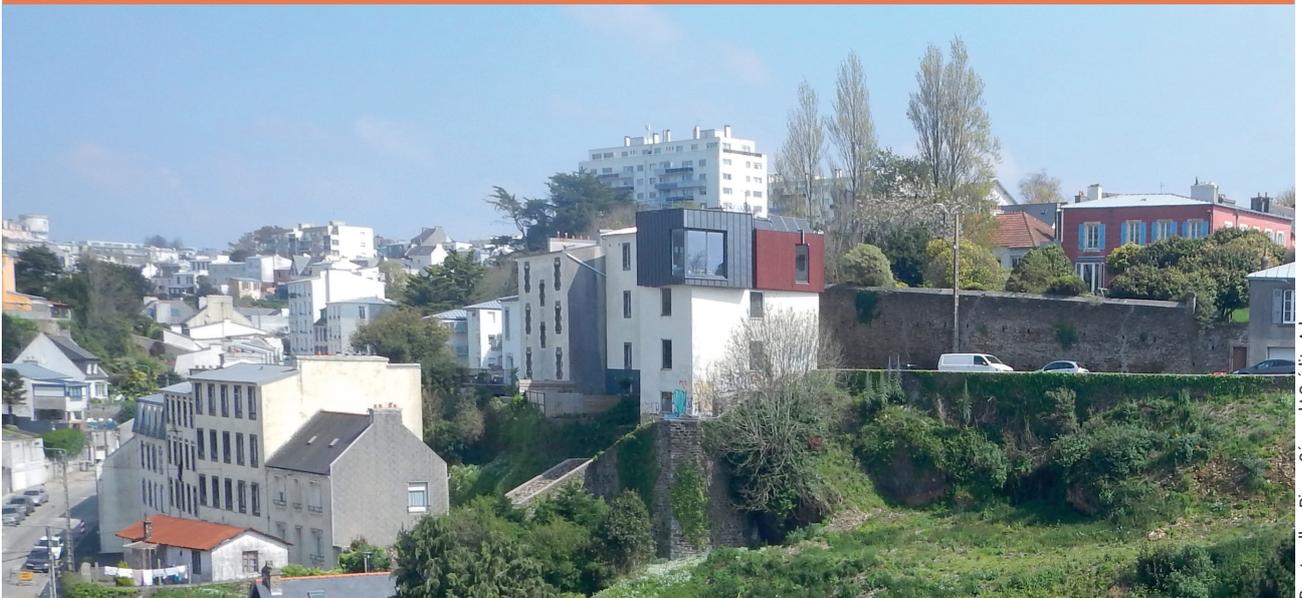


UN NOUVEL OBSERVATOIRE DE L'AMÉNAGEMENT



#00 | Juin 2024

OBSERVATOIRE | Note d'analyse



Brest, vallon Pierre Sémard | Crédit : Adeupa



Les collectivités **au cœur** de la fabrique de la ville dense, durable et désirable

Faire avec le **déjà-là**
En 2050, la ville de demain, est à 80 % déjà-là



La **qualité de ville** au service de la **qualité de vie**

Dans un contexte de réchauffement climatique, d'effondrement de la biodiversité, de raréfaction des ressources, de hausse des coûts de l'énergie et leurs conséquences sociales... il n'existe pas de réponse prête à l'emploi. Si certaines de nos certitudes en sont ébranlées, nous savons néanmoins qu'il va falloir **faire la ville de demain autrement, davantage avec le « déjà-là »**, sans s'étaler sur les espaces nourriciers et sur les milieux d'équilibre du vivant dont nous faisons partie. Face à ce constat qui peut susciter déni ou anxiété paralysante, les collectivités ont tout intérêt à se projeter de manière proactive.

