

plus intense la ville



n° 1

L'intensification des villes et villages illustrée

Le modèle de la fabrique de la ville à l'œuvre depuis les années 1960 arrive aujourd'hui à un point de rupture. L'extension urbaine diffuse sous forme de lotissements et de zones commerciales a des conséquences irrémédiables sur le vivant et les ressources. Elle contribue localement à l'extinction de la biodiversité par la destruction des habitats et des espèces, mais aussi au réchauffement climatique par l'artificialisation des sols renforçant, l'accroissement des déplacements et des émissions de gaz à effet de serre générateurs de surchauffe urbaine et d'événements météorologiques exceptionnels. Elle participe également de la dévitalisation des centres urbains historiques.

Il est donc indispensable d'évoluer vers un modèle plus sobre en foncier, favorisant le renouvellement et la redynamisation du tissu urbain déjà constitué. La série de publications, qui s'ouvre avec ce premier numéro, vise à accompagner les collectivités dans cet objectif et à aider les acteurs locaux à dépasser les a priori et idées reçues sur l'intensification urbaine. Il ne s'agit pas de construire plus grand et plus haut dans un même espace,

mais de combiner des actions réinvestissement urbain, de densification ou de démolition-reconstruction, mais aussi d'intensification des usages et de la nature en ville. Il s'agit aussi de faire avec l'existant, les ressources et les moyens locaux.

Ce premier épisode propose d'illustrer ce que peut représenter une intensification urbaine permettant aux villes et aux villages d'offrir :

- > une **diversité et une proximité d'usages** : habiter, travailler, se divertir, consommer...
- > un **cadre de vie favorable à la nature en ville** et adapté au réchauffement climatique,
- > des **modes de déplacements alternatifs** à la voiture carbonée, crédibles et efficaces.

L'objectif est de rendre les villes et les villages tout simplement plus agréables à vivre, plus harmonieux, acteurs de la transition écologique et de la préservation des ressources.

Fonctionnalité urbaine

Répondre aux
besoins de tous

Habitat
Activité
Service public
Mobilité
Loisirs
Lien social

Transition énergétique

Maîtriser la
consommation
des ressources

Eau
Énergie
Matériaux

LES
OBJECTIFS
DE L'INTENSIFICATION

Adaptation climatique

Gérer les risques
environnementaux.

