

GRANDES PROJETOS E RECONDICIONAMENTO DE ESPAÇOS DEGRADADOS COM FORTES IMPERATIVOS AMBIENTAIS: A EXPERIÊNCIA PARISIENSE

*Grands projets et requalification
des espaces dégradés à fortes
contraintes environnementales:
l'expérience parisienne*

Jacques MALEZIEUX*

RESUMO

Dentro da aglomeração parisiense subsistem espaços degradados que escapam, devido ao peso de seus imperativos ambientais, ao processo normal, espontâneo ou orientado, de reciclagem urbana. Referindo-se a três exemplos precisos, o estudo mostra que somente a implementação de um Grande Projeto é suscetível de oportunizar uma verdadeira requalificação, fundamento de um desenvolvimento sustentável. Palavras-chave: Grande projeto urbano. Requalificação. Desenvolvimento sustentável. Vazios industriais. Vazios urbanos. Aglomeração parisiense.

RÉSUMÉ

Au sein de l'agglomération parisienne subsistent des espaces dégradés, échappant, à cause du poids de leurs contraintes environnementales, au processus normal, spontané ou aidé, de recyclage urbain. En se référant à trois exemples précis, l'étude montre que seule la mise en œuvre d'un Grand Projet est susceptible d'enclencher une véritable requalification, fondement d'un développement durable. Mots-clés: Grand projet urbain. Requalification. Développement durable. Friches industrielles. Friches urbaines. Agglomération parisienne.

* Institut de Géographie - Université Paris 1 - Sorbonne/Parisn.

Nas suas dinâmicas espaciais contemporâneas, a aglomeração parisiense carrega marcas, por um lado, negativas – devido à existência, sempre alimentada, de vastos espaços degradados cujo recondiçõenamento acaba sendo onerado por imperativos ambientais – e, por outro lado, positivas, dadas pela realização de grandes projetos urbanos – que, através de seus efeitos urbanísticos, econômicos e sociais, parecem envolver os meios em questão em um processo de desenvolvimento sustentável.

A permanência de amplos espaços degradados deve-se, em particular, a uma contínua desindustrialização que provoca o surgimento ou o ressurgimento de áreas industriais vazias, e que reforça os seus efeitos desestabilizadores. Entre 1982 e 1994 o espaço ocupado diminui 100 ha dentro de Paris intra-muros, 1600 ha na *petite couronne*¹ e 500 ha na *grande couronne*. Em 1999, estima-se que a extensão das áreas industriais vazias e dos setores por elas afetadas era de 650 ha: resultado crescente dos abandonos e das mudanças ocasionadas pelas conjunturas econômicas e políticas.

Ao mesmo tempo, surgem operações urbanísticas espetaculares, muitas vezes qualificadas de *Grandes Projetos*. Esta expressão, carregada de significados múltiplos – seja em política, seja em gestão urbanas – será utilizada aqui no seu significado mais comum, designando uma operação arquitetural e urbanística de natureza e dimensão excepcional.

Muitos são os exemplos parisienses destes Grandes Projetos – realizados ou em vias de realização –, como o do Museu das Ciências e das Técnicas de La Villette, o da Biblioteca François Mitterrand do lado esquerdo do rio Sena, do Stade de France² na planície de Saint Denis ou ainda o da “Cité de la Terre” em Bobigny (figura 1).

Sem querer colocar os dois fenômenos em relação de dependência absoluta, constata-se que o recondiçõenamento dos espaços com grandes imperativos ambientais só pode ser pensado, na aglomeração parisiense, dentro de prazos razoáveis e em condições satisfatórias, obedecendo às exigências de um desenvolvimento sustentável, com o empreendimento de Grandes Projetos, ou seja, operações urbanas complexas movidas por investimentos espetaculares na sua arquitetura e no seu conteúdo.

Pode-se conferir a realidade e a intensidade da determinação em diferentes situações. A ausência ou o atraso na realização de um Grande

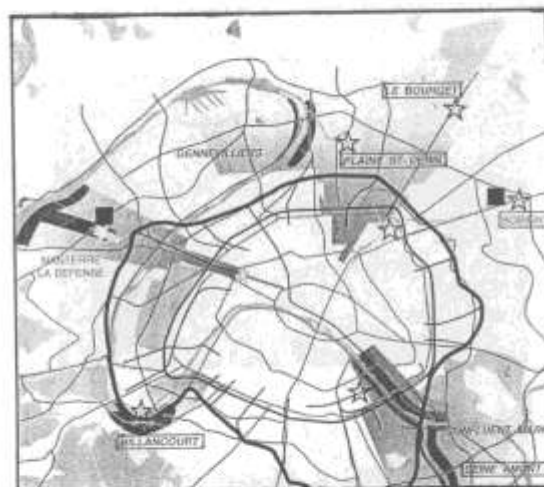
¹ Periferia próxima.

² Grande periferia.

³ É o nome do estádio onde aconteceu a final da copa do mundo de futebol em 2000 na França.

Projeto impede ou freia o recondiçõenamento: o empreendimento de um Grande Projeto provoca e até acelera o processo de modo convincente; a definição de um Grande Projeto tornou-se uma condição *sine qua non* de todo programa de revalorização urbana. Neste sentido, podemos citar três locais significativos e exemplares: os terrenos Renault em Boulogne-Billancourt, a planície Saint Denis e o centro de Seine Saint Denis em Bobigny.

FIGURA 1 - GRANDES PROJETOS: SITIOS E SITUAÇÃO



AUSÊNCIA DE GRANDE PROJETO E DIFICULDADE DE RECONDIÇÕENAMENTO. A FÁBRICA RENAULT DE BOULOGNE-BILLANCOURT

Os terrenos da fábrica Renault de Boulogne-Billancourt e de Meudon são exemplos representativos de espaços abandonados pela indústria que, na ausência de um Grande Projeto, são vítimas de tentativas de recondiçõenamento mal sucedidas.

Em 2001, doze anos após o anúncio oficial do abandono da atividade e nove anos após a sua efetivação, as intervenções não passaram da demolição parcial das instalações industriais, nem da fase inicial da despoluição do solo. Em particular, ninguém se atreveu a tocar, até agora, na Ilha Seguin (local onde está situada a fábrica da Renault), aquela *construção de pedra, aquela praça forte dos operários*, segundo uma expressão hoje famosa. Em 1999, definiu-se o *Plano-programa do Vale do rio Sena* que seria realizado ao longo de 15 anos. Até agora, só foram estabelecidos os princípios gerais de composição e de organização. A reestruturação ainda não começou e as discussões prosseguem, em particular no que diz respeito ao futuro da ilha (fotos abaixo).



O contraste é muito grande entre esta realidade e as perspectivas desenhadas pelos Consultores solicitados desde 1989 pelo Primeiro Ministro da época. O relatório, elaborado na época pelos numerosos peritos solicitados, apontava para a necessidade de conceber uma operação de interesse nacional, de começar um Grande Projeto à altura do valor simbólico do lugar, da sua localização, da sua extensão e da sua complexidade, o que implicava uma intervenção decisiva do Estado.

A desistência do Estado, por razões políticas e econômicas, e o fato das Coletividades locais-unidas em um *sindicato misto para a elaboração do Plano Diretor do Vale do Rio Sena* terem se apropriado da responsabilidade do acondicionamento do local, levaram ao abandono da idéia inicial de um Grande Projeto. Em vez disso, iniciou-se um planejamento urbano clássico que seria aplicado a longo prazo.

Multiplicaram-se as demoras, as hesitações e os conflitos até que um projeto privado muito recente mudasse a situação. Trata-se da criação, na parte inferior da Ilha Seguin, de um Museu de Arte Contemporânea: a Fundação François Pinault. No final de 2000, iniciaram-se os estudos para definir as características desse projeto cultural ao qual todos os interessados envolvidos concordavam em atribuir uma missão essencial: transferir as qualidades do museu para o projeto urbano como um todo, ultrapassando a Ilha Seguin, incluindo a totalidade do local. Um novo entusiasmo se manifestou a favor de um projeto "fantástico" que deveria unir diferentes empreendedores e acelerar as realizações.