Qu'il soit frugal, coopératif ou techniciste, il s'agit de sortir de l'imaginaire comptable des injonctions actuelles pour projeter différents scénarii qualitatifs (et non uniquement quantitatifs). Penser la ville et les territoires de demain, c'est se poser les questions suivantes : de quoi avons-nous réellement besoin et de quelles ressources durables disposons-nous ? En outre, comme l'écrivait Bertrand Folléa, le chemin vers cette ville de demain n'est pas nécessairement douloureux et semé d'embûches. La fabrique de nos espaces de vies sera certes différente de celle que nous connaissons aujourd'hui, mais, si on accompagne sa transformation et qu'on l'imagine de manière créative, la ville peut offrir un cadre et un mode de vie mieux qu'acceptable : désirable. C'est ce que nous rappelle également l'adage d'André Gide, « l'art naît de contraintes, vit de luttes et meurt de liberté ». L'art de faire la ville naît, entre autres, de la contrainte de moins s'étaler, vit de luttes, notamment contre l'artificialisation des sols, et meurt d'un laisser-faire non planifié, non composé avec soin et attention.

Ce nouvel observatoire de l'aménagement propose d'explorer des pistes et des outils pour se projeter à travers des exemples concrets et qualitatifs, d'ici et d'ailleurs ; des projets et des initiatives inspirantes, porteuses d'avenir, qui donnent envie d'être répliqués, adaptés, pour mieux se projeter, avec sérénité.

Les collectivités au cœur de la fabrique de la ville dense, durable et désirable

Les collectivités sont des acteurs essentiels de la fabrique de la ville. Ce sont elles qui peuvent fédérer et embarquer les populations et les acteurs locaux dans le récit collectif des territoires de demain. Il leur revient de fixer un cap et de donner un cadre afin de faire converger les injonctions quantitatives (et parfois contradictoires), issues notamment, de la loi climat et résilience avec l'objectif d'atteindre le zéro artificialisation nette (ZAN). Mais au-delà des lois et des référentiels qui se suivent et se succèdent, l'objectif commun, le fil conducteur et l'essence même de toute action d'intérêt général en aménagement est bien de maintenir et/ou d'améliorer **la qualité urbaine au bénéfice de la qualité de vie de tous les habitants** en adéquation avec l'évolution des modes de vie.

La « désirabilité », qui sera explorée dans cet observatoire, peut se caractériser par exemple par un accès optimal aux services de transport et de commerces de proximité. Elle peut s'incarner également dans le soin porté au bien-être et à la santé des habitant-es, avec des formes urbaines et des espaces inclusifs, agréables, propices aux modes actifs (marche et vélo). La désirabilité c'est aussi des espaces davantage vécus, végétalisés, faisant la part belle à la lumière, à la ventilation et au confort (thermique, acoustique...). Bref, des espaces qualitatifs.

Jouer avec les multiples échelles de temps et d'espaces

Les territoires de demain se fabriquent aujourd'hui à différentes échelles de temps et d'espace ; de la vision globale jusqu'à l'échelle de l'expérience, que ce soit au travers d'aménagements pérennes, évolutifs ou transitoires. La stratégie à l'échelle du territoire et sur le temps long des Scot et des PLUI permet de garantir une cohérence d'ensemble et de poser un cadre. Les réflexions sectorielles des schémas de référence et des plans-guides permettent de détailler le projet d'aménagement et d'incarner les ambitions. L'aménagement opérationnel permet, sur un temps court, à l'échelle de la parcelle, de rendre palpable pour les habitants et usagers le projet global. L'urbanisme tactique permet, à partir de l'expérimentation d'aménagement

légers et peu coûteux, d'ajuster le projet sur le terrain avec les habitants et usagers, avant de le figer éventuellement en un aménagement pérenne adapté aux modes de vie.

Des outils et des exemples inspirants au service du projet

Pour faire la ville de demain, des réponses innovantes existent déjà (transformation du bâti, mutualisation d'espaces, mixité des fonctions, mobilités décarbonées, économie circulaire, nature en ville, ville relationnelle etc.). Il s'agit de partager ces approches inspirantes pour les adapter aux singularités des projets des collectivités de l'Ouest breton. Il en va de même pour **les outils, qui doivent être mis au service du projet local**, qu'ils soient fonciers, financiers, de planification, d'urbanisme opérationnel... À ce titre, certains acteurs de l'urbanisme mettent à disposition sur leur site des boîtes à outils très utiles (EPF, Cerema, Ademe, CAUE, agences d'urbanisme...).

