de la ville, la rivière Mapocho au Sud et la colline San Cristóbal au Nord...” A7

“Le dimanche, pendant toutes les saisons de l’année, le parc zoologique s’approprie le quartier” O2



Quels patrimoines?

Un ensemble urbain harmonieux

“L'édification, plus ou moins homogène, continue, (...) est reconnaissable en tant qu'unité” A6



1

2

3

4

5



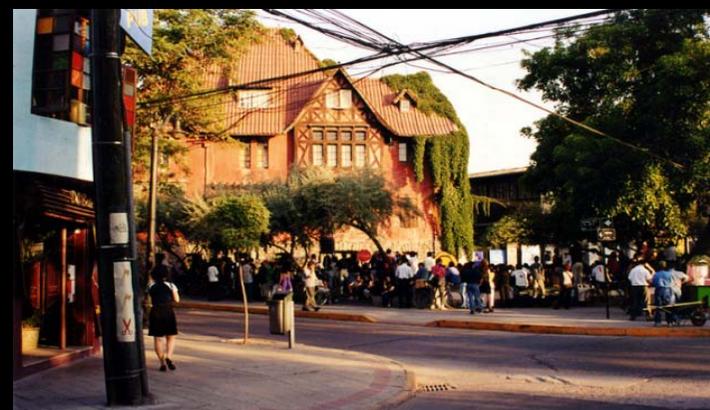
Quels patrimoines?

Un patrimoine architectural dense et vivant

“...Il y a des maisons comme celle de Neruda ou celle de Constitución, à mon avis d’une grande valeur architecturale et culturelle” H5

“Je les connais bien, car j’ai été à la tête de la campagne pour classer en tant que Zona Típica (...) la place Camilo Mori” O1

“...il y a aussi plusieurs ensembles de logements pour ouvriers (...), comme par exemple Los Gráficos, León XIII...” O5





Quels patrimoines?

Autres éléments architecturaux remarquables

“...œuvres architecturales qui ont aujourd’hui un caractère particulier comme l’Ecole de Droit de l’Université du Chili et l’église du lycée allemand” A5

“Certains endroits comme le Centre Culturel Montecarmelo...” O6

“La belle architecture et le type de construction ancienne avec des passages intérieurs...” H1





Quels patrimoines?

Une vie de quartier forte de liens multiples

“J’ai participé à plusieurs activités, comme l’organisation de fêtes de Noël locales, jusqu’au fait de fermer la rue Pío Nono. C’est un grand plaisir de pouvoir connaître plus de voisins et de partager avec eux” H2

“Oui, j’ai des amis et de la famille qui habitent le quartier” O8



Quels patrimoines?

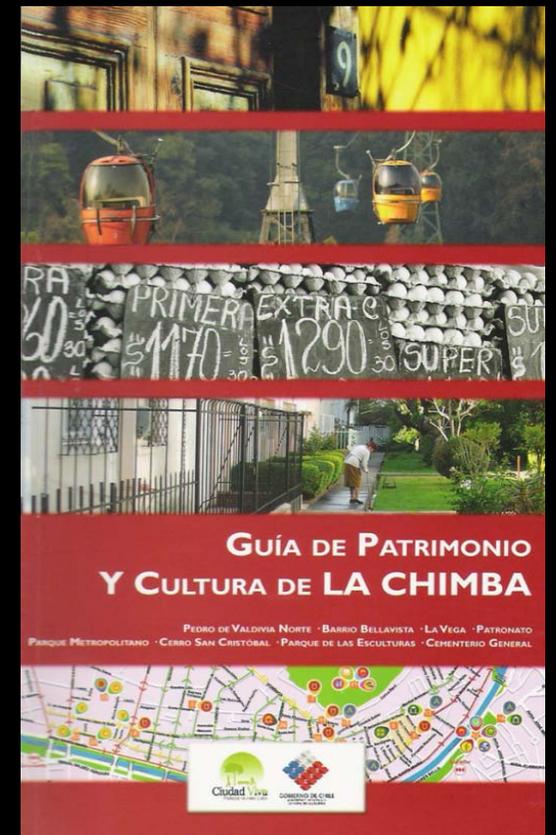
**Un processus de “patrimonialisation”
est en cours**

= Affectation collective de sens

= Accord social implicite
(souvent territorialisé et institutionnalisé)

= Témoignage d’une indéniable identité partagée

(G. Di Méo)





Le quartier Bellavista Essor ou déclin?



1

2

3

4

5



Le quartier Bellavista Essor ou déclin?



1

2

3

4



5



Le quartier Bellavista Essor ou déclin?

“Je ferais un quartier beaucoup plus piéton. Les bouchons bruyants de voitures; le problème des parkings, tout ça c’est terrible” H6

“J’ai pensé quitter le quartier, parce que les nuits on ne peut pas dormir à cause des bruits et des ivrognes” H4

“La mairie a livré notre quartier aux commerçants d’alcool, comme ils n’habitent pas ici... Nous, on ne peut pas dormir à cause des bruits et des bagarres” O7

“À mon avis, les principaux problèmes du quartier sont les nouvelles densifications en hauteur et les démolitions des anciennes maisons” H7

“Ce qui est négatif c’est l’augmentation de la densité de logement avec plus de congestion” A2

Le quartier Bellavista

Essor ou déclin?

Normes chiliennes à l'échelle nationale

- LGUC: "Ley General de Urbanismo y Construcción", favorisant les projet réalisés à partir d'un fusionnement de parcelles (terrain >5.000m²). Conséquence: des "méga" projets rompant avec l'échelle du tissu urbain où ils s'insèrent.

À l'échelle régionale

- Manque d'une vision unitaire du territoire
(partage en 2 municipalités avec des ressources très différentes);

- Des projets de viaries non articulés avec l'échelle du secteur, sans étude sur leur impact sur le tissu urbain où ils s'insèrent. Conséquences: ruptures, fragmentations, expropriations, embouteillages, pollution sonore...

Le quartier Bellavista

Essor ou déclin?

- Plans Régulateurs Communaux inadaptés:

Hauteur de construction permettant de tripler voire quadrupler les hauteurs existantes. Conséquences: pression immobilière grimpante, démolitions bâtiments remarquables, départ d'anciens résidents, perte de perspectives sur le paysage, embouteillages, pollution sonore, diminution d'ensoleillement, fragmentation spatiale...

Occupation de sol: prolifération de lieux de vie nocturne, comme discothèques, épiceries avec vente d'alcool avec des horaires de fonctionnement allant jusqu'à 6h00 du matin;

Sommaire

1. Constat

2. Le quartier Bellavista: un territoire pluriel

3. Origines du projet

Demande de classement / Actions et proposition

4. Recherche - action

5. Perspectives du travail en cours

Origines du projet

Diversité sociale, morphologique et fonctionnelle

+

Éléments patrimoniaux de différente nature

+

Vulnérabilité / essor ou déclin?

+

Processus de patrimonialisation en cours

=

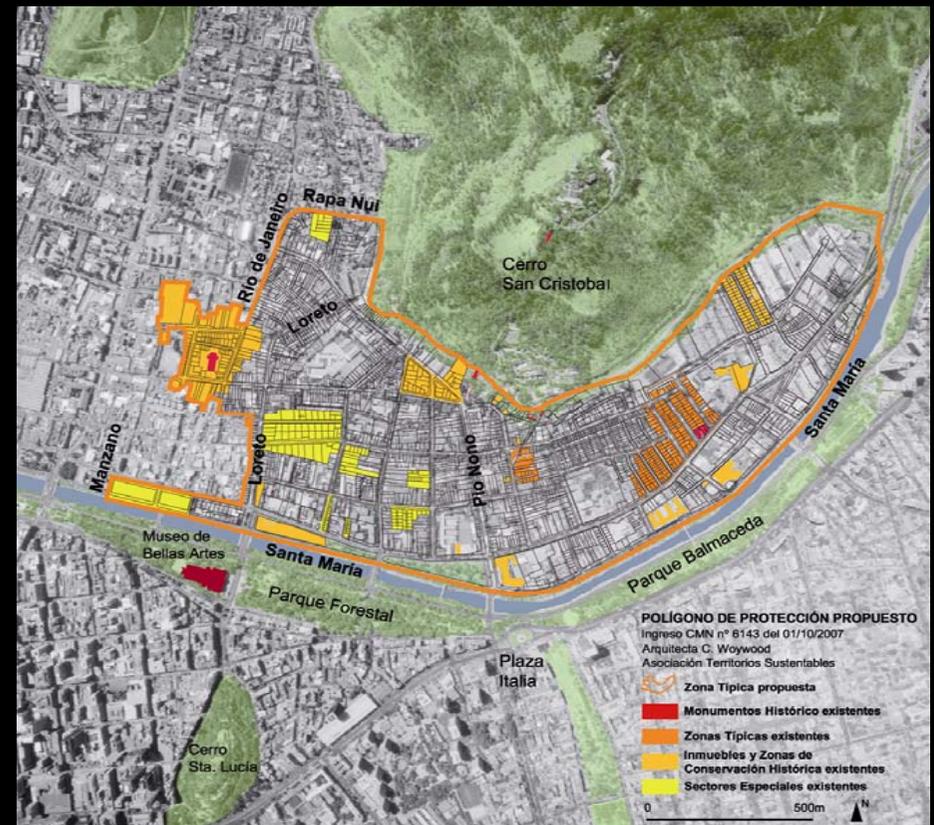
Demande de classement du quartier et propositions d'orientations pour son développement

Origines du projet

**Demande de classement:
Loi des Monuments Nationaux
« Zone Typique ou pittoresque »**

120 hectares

Parmi les 3 plus grand secteurs protégés du Chili



Origines du projet

Qu'est-ce qu'une Zone Typique?

Loi des Monuments Nationaux:

« Pour maintenir l'aspect typique ou pittoresque des abords de ruines archéologiques ou de Monuments Historiques, le CMN peut considérer d'intérêt publique leur protection et leur conservation »

« Instructivo de Intervención »:

Règlement des Zones Typiques sur les interventions matérielles

Origines du projet

Réponse du Conseil des Monuments Nationaux (CMN)

À la demande de “classement” de Bellavista en tant que Zone
Typique

Avis favorable (02/10/2007)

Demande d'antécédents complémentaires pour faire aboutir le classement:

- Opinion des mairies, du Ministère du logement et des habitants du quartier
- Élaboration du « Instructivo de Intervención »
- Visite de terrain pour étudier plus en détail les limites du polygone proposé

Origines du projet

Mise en question de ce type de “classement”

- Vision monumentale, architecturale / versus urbaine
- Normes prohibitives / versus projet de développement territorial
- Gestion centralisée / versus appropriation collectivités territoriales
- Réalisation “d’enquêtes” / versus dispositifs participatifs
- Perception négative (population et autorités) / versus fiscalisation et bénéfices

Sommaire

1. Constat

2. Le quartier Bellavista: un territoire pluriel

3. Origines du projet

4. Recherche - action

Problématique / Axes théoriques / Méthodologie

5. Perspectives du travail en cours

Recherche - Action / Problématique

Ce cas met en lumière la problématique qui constitue l'axe de cette recherche:

- Dichotomie entre conservation et développement
- Relation entre la pratique des “Conservateurs” / “Aménageurs”
- Articulation des instruments de planification territoriale / instruments spécifiques liés au patrimoine urbain

Recherche - Action / Problématique

Comment le **patrimoine urbain** peut constituer
un vecteur de développement local
revitalisant le territoire où il s'insère,
promouvant l'implantation de projets publics et privés
favorisant sa dynamique urbaine,
au même temps de
conserver ses valeurs patrimoniales?

Le précédent, renforçant la cohésion sociale, l'économie locale et la création culturelle dans le cadre
du respect à l'environnement?

Recherche - Action / Axes théoriques

- Dynamique urbaine et revitalisation du territoire
- Patrimoine urbain, diversité et temporalité
- Quartier et acteurs locaux
- Instruments de planification territoriale et de gestion du patrimoine

Recherche - Action / Méthodologie

- Pré enquête
- Immersion dans la vie de quartier
- 36 Entretiens
- Participation atelier SIRCHAL
- Recherche d'alliances avec des organisations et des acteurs locaux
- Création Association *Territoires Durables* et recherche de financement pour développer certaines actions

Recherche - Action / Méthodologie

Recherche / Action : poursuite simultanée de 2 objectifs

- Transformer la réalité étudiée par l'action
- La production de connaissances concernant ces transformations
(Hugon M. y Seibel C. 1998)

Recherche - Action / Méthodologie

Recherche:

- *Inductive*
- *Exploratoire*
- *Monographique*
- *Qualitative*

Sommaire

1. Constat
2. Le quartier Bellavista: un territoire pluriel
3. Origines du projet
4. Recherche - action
- 5. Perspectives du travail en cours**

Réflexions finales

Défis

- Rompre avec l'approche archéologique du patrimoine urbain -figeante et figée- au profit d'une approche dynamique (Choay)
- Contribuer à l'intégration du patrimoine urbain dans la ville, et par conséquent, dans la planification territoriale
- Favoriser l'amélioration des outils de gestion liés au patrimoine urbain au Chili
- Participer à la revitalisation d'un quartier historique de Santiago, en amont avec les différents "acteurs" concernés

Réflexions finales

Politiques culturelles et enjeux urbain?

Vers une conception d'un "Urbanisme patrimoniel"

- Patrimonial et patrimonialisant à la fois:

Reconnaissance et production de patrimoine

En mots de f. Choay, notre défi pour le XXIe siècle:
"Réactualiser la capacité d'édifier un milieu différencié, contextualisé et
articulé à l'échelle humaine"