



Aménager la ville post-Covid

La crise sanitaire a fait naître et a renforcé certains usages, transformant des modes de vie pouvant à terme questionner l'organisation du territoire. Elle a eu une influence sur notre rapport à la distance (acceptable) entre les lieux, pour nos activités et notre sociabilité.

COMMENT VALORISER LES VIDES DE LA VILLE ?

LES VIDES SONT ATTRACTIFS POUR LES HABITANTS ET UNE POSSIBILITÉ DE RÉSILIENCE POUR LES VILLES

→ CRÉER DU VIDE ?
→ ET POUR QUELLE FONCTION ?

ESPACE DE POTENTIELS ET DE CHOIX
INFRASTRUCTURES ET BÂTIS
HABITANTS USAGERS

IL FAUT REPENSER L'ARTICULATION ENTRE LE DUR ET LE SOFT POUR LE BIEN-ÊTRE DES HABITANTS

LE VIDE NE PEUT PLUS ÊTRE LA VARIABLE D'AJUSTEMENT ET DOIT ÊTRE VALORISÉ À TOUTES LES ÉCHELLES

ZONES AGRICOLES

TÔITURES

ESPACES D'EXPÉRIMENTATION

DENTS CRÉUSSES

JARDINS ET PAYSAGES

CŒURS D'ÎLOTS



© Infographie : Nicolas Gros-Marker Power – Wild is the game, Agam, 2021

La ville par les vides

La ville est composite : elle est constituée de "dur" (bâtiments, infrastructures) mais aussi de "soft" (habitants, usagers, visiteurs...). S'il apparaît relativement facile à des urbanistes d'agir sur le "dur", il est beaucoup plus complexe d'intervenir sur ce qui ne l'est pas : les comportements, les flux et les perceptions. Au-delà de l'intervention des ingénieurs et des architectes, celle des sociologues, des géographes mais aussi des paysagistes, est indispensable pour mieux articuler le "soft" et le "dur". L'un des enjeux de la ville contemporaine semble résider dans la capacité à articuler espaces bâtis et non bâtis mais aussi le "dur" et le "soft" au-delà d'une simple logique de juxtaposition.

L'aménagement durable est érigé comme modèle, lequel s'organise selon un principe alliant densité et compacité afin de préserver les espaces naturels et agricoles. Toutefois, la crise sanitaire a montré les limites que peut rencontrer le modèle de densité urbaine mal équilibrée entre promiscuité, réduction des espaces de vie et conflits d'usage. L'aménagement par les vides propose un point de vue différent sur les principes de la ville durable en centrant celle-ci sur le bien-être des habitants. Cela passe par l'ouverture physique, visuelle, sensorielle des espaces non bâtis, ces espaces pouvant également contribuer à la mixité des usages.

Un espace "vide" peut être défini comme un espace "accueillant". Il peut s'agir de tout espace libre de bâti : espaces publics, cœurs d'îlots, zones agricoles, naturelles, toitures, jardins, pieds d'immeubles, délaissés... quelles que soient ses dimensions. Le vide est une notion qui existe à toutes les échelles, qui s'imbriquent ensuite entre elles : du grand territoire (espaces naturels, agricoles) à la ville (armature paysagère, espace public, parcs) en passant par le quartier (place, jardin, friche, dent creuse) ou l'immeuble (forme urbaine, cœur d'îlot, toiture).

L'espace vide offre des fonctions, qualités et usages multiples : récréatifs et de loisirs, environnementaux, climatiques, de circulation, paysagers ou d'agrément, économiques, de ressource agricole, de sociabilité, de rencontre. Le "vide", longtemps considéré comme un état provisoire ou comme une réserve pour un projet futur, ne doit désormais plus être la variable d'ajustement de l'aménagement.

Une nouvelle façon de concevoir la ville

Remettre le vide au cœur de nos réflexions est un moyen de modifier la manière de vivre la ville. Il s'agit de donner aux espaces vides une importance égale à celle des espaces bâtis, de les repositionner dans les pratiques d'aménagement du territoire. La valorisation du vide peut offrir des solutions à des problématiques d'aménagement :

- À une échelle fine (quartier, projet urbain, gestion urbaine de proximité), valoriser le vide permet d'améliorer la perception de la densité et de la qualité de vie. Au-delà du non-bâti, il s'agit aussi de favoriser le développement de vocations aux vides considérés comme non-utiles (dents creuses, bâti de faible hauteur, toits terrasses...) afin d'apporter du confort et de nouveaux services aux habitants. Ces espaces deviennent plus attractifs pour les habitants : en y apportant de la qualité, ils revalorisent la ville et lui confèrent un surcroît d'attractivité.