Des solidarités à l'échelle de l'Ouest breton pour passer à l'action

Pour dépasser l'exercice comptable des injonctions actuelles, il n'est plus possible de se soustraire à l'enjeu fondamental de sauvegarde des ressources (sols, eau, énergie...). Il faut alors chercher davantage de complémentarités et de solidarités interterritoriales. Se soutenir. Le clivage traditionnel entre monde urbain et monde rural n'a plus de réalité concrète.¹ Le phénomène urbain a envahi les campagnes (zones commerciales, parcs de loisirs, lotissements pavillonnaires...), tant et si bien que les modes de vie se sont largement uniformisés et standardisés.

Pour atteindre collectivement l'objectif de préservation des ressources, il s'agit de s'encourager les uns les autres, **d'échanger, d'expérimenter, de donner à voir** afin de dupliquer et de répliquer les bonnes pratiques.

1. voir l'Ouest breton en transition, chapitre 3.2

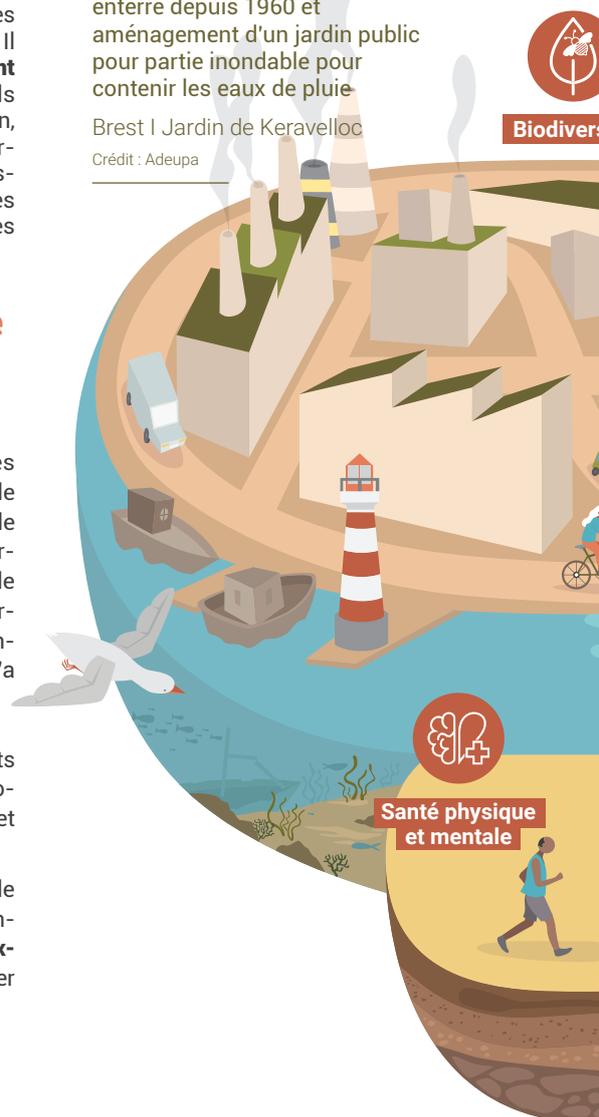


REMISE À L'AIR LIBRE D'UN COURS D'EAU

2019, réouverture du Sprenot enterré depuis 1960 et aménagement d'un jardin public pour partie inondable pour contenir les eaux de pluie

Brest | Jardin de Keravelloc

Crédit : Adeupa



Biodiversité



Santé physique et mentale



INTENSIFICATION DES USAGES

Mise à disposition des internats de lycées publics inoccupés en juillet et août pour loger les travailleurs saisonniers

Saint-Malo | Lycée F. Arthaud
Crédit : Thomas Crabot, Région Bretagne



AMÉNAGEMENT TACTIQUE

2019, espace public estival éphémère visant à tester des usages pour permettre aux habitants de se réapproprier les berges du Léguer

Lannion | Berges du Léguer
Crédit : Atelier Bivouac

LA FRESQUE DE LA VILLE DE DEMAIN



Faire la ville avec le « déjà-là »

« 80 % des bâtiments de 2050 existent déjà aujourd'hui, mais quasiment aucun ne sont adaptés à demain » résume Franck Boutté, Grand Prix de l'urbanisme 2022. La ville de demain se dessine aujourd'hui avec le contexte environnemental, social et économique qui nous est donné. Les bouleversements actuels offrent l'opportunité de penser et faire autrement. **Un véritable changement de trajectoire est à opérer**, culturel, économique, politique et social : vers l'adaptation. Il va falloir « faire avec... ».