Chaleur
Inondation
Feux de forêts
Pollution

Sobriété foncière

Préserver les sols
et leurs fonctions

Nourricières
Écologiques
Paysagères

Nature en ville

Assurer une
ville vivable

Biodiversité
Santé
Confort
Identité

1 Un **site de vente en direct** et de cueillette à la ferme dans l'**exploitation maraichère existante**

2 Un **parc public** aménagé sur une **zone inondable** renaturée et favorable à la biodiversité

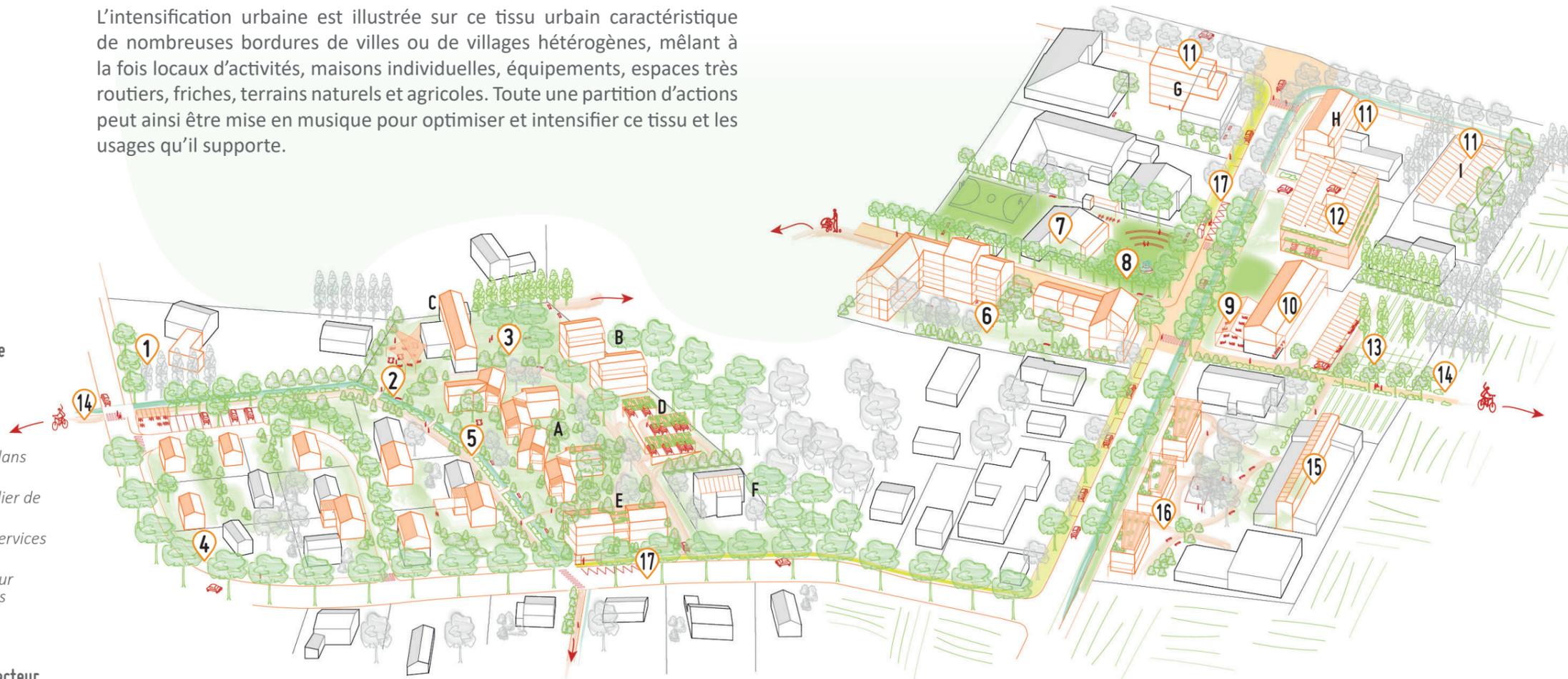
3 Un **quartier durable mixte** sur une zone à urbaniser avec un **patrimoine à valoriser**

- A Logements sociaux et en accession à la propriété
- B Habitat participatif
- C Equipement communal dans un mas réhabilité
- D Parking mutualisé et atelier de réparation partagé
- E Pôle de commerces, de services et de production d'EnR
- F Division d'une bâtisse pour créer plusieurs logements

4 Une **densification** d'un secteur résidentiel sous-occupé par **division parcellaire** et par **surélévation du bâti** existant

5 Une **structuration paysagère renforcée** en s'appuyant sur la **trame verte et bleue pré-existante**

L'intensification urbaine est illustrée sur ce tissu urbain caractéristique de nombreuses bordures de villes ou de villages hétérogènes, mêlant à la fois locaux d'activités, maisons individuelles, équipements, espaces très routiers, friches, terrains naturels et agricoles. Toute une partition d'actions peut ainsi être mise en musique pour optimiser et intensifier ce tissu et les usages qu'il supporte.



6 Une **opération résidentielle et active** à proximité des services de mobilité et des espaces publics structurants sur un terrain vague

7 Un **équipement public** réactivé en réhabilitant et en adaptant un **ancien local public**

8 Un **espace public fédérateur** créé sur l'emplacement d'un ancien parking désimperméabilisé

9 Un **espace d'accueil d'activités éphémères**, sur un parking privé (foodtruck)

10 Un **pôle de commerces et de services**, grâce à la **recomposition d'un bâtiment existant sous-exploité**

11 Une **redynamisation** du foncier d'activités sous-utilisé par **l'adaptation des bâtiments existants**
 G-Extension du bâti existant
 H-Démolition-reconstruction
 I-Production d'EnR en toiture

12 Un **parking mutualisé, pôle de services et centre de production d'EnR**, à l'emplacement d'un bâtiment dégradé démolit

17 Une **voirie requalifiée et apaisée**, avec une **desserte en transports collectifs renforcée**

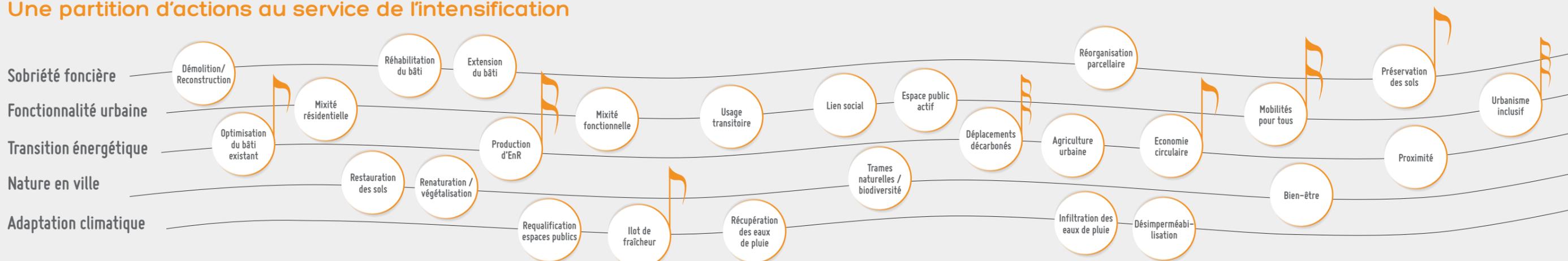
16 Des **logements** sur une friche d'activités réinvestie et des **équipements** dans des halles réhabilitées

15 Le **transfert d'une entreprise** dans un local vacant pour permettre son développement

14 Une **voie douce en coeur de quartier** vers le centre urbain et les espaces agri naturels supports d'activités de pleine nature

13 Un **jardin partagé** pour les habitants et les usagers, avec des jeux pour enfants favorisant les liens intergénérationnels, sur une friche agricole

Une partition d'actions au service de l'intensification



Où et comment trouver de nouveaux espaces de développement, au sein du périmètre limité de nos villes et villages ?

Quelles formes urbaines plus denses sans nuire à l'identité de nos communes ?

Quels porteurs de projets peuvent être impliqués ?

Faut-il réduire nos parcs et jardins ? Comment préserver les espaces de nature dans l'intensification de nos territoires ?

Quels exemples pourraient nous inspirer, quelles expériences nous rassurer ?

Nos projets risquent d'être plus complexes... Comment les financer ?

Quelle méthode pour faire participer les usagers de la ville à l'évolution des modes de vie ?

Comment faire accepter à nos habitants les transformations de la ville qu'ils utilisent et vivent tous les jours ?

Comment préserver l'intimité des habitats avec la densification des constructions ?

Et les déplacements ? Nos villes ne risquent-elles pas d'être encore plus « congestionnées » à l'avenir ?



De nombreux acteurs et élus s'interrogent sur la mise en œuvre du processus d'intensification urbaine de leur village, ville ou territoire. Ils sont confrontés aux enjeux d'équilibre financier dans les projets, mais aussi d'acceptation des riverains et habitants de la commune. Le nécessaire changement de modèle d'urbanisme implique de nombreux défis à relever pour les décideurs politiques. Il appelle à la définition et la mise en place de stratégies de plus en plus complexes

qui nécessitent une action foncière, l'utilisation d'outils réglementaires, financiers et fiscaux, un travail de concertation avec les habitants et la sollicitation d'acteurs toujours plus nombreux.

C'est pourquoi, pour aider ses partenaires dans ce contexte de complexité croissante de l'aménagement du territoire, l'agence propose un large spectre d'expertises et d'accompagnements pour permettre d'anticiper et de construire leur stratégie d'intensification.

