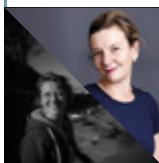


Siamorphose, régénération du centre reconstruit

Siamorphose



Marie Chabrol

Architecte AIA Territoires

Ludivine Carlier

Directrice Fabrique de la ville,
Brest Métropole

Le projet Siamorphose a pour but l'adaptation du quartier de Siam, avec comme premier objectif la rénovation de deux îlots du centre reconstruit, puis de l'ensemble du centre reconstruit. La métropole de Brest a été lauréate en 2022 d'un appel à manifestation « Démonstrateurs de la Ville Durable », financé par l'État. Dans ce contexte, la métropole a pu lancer une phase d'études et de concertation, qui a duré de 2022 à 2025. Elle a été pilotée par l'organisme de Brest Métropole dédié aux projets urbains, Brest Métropole Aménagement. Cette dernière a désigné l'agence d'architecture et d'urbanisme AIA Life Designers composée d'AIA Territoires, AIA Architectes, AIA Ingénierie et AIA Environnement pour la réalisation des études pré-opérationnelles (diagnostic, propositions d'évolutions urbaines, architecturales, environnementales).

Siamorphose fait partie des grands projets portés par Brest Métropole dans le cadre de son projet urbain et du plan-guide du cœur de la métropole « Brest 2040, ville paysage en transition » élaboré avec les équipes de Paola Viganò, dans lequel la transformation du tissu urbain du centre reconstruit est particulièrement ciblée. Ce dernier est composé de 96 îlots, le projet se structure autour de la régénération de deux îlots pilotes représentant près de 30 immeubles et 300 logements, avec des solutions innovantes à l'échelle du bâti comme des espaces publics.

Rénover dans la ville du « déjà-là », un projet d'aménagement singulier et une nouvelle façon de « faire la ville » avec les habitants

Le projet Siamorphose s'inscrit dans le contexte de raréfaction du foncier et des ressources, et porte l'ambition de régénérer la ville existante. Ce morceau de ville, constitué pour l'essentiel d'habitat privé (non dégradé à ce stade), mais également d'équipements et de grandes administrations publiques, de commerces et de tertiaire, n'a pas fait l'objet de grand projet de rénovation depuis sa construction, et échappe aujourd'hui aux dispositifs de type OPAH-RU ou NPNRU. Néanmoins, le quartier présente des signes de fragilité et la collectivité souhaite porter un projet de rénovation global pensé en anticipation d'une dégradation progressive annoncée sur un échantillon de ce morceau de ville de 100 hectares du patrimoine sauvegardé de la reconstruction. Ce projet d'aménagement d'un nouveau genre, place la collectivité en animateur et coordinateur de nombreux acteurs privés, et poursuit l'objectif de mettre en place une boîte à outils opérationnelle,

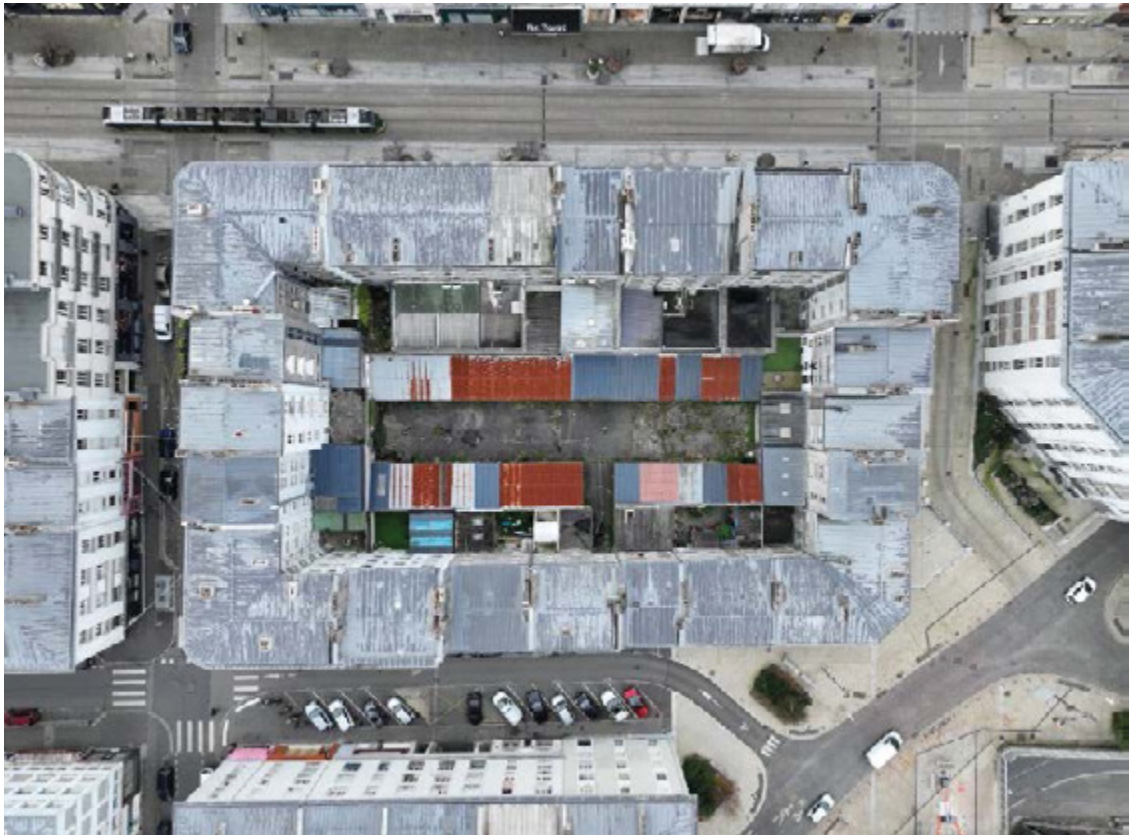
méthodologique, juridique et financière adaptée à ce contexte spécifique, pour amorcer de manière efficiente la régénération du quartier.