Faire avec... l'héritage urbain

Nous héritons d'une histoire de la ville qui, dans son implantation première, s'est faite en **tirant parti des singularités géographiques et climatiques. Une ville largement faite de bon sens.** L'héritage urbain du milieu du XX^e siècle en revanche est une toute autre histoire.

À la faveur de progrès techniques et énergétiques, l'urbanisation s'est faite hors-sol (zoning), de manière débridée, pour répondre à des besoins démographiques grandissants, puis à des changements de modes de vie. L'heure n'est plus aux procès des générations passées, ni à une critique vaine des solutions d'hier qui peuvent paraître incongrues aujourd'hui. Il ne s'agit pas non plus de faire table rase de l'existant. La prise de conscience de la finitude de nos ressources ne nous permet plus ce luxe. « There is no planet B » scandait en son temps le célèbre scientifique Stephen Hawking.

Faire avec... les ressources locales

Faire avec nos ressources locales, c'est s'interroger sur notre capacité à accueillir les populations sur la base de nos ressources en eau, en alimentation, en énergie, en matériaux... C'est la capacité de charge environnementale appliquée à un écosystème. Favoriser l'économie circulaire et les circuits courts fait partie des solutions. L'export plus décarboné de nos excédents également. C'est aussi redonner vie à des lieux qui n'ont plus d'usages dans la ville, adapter le bâti aux usages actuels et futurs, privilégier l'existant en matière de construction. **Ce nouveau modèle de la fabrique de la ville, c'est le recyclage urbain.**

Ces opérations prennent du temps, nécessitent une montée en compétences et peuvent coûter plus cher en investissement. Cependant, il est nécessaire de raisonner davantage en coût global aujourd'hui, calculé sur la durée de vie globale d'un bâtiment. Celui-ci est la somme :

- des coûts d'investissement,
- des coûts d'exploitation et de maintenance,
- et des coûts de fin de vie d'un bâtiment.

Si le coût d'investissement peut être supérieur, à l'échelle de durée de vie du bâtiment, les coûts de fonctionnement et de maintenance peuvent, eux, être amoindris. Un amortissement sur le long terme peut alors être trouvé. Il faut aussi ajouter le « coût environnemental » (le bilan carbone d'une opération) qui aujourd'hui n'est pas pris en compte dans les bilans d'opérations.

Faire avec... les populations

Une des conditions de la concrétisation et de l'enrichissement du récit de la ville de demain est la co-construction avec et pour tous les publics dans une logique d'acceptabilité sociale : la ville désirable pour les femmes, les enfants, les adolescents, les étudiants, les jeunes travailleurs, les retraités, les migrants et réfugiés (aujourd'hui liés à des conflits ou des crises économiques, demain certainement climatiques), les personnes les plus défavorisées économiquement.

Faire avec... frugalité, au bon endroit

Il s'agit désormais de ne prendre que le nécessaire, de hiérarchiser nos besoins et de réfléchir à la localisation des fonctions suivant les mobilités engendrées, l'impact sur les milieux et sur les individus.

Faire avec... le privé

La majorité des espaces qui composent la ville se situe dans la sphère privée. Qu'ils soient entrepreneurs, habitants, visiteurs, propriétaires, locataires... il s'agit de faire participer la sphère privée à la fabrique de la ville de demain par des actions de pédagogie, d'encadrement par la planification urbaine, de financements partenariaux, etc.



Retrouvez en ligne l'observatoire de l'aménagement sur la fresque interactive de la ville de demain !

Découvrez derrière chaque pictogramme thématique des liens vers les publications de l'Adeupa et un enrichissement régulier de la fresque pour se projeter et faire la ville de demain autrement.

La qualité de ville au service de la qualité de vie des habitants

La ville dense et intense

D'un point de vue comptable, la densité bâtie est la solution pour faire la ville sans l'étendre à l'infini et ainsi préserver nos ressources vitales. Toutefois, cette densité bâtie est régulièrement rejetée car souvent associée à des notions négatives : hauteur, promiscuité, vies contraintes, effacement des lieux vécus par les individus... Dès lors, l'injonction à la densité bâtie doit être adaptée au cas par cas. Dans les milieux urbains déjà denses, il s'agit plutôt de **ménager des espaces de respirations et de ne pas combler systématiquement tout interstice urbain non bâti**. Dans les milieux urbains moins denses, il s'agit de répondre aux besoins en logements, prioritairement, en **adaptant le bâti existant aux modes de vie actuels**, plutôt que d'acter une certaine forme d'obsolescence programmée de l'immobilier. Dans les espaces péri-urbains et ruraux, il s'agit d'éviter un trop grand étalement, source potentielle d'éloignement des

services, de déplacements inutiles... Dans nos centres anciens, plutôt que de sanctuariser, il faut parfois accepter des interventions ingénieuses pour adapter le bâti, apporter davantage de lumière, faciliter l'accès et l'accessibilité, oser la surélévation, engager la réhabilitation... Il s'agit d'imaginer d'autres modèles pour la ville de demain conciliant densité des populations, densité des activités et services, et densité végétale, en garantissant des espaces de vie agréables et résilients.

La ville où il fait bon vivre ensemble

La perception d'un espace est déterminante pour définir l'acceptation et la désirabilité d'un lieu. Émotionnelle, affective, symbolique ou sensorielle, la perception renvoie aux ambiances visuelles, sonores, olfactives, tactiles. « L'attractivité d'un territoire aujourd'hui dépend évidemment de son éco-

nomie, mais les gens ont aussi envie de vivre dans des endroits où il fait bon vivre. Il leur faut évidemment des emplois, des écoles, des services, des commerces, mais ils ont aussi un imaginaire touristique, des attentes esthétiques et en terme d'ambiance. » (La France sous nos yeux, Jérôme Fourquet et Jean-Laurent Cassely)

Dès lors, la qualité de ville, composée de formes urbaines, d'espaces ouverts publics ou privés ainsi que d'espaces de nature, concoure à générer une expérience agréable et singulière des territoires vécus. C'est la notion d'imagibilité développée par l'urbaniste américain Kevin Lynch. En somme, **la qualité de ville génère de la qualité de vie**. Un bâti et une implantation offrant un habitat confortable, garant de l'intimité des habitant·es et ménageant des respirations de nature, tout comme un espace public apaisé propice à la rencontre, participent au bien-être et à la santé des individus. C'est la condition indispensable au bien-vivre ensemble.

Pour aller plus loin

Avec l'Adeupa



[Saint-Brieuc 2040](#)
2024



[Refaire place au piéton : ça marche !](#)
2022



[Lannion 2030 - Schéma de référence du centre-ville](#)
2017



[Décarbonation des mobilités](#)
2023



[L'Ouest breton en transitions - Enjeux et perspectives](#)
2020

Et ailleurs

- [Faire la ville dense durable et désirable](#)
Ademe, 2022
- La ville stationnaire - Comment mettre fin à l'étalement urbain
P. Bihouix, S. Jeantet, C. De Selva, 2022
- [Imagier paysage-énergie](#)
ENSP, Ademe, 2022
- [4 scénarios pour atteindre la neutralité carbone en 2050](#)
Ademe, 2021
- [La densité heureuse, l'urbanisme frugal](#)
CAUE 78, 2019, 2021
- [Le réseau des villes en transition](#)

LES OBSERVATOIRES | AMÉNAGEMENT

Direction de la publication

Sylvain Rouault

Réalisation

Anne-Simone Burel

Johane Colloc

Thomas Hubert

Maquette et mise en page

Timothée Douy

Illustration

Jeanne Lefer

Relecture

Magali Can

François Marty

Contact

contact@adeupa-brest.fr

Dépôt légal

2^e trimestre 2024

Tirage

500 exemplaires

Référence

24-029



AGENCE D'URBANISME DE BREST • BRETAGNE
18 rue Jean Jaurès - 29200 BREST
Tél. 02 98 33 51 71

www.adeupa-brest.fr



LICENCE OUVERTE
OPEN LICENCE