“ À travers la question des "vides", qui ne sont pas des "riens", l'enjeu est bien celui de passer à un urbanisme par l'usage. L'usage n'est pas rationnel, il est difficile à appréhender. Des démonstrateurs d'usage permettraient de réveiller les consciences.”

Fabrice Alimi

Président chez Fédération Française des Clubs Immobilier

- À une échelle plus large (aménagement du territoire), valoriser le vide limite la fragmentation du territoire et des fonctions. Cela passe par la reconquête des continuités physiques, la cohérence formelle et fonctionnelle.

La ville du vide est aussi celle du potentiel et du choix. En effet, le vide est modulable, il ouvre sur un large panel d'usages et de modes de faire. Il est le lieu de l'expérimentation et de la découverte : émergence de nouvelles formes d'espaces publics, lieux ouverts privilégiant la rencontre, diversité des usages et des formes d'appropriation. En laissant des possibilités d'adaptation, ces espaces vides offrent aux villes la possibilité d'être résilientes face aux risques, aux situations ou événements ponctuels ou sur des temps plus longs. C'est aussi l'occasion, dans les pratiques, de favoriser la co-construction des projets pour donner ensemble du sens à l'espace et favoriser le lien social.

Les travaux des prospectivistes le montrent, la ville-nature est largement plébiscitée par les habitants. À taille humaine, ce modèle de ville plus verte, réservoir de diversité, fonctionne en harmonie avec la nature et favorise les proximités. Les attentes des habitants exprimées à travers ce concept de "ville-nature" sont celles de la ville apaisée, des proximités,



mais aussi celle du lien social et de la réponse aux défis environnementaux. Si "espaces vides" n'équivaut pas à "espaces de nature", cette ville appelée de leurs vœux par les habitants s'appuie sur l'équilibre des fonctions, des usages, des volumes... permis par un travail sur les espaces non bâtis. Le vide répond, par ailleurs, aussi, à d'autres problématiques, comme par exemple la gestion de l'eau en permettant l'infiltration dans les sols.

Les espaces non bâtis s'inscrivent dans la logique de la ville qui prend soin. Ils sont un potentiel pour fournir des aires de respiration aux citoyens, ouvrir des lieux de rencontres propices à la cohésion sociale et améliorer l'acoustique. Sur l'îlot d'Amaranthes à Lyon, sous l'impulsion de la galerie Roger Tator, une dent creuse issue de la démolition d'immeubles est ainsi devenue un lieu d'expression artistique éphémère et expérimental.

“ Les espaces verts seront à développer car ils jouent un rôle sous-estimé pour leur capacité à réguler la température et l'hygrométrie, à capter le CO₂... Par ailleurs, les solutions énergétiques devront veiller à ne pas créer des îlots de chaleur dans un contexte de réchauffement climatique. ”

Luc L'Hostis

EDF, Directeur Collectivités Méditerranée

Pour produire une ville compacte qui reste supportable, il est nécessaire de revoir l'équilibre entre espaces bâtis et non bâtis. Les espaces vides permettent une meilleure acceptabilité à la présence d'un bâti plus dense. Repenser le territoire par les vides est aussi une opportunité de rééquilibrer les attractivités notamment entre centre et périphérie. En effet, la valeur du vide est aussi celle de son potentiel de valorisation et de l'attractivité qu'elle peut conférer pour les habitants ou les entreprises misant sur la qualité du cadre bâti et de l'environnement.

Les espaces vides, ressource à préserver et à valoriser

Le centre de la réflexion sur l'aménagement de la ville par le vide est l'inversion du regard : ne plus penser le vide comme un potentiel qui attend d'être rempli mais plutôt comme une manière de sublimer le plein. Ce postulat implique de faire un pas de côté et d'innover dans les pratiques.

Se focaliser sur le vide équivaut à réinterroger l'idée de "remplissage". Lors d'une relation plus équilibrée entre l'aménagement du territoire et les besoins des habitants, intégrant aussi la possibilité de réversibilité.

L'approche de l'aménagement par le vide questionne la notion de propriété du foncier. Si le non-bâti peut être public, il est également souvent privé. Ce statut privé s'accompagne du développement d'outils pour négocier un droit d'utilisation (permettre le passage par exemple) ou pour imposer des règles d'usage allant dans le sens de l'intérêt général (suppression des clôtures, choix d'espèces). Aménager par le vide c'est aussi créer un espace de confrontation pour les acteurs de la ville pour qu'ils puissent exprimer leurs envies, leur créativité.

À un urbanisme de la structure et de l'enveloppe se substitue un urbanisme de l'usage. Ce n'est pas la forme qui fait l'usage mais l'usage qui fait la vocation du sol et fait évoluer l'occupation de celui-ci. Si les vides sont une ressource rare, la réflexion se porte sur les temporalités d'usage. Cela implique de favoriser la concertation et d'anticiper les éventuels conflits.

L'urbanisme par le vide est aussi celui du flux. Il priorise la circulation avec l'ouverture des espaces, la circulation repensée et la priorité donnée aux connexions.

Cette logique s'oppose aux tendances actuelles de fermeture, ainsi qu'à celle d'espaces mono-fonctionnels. L'approche par le vide s'appuie sur un principe de mixité spatiale et la confrontation des publics et usages.

Une nécessaire adaptation des pratiques

Nombre d'espaces existent mais sont inaccessibles, peu valorisés voire privatisés. Ils pourraient faire l'objet de modes de gestion collectifs et être valorisés en tant qu'espaces partagés. Améliorer l'image des vides, des espaces délaissés, en friche ou désaffectés contribue à les rendre désirables. L'indispensable animation de ces espaces peut passer par une logique de contractualisation. Des outils de dissociation du foncier et de l'usage peuvent être développés. L'urbanisme transitoire est un bon levier pour ces adaptations, car il permet de tester in situ la cohabitation de différents usages et offre le droit à l'expérimentation. Les servitudes peuvent également publiciser les vides.

La création de nouveaux espaces vides peut devenir une nouvelle stratégie qui complète la logique traditionnelle qui est de recenser le foncier libre ou mutable. Le "vide" s'inscrit alors dans une démarche plus globale de projet de territoire, notamment pour des questions de déplacement où la notion de continuité et de mise en réseau sont importantes. Une "trame de vide" mettrait en réseau des vides existants ou planifiés, et donnerait des principes pour favoriser leur occupation.

Le renouvellement urbain par le vide, ou soustraction positive, vise à retrouver des espaces libres dans des tissus considérés comme trop remplis, afin de retrouver de la lumière, de l'espace, de l'aération et de la végétation. Si ces stratégies de dé-densification ont été particulièrement mises en œuvre dans des contextes de villes décroissantes ou

de revitalisation de centres-villes, cette stratégie peut également être appliquée dans des secteurs plus "dynamiques", en offrant des espaces de respiration améliorant ainsi directement la qualité du cadre de vie.

Le point de vue...

Oscar Landais

Yes We Camp – Collectif déployant des utilisations inventives d'espaces urbains disponibles (friches, vacance, urbanisme transitoire)

En quoi l'urbanisme transitoire peut-il être une occasion de "faire avec" les habitants et comment transposer ces enseignements aux autres projets urbains ?

Les citoyens ont une place centrale dans nos projets qui associent toujours les habitants et les personnes appartenant à des associations de quartier. C'est le cœur même de nos interventions : permettre aux différents acteurs du territoire de se rencontrer et de "faire ensemble", réfléchir et agir sur leur territoire, leurs lieux du quotidien. Si on prend le site de Coco Velten, c'est faire cohabiter des personnes de milieu et de niveau social différents : le centre d'hébergement et les bureaux de trente structures associatives et artistiques. La temporalité a un rôle essentiel, car les synergies ne se mettent pas en place tout de suite.

Le terme "urbanisme transitoire" est un terme qui a déjà évolué : au début des Grands Voisins, on parlait davantage d'urbanisme temporaire, ce qui change la nature des projets. On est passé de l'occupation temporaire à un accompagnement. On parle aussi d'urbanisme tactique, de marketing territorial : dans le projet urbain, il existe beaucoup de lignes budgétaires, on aimerait pouvoir faire accepter que dans n'importe quel aménagement, au même titre que le 1% artistique par exemple, il puisse y avoir une ligne pour la préfiguration, l'accompagnement qui ne pourra qu'alimenter et orienter le projet futur.