O GRANDE PROJETO: FATOR DECISIVO DE UMA NOVA QUALIFICAÇÃO. O STADE DE FRANCE NA PLANÍCIE SAINT-DENIS

Antes que se decidisse pela implantação do Stade de France, a Planície Saint-Denis vivenciou intervenções exemplares de revalorização, mas o alcance das mesmas permaneceu limitado e frágil. A realização do Grande Projeto modificou profundamente os dados do problema e suscitou um desenvolvimento significativo.

No início dos anos 80, a Planície Saint-Denis foi considerada como o arquétipo dos espaços degradados com fortes imperativos ambientais: espaços industriais abandonados de todo tipo; construções decadentes abrigando atividades marginais (nocivas e inclusive perigosas), depósitos ilícitos, solos poluídos, moradias pobres abrigando uma população declinante – cada vez mais marcada etnicamente – em um meio coetado por múltiplas vias férreas, uma auto-estrada em trincheira, um canal com

margens abarrotadas. Em suma, um espaço esquecido, mal conhecido ou renegado.

O ano de 1965 foi uma data chave, a da criação do Sindicato Misto La Plaine Renaissance que confirmou a associação entre os três municípios diretamente envolvidos: Saint-Denis, Aubervilliers, Saint-Ouen e o Conselho Geral de Seine Saint-Denis, a fim de promoverem juntos um *aménagement* voltado para o desenvolvimento econômico. Iniciaram-se os estudos, assinou-se um plano Inter municipal de Desenvolvimento, criou-se uma Sociedade de Economia Mista: La Plaine Développement. Simultaneamente, concebeu-se e engajou-se, com a iniciativa das Coletividades locais, em uma perspectiva de 25 anos, um projeto urbano de grande alcance, o do grupo de arquitetos Hippodamos, que se aplicaria a 750 ha da Planície (figura 2).

FIGURA 2 - O STADE DE FRANCE NO PROJETO URBANO



Este engajamento em um programa de *aménagement* global revelou-se muito importante. Por um lado, foi um fator ativo de mudança

das mentalidades, das atitudes e dos comportamentos, e, assim sendo, do desenvolvimento econômico: a conscientização do conjunto dos atores frente às potencialidades da Planície, que se iam aumentando, saindo do isolamento graças a um serviço melhorado de auto-estradas e ao surgimento de um espaço comunicante entre La Défense e Roissy, provocaria as primeiras manifestações de um renascer. Por outro lado, foi um fator decisivo que influenciou a escolha da localização do grande estádio. A existência de um projeto urbano comunitário longamente amadurecido, a manifestação evidente de uma vontade política de desenvolvimento econômico e de uma grande demanda social de *aménagement*, tomaram confiante um governo apressado em realizar em prazos curtos a grande obra requisitada para a realização da Copa do Mundo de Futebol em 1998 (foto).



Após uma primeira recusa, o Grande Projeto foi aceito pelo município de Saint-Denis, a pesar da fama negativa ligada a sua natureza – aquela de um grande estádio, geralmente considerado como um objeto anti-urbano, seja totalmente vazio ou cheio demais –, sob a condição de satisfazer muitas exigências susceptíveis de transformá-lo em motor de profundas mudanças: a cobertura paisagística da auto-estrada A1, *aménagement* de duas estações de RER, a modernização de uma estação de metrô, a realização de junções com os bairros vizinhos, estradas e passarelas etc.; ou seja, a promessa de um engajamento que ultrapassava a própria realização arquitetural para assegurar as bases de um real desenvolvimento urbanístico, econômico e social.

A despeito das ressalvas e das críticas a respeito da sua localização, da sua concepção, da sua realização e das condições financeiras do seu funcionamento, o Stade de France impôs-se como um sucesso tanto em termos arquitetônicos quanto técnicos, e ficou miticamente coroado pelas proezas esportivas e o sucesso de eventos prestigiosos ou populares. Raros são os locais que conseguiram beneficiar-se, em tão pouco tempo e com tamanha intensidade, de imagem tão radiante, símbolo de vitória. Por si próprio, e graças aos *aménagement* diretamente induzidos, aos efeitos que estas realizações exercem, o Stade de France tomou-se um fator significativo da nova qualificação e da revalorização da Planície Saint-Denis. Em grande medida, o Grande projeto, sob a forma que aí teve, se impôs com a resposta positiva que trouxe às exigências dos princípios fundamentais do modo de desenvolvimento sustentável: a performance econômica, a justiça social, a melhoria ambiental, em diferentes escalas geográficas – a curto, médio e longo prazo.

O STADE DE FRANCE E A POTÊNCIA DE UM ESPAÇO COMUNICANTE

A melhoria das infra-estruturas e dos equipamentos de transporte e de comunicação transformou a Planície Saint-Denis em um lugar da moda, física e virtualmente, nas escalas local e regional, nacional e internacional, ou seja, em um espaço que oferece condições particularmente atrativas para a implantação de formas de expressão mais positivas de uma economia e de uma sociedade de comunicação em vias de afirmação.

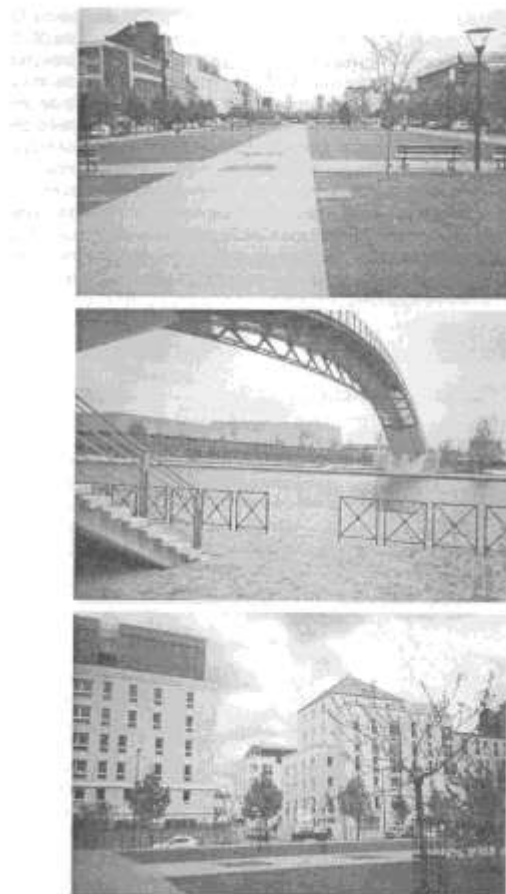
A localização e o sítio geográficos permitem uma real valorização visual da construção regularmente vivificada por eventos bem sucedidos de esporte e de espetáculos. O lugar e o espaço adquiriram um valor mítico que não somente justifica a aprovação e o respeito público, mas permite também promovê-lo no cenário mundial, como a maior vantagem na concorrência da França para sediar as Olimpíadas de 2008.

A potência da imagem aliada às capacidades objetivas dos lugares e à energia dos atores envolvidos, tanto públicos quanto privados, desencadearam um dinamismo excepcional no tempo e no espaço.

A Planície Saint-Denis é um dos poucos lugares em que se expressou tão rápida e efetivamente, após a crise dos anos 90, a retomada construtiva. Essa se manifestou de forma prioritária nos imóveis empresariais. Aos imóveis comerciais, o primeiro envolvido, se juntaram os imóveis de escritórios e os imóveis residenciais. Um novo bairro de negócios se constituiu rapidamente,

envolvendo os promotores, os investidores, os comerciantes mais ativos. O entusiasmo inspira algumas mentes que projetam no horizonte de 2010 mais de um bilhão de m² de escritórios a serem construídos na Plaine, ou seja, uma nova Défense em formação! Para os responsáveis locais, mais realistas e mais prudentes, sempre críticos diante do surgimento de um poderoso centro de negócios, a regra a ser respeitada passou a ser a de realização do projeto urbano original. A criação de uma nova trama viária, a implantação de uma tipologia imobiliária residencial diversificada e o *aménagement* das margens do canal continuam sendo prioridades. As realizações nestas áreas também são numerosas e envolvem outros lugares além da proximidade imediata do estádio. Operações importantes estão atualmente em vias de realização, associando moradias sociais e moradias intermediárias, nos setores beneficiados e nos setores livres, para alugar ou para vender (fotos seguintes).





A revalorização do espaço é evidente pela qualidade das realizações efetuadas, tanto públicas quanto privadas: um bairro urbano moderno surgiu de um espaço industrial abandonado.

O STADE DE FRANCE E A CONSTITUIÇÃO DE NOVOS TERRITÓRIOS

O dinamismo urbano, amplificado pelo sucesso do Grande Projeto, participa da instauração de um desenvolvimento sustentável, favorecendo a constituição de novos territórios e a emergência de um novo governo. Se a implantação do Grande Estádio deve muito à fase anterior do projeto urbano e este, por sua vez, ao plano Intermunicipal de Desenvolvimento que associa os três municípios mais envolvidos, por outro lado o sucesso do Stade de France promoveu novas personalidades, afirmou certos poderes, incitou a multiplicação das formas de cooperação que reforçaram a capacidade de desenvolvimento, aumentaram o espaço envolvido e garantiram a durabilidade: cooperações dentro e entre as Coletividades territoriais, entre o Estado e suas Coletividades, entre as Coletividades e a União européia. A mais significativa dentre elas é sem dúvida a Comunidade de Aglomeração-Plaine-Commune – estabelecida em outubro de 1999 – que se reúne em volta de Saint-Denis e de Aubervilliers, Epinay sur Seine, Villetaneuse e Pierrefitte, e constitui, doravante a entidade administrativa, a mais populosa, dentro da aglomeração, depois de Paris.

A esta afirmação de poder corresponde uma intensificação das coerências internas e das relações com os demais poderes que comandam os territórios próximos (relações de associação e de integração, relações de poderes e de controle):

- relações de parceria cada vez mais numerosas com Paris para o *aménagement* desejado ou obrigatório de espaços contíguos ou em continuidade.
- relações complexas com o Conselho Geral de Seine Saint-Denis, favorável à implantação de uma intermunicipalidade de projeto na qual sua influência pode ser mais facilmente mantida.
- relações intensificadas com o Estado que prolongam seus engajamentos anteriormente assumidos, criando uma nova missão cuja denominação por si só é simbólica: a Missão Plaine de France, Missão de *aménagement* com o objetivo de conceber e de iniciar um programa de desenvolvimento para o espaço

situado entre os dois pólos ativos do Norte da aglomeração: a Plaine Saint-Denis de um lado e a área de Roissy de outro.

- relações iniciadas com a União Europeia que não intervêm diretamente nos municípios da Plaine considerados fora dos critérios, mas em 30 municípios próximos, eleitos com fundos estruturais 2 e 3.⁴

Nem por isso as falhas deixam de ser evidentes. Atualmente, os efeitos do Stade de France, felizmente magnificados, só se exercem plenamente em dois espaços restritos: o bairro do Estádio e a ZAC Landy-Pleyel, onde as realizações são rápidas e espetaculares. Participam da afirmação de um espaço urbano valorizado pela arquitetura e a decoração, pela atenção dada ao tratamento dos espaços públicos, pela intensidade das circulações. Mas esse espaço urbano – um bairro de atividades, um bairro de negócios, aberto – é de natureza totalmente diferente daquela dos espaços urbanos próximos e está em contraste acentuado com o entorno, cuja degradação acentua-se, realmente e em termos de imagem, na medida em que se difundem os novos *aménagement*, fator de melhoria global, mas também de desvalorização do seu entorno. As relações se revelam delicadas, particularmente no plano social. A nova qualificação acentua a segregação e favorece a expulsão.

O GRANDE PROJETO: BASE DE TODA TENTATIVA DE NOVA QUALIFICAÇÃO. A CITE DE LA TERRE EM BOBIGNY

Por toda parte impôs-se uma certeza: só um Grande Projeto pode desencadear e promover um desenvolvimento sustentável nas situações mais críticas. O exemplo do Stade de France tornou-se uma referência e um modelo.

Na parte norte da aglomeração parisiense, a mais afetada, o Conselho Geral de Seine Saint-Denis propôs, em maio de 1999, a concretização de um Grande Projeto em Bobigny – chamado *Cité de la terre* – que deveria poder, ao mesmo tempo, qualificar novamente um espaço degradado, incitar a intermunicipalidade, promover a centralidade

⁴ Estes municípios são aqueles que foram selecionados pela União Europeia para serem beneficiados por créditos especiais para ajudar a resolver graves problemas de ordem econômica e social. Estes se encontram tradicionalmente nas antigas regiões industriais em crise ou na periferia metropolitana em dificuldade.

⁵ ZAC: Zona de Aménagement Dirigido em Conjunto.

e desenvolver um território reestruturado. Evocando o CNIT, la Villette e o Stade de France, é possível lembrar que Paris e a periferia sempre precisaram de um monumento, de um grande equipamento e de uma mensagem para alcançar uma dinâmica urbana identificável. A *Cité de la terre* em Bobigny será dedicada à proteção do meio ambiente. Incluirá:

- a Torre da Terra, escultura monumental de 200 m de altura;
- a Casa da Terra, um equipamento a serviço da cidadania e do meio ambiente (figura 3).

FIGURA 3 - A CITE DE LA TERRE EM BOBIGNY



A requalificação foi concebida com base no modelo do Stade de France:

- integrando um Grande Projeto de dimensão espetacular, portador de uma mensagem relacionada, com as preocupações atuais: a proteção do meio ambiente e a cidadania;
- integrando-se dentro de um Grande Projeto de intermunicipalidade obtêm-se meios, força de convicção e de sedução.

A experiência parisiense mostra que se o Grande Projeto não garantiu o sucesso, pelo menos tornou-se uma condição *sine qua non* do engajamento de toda tentativa de nova qualificação. Outros exemplos poderiam ser evocados: o Seine-Amont ou a Planície de France ativa, em volta de Le Bourget. Mas um problema essencial continua existindo, o de definir e de promover um projeto pertinente.

REFERÊNCIAS

ADDA, S.; DUCREUX, M. L'unise disparaît. L'industrialisation remise en question. *Les Annales de la Recherche Urbaine*, n. 5, 1980.

BACQUE, M. H. Le stade de France à Saint-Denis: grands équipements et développement urbain. *Les Annales de la Recherche Urbaine*, n. 79, p. 127-134, 1998.

BERTHO, A. La plaine Saint-Denis avant le Grand Stade. Entre projet et solidarité. *Les Annales de la Recherche Urbaine*, n. 68-69, p. 144-153, 1995.

GROSSARD, J. La désindustrialisation de La Plaine Saint-Denis et sa reconversion. *Cahiers du CREPIF*, n. 20, p. 103-108, 1987.

MALEZIEUX, J. Anciens espaces de l'industrie et dynamique urbaine dans l'agglomération parisienne. *Les Annales de la Recherche Urbaine*, n. 50, p. 20-30, 1991.

MORELLON, J.-P. Rapport final de la mission d'études pour le site de Billancourt. *Rapport au Ministre de l'Équipement*, p. 334, 1993.

NOUVEL, J. Boulogne assassine Billancourt. *Le Monde*, 06 mar. 1999.

ROULLIER, J.-E. Réflexion pour l'opération d'urbanisme du site de Billancourt. *Rapport au Premier Ministre*, p. 106, 1990.

SÉNÉCAL, G. ; SAINT-LAURENT, D. *Les espaces dégradés: Contraintes et conquêtes*. Québec: Presses de l'Université du Québec, 2000. p. 272.