L'îlot urbain comme échelle de réflexion et d'intervention

Le projet Siamorphose s'appuie sur l'idée que l'îlot urbain est l'échelle urbaine d'analyse et de transformation de la ville pertinente pour permettre sa transformation. L'îlot cristallise l'ensemble des enjeux d'évolution de la ville et de l'urbanisme : gestion du foncier et de la propriété, possibilités de densification... L'îlot, en plus d'être une façon de lire la ville, peut être pensé comme une échelle d'action, une unité d'aménagement et de programmation. Il génère alors de nouvelles façons de faire et de vivre la ville. L'îlot est pensé aussi comme une unité de vie, entre le logement et le quartier. Il est également particulièrement intéressant pour travailler sur comment mutualiser les ressources et les espaces. Cela concerne à la fois la gestion des eaux de pluie, des biodéchets, mais aussi la création et gestion d'espaces communs (jardins, salle commune...) Ce parti pris est également issu du constat suivant : raisonner à l'échelle du bâtiment n'est pas suffisant pour pouvoir réhabiliter le patrimoine, ce qui explique potentiellement le peu d'actions et de modification du centre-ville reconstruit. Cette échelle de l'îlot permet de penser une ville plus durable et résiliente sans pour autant faire reposer les transformations exclusivement sur l'habitant. Cette expérimentation vise à inventer un modèle pour aller plus vite, plus loin, moins cher qu'individuellement, copropriété par copropriété.

Les principaux résultats des diagnostics portés par l'équipe AIA

· *Les aménités bioclimatiques du plan* : À l'échelle du centre-ville, le plan urbain de Mathon se présente comme un vaste ensemble ordonné qui frappe par l'uniformité de son tissu urbain avec un velum entre 3 et 5 niveaux et des îlots urbains très homogènes. Ce plan présente beaucoup de qualités du point de vue du bioclimatisme, la grande majorité des logements a un bon accès à l'ensoleillement et à l'angle de ciel vu. Pour autant 90% du centre-ville est imperméabilisé, car la topographie a été unifiée avec les remblais de la reconstruction. Cela se traduit par l'absence de pleine terre sur une grande partie du centre-ville et une faible végétalisation des rues et des cœurs d'îlots. De ce fait, il existe des risques importants d'effets d'îlots de chaleur urbain qui ont été perceptibles lors des



L'îlot Pasteur © AIA

deux années précédentes. La gestion des eaux de pluie et le développement de la biodiversité sont des axes majeurs pour adapter la ville au réchauffement climatique.

- *Un bon état général du bâti* : il a été mené un travail de redessin des plans d'étages d'une sélection de bâtiments à partir des plans historiques afin de mieux comprendre l'organisation intérieure des logements et les possibilités d'évolution avec notamment l'ajout d'un ascenseur ou de balcons. Les visites d'un échantillon de bâtiments ont permis de vérifier que l'état général du bâti est bon avec des problèmes ponctuels possibles engendrés par des tassements de terrain : des surélévations ou des épaisissements des bâtiments peuvent donc être envisagés. Un point d'attention important a été mis en avant par les architectes des Bâtiments de France (ABF) sur la qualité architecturale des séquences urbaines constituées par plusieurs bâtiments qui doivent être considérés comme un ensemble urbain cohérent.

- *Une trame paysagère à révéler* : une trame paysagère existe mais souffre de nombreuses discontinuités, la ceinture verte imaginée par Mathon, les axes majeurs et mineurs de la ville, et les espaces publics végétalisés doivent être amplifiés en donnant plus de place à toutes les strates végétales dans le projet, en travaillant sur des continuités paysagères à haute valeur environnementale.

- *La mise au point du programme sur les deux îlots démonstrateurs* : à la suite de cette étape de diagnostic, l'équipe a analysé les îlots du centre reconstruit, et établi des typologies. Il a été fait le choix de choisir deux îlots « tests », représentatifs de deux typologies différentes, pour y tester des scénarios d'évolution. Les critères techniques d'analyses ont porté sur la typomorphologie de l'îlot, la dureté foncière, la synergie avec les projets publics, les caractéristiques architecturales et l'état du bâti, les déperditions énergétiques et les capacités d'évolution du bâti (surélévation verticale/horizontale). L'un des critères très importants porte sur la volonté d'agir et la motivation des habitants de l'îlot. Elle a pu être mesurée lors des événements de concertation mais aussi des initiatives locales sur l'îlot, des réponses à l'enquête de mobilisation, des contacts sur le terrain... Les enseignements (à la fois architecturaux, urbains, opérationnels, juridiques) pourront ainsi être répliqués et adaptés sur les îlots similaires.

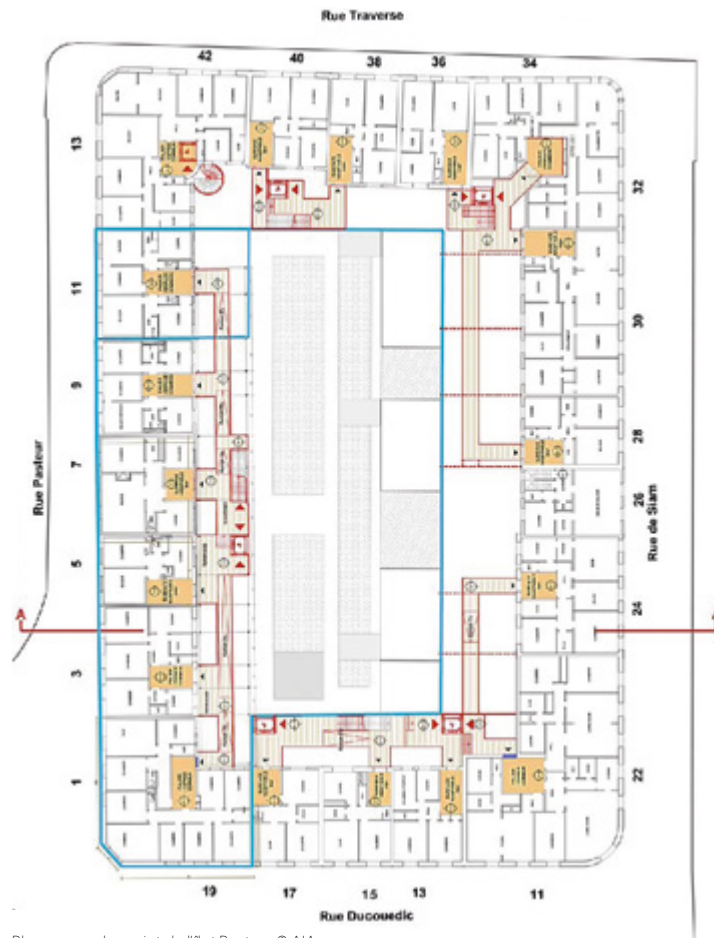
- *Évaluation des impacts environnementaux du programme* : Siamorphose s'est doté d'un socle

d'ambitions environnementales destiné aux futures maîtrises d'ouvrage du projet. Il a pour but de présenter de manière simple et pourtant complète les ambitions de Siamorphose, avec des objectifs chiffrés qui permettent d'objectiver l'état de l'existant et du projet, et de comparer les îlots entre eux. Il est divisé en trois parties : les aménités extérieures, avec par exemple l'objectif d'augmentation de minimum 50% du taux de récupération des eaux pluviales ; l'économie des ressources, avec une réduction des consommations d'énergie grâce à l'atteinte du label Effinergie 2023 pour les logements rénovés, et le seuil 2028 de la RE 2020 sur les logements neufs. À noter également un objectif de temps de retour carbone en moins de onze ans ; le confort et la santé, avec par exemple 5% de la surface rénovée en espace de vie habitante partagé. L'objectif est de proposer un ensemble de travaux essentiels, et des options complémentaires pour maximiser les bénéfices selon les budgets disponibles et les travaux déjà entrepris, en valorisant l'existant.

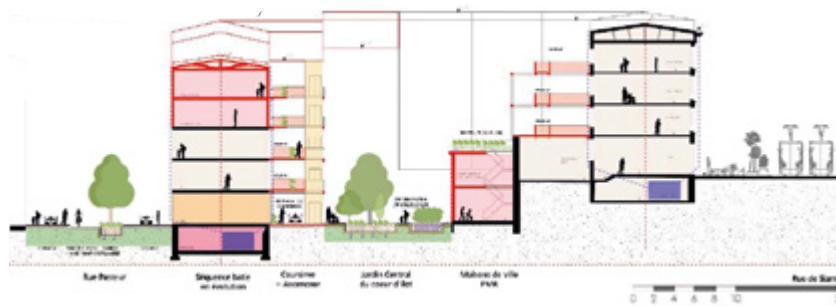
Ces différents scénarios et la méthode Siamorphose ont été évalués d'un point de vue de la performance environnementale. Les résultats associés démontrent l'intérêt de passer à l'intervention à l'échelle de l'îlot, et d'une densification douce, qui prend en compte la valeur écologique des sols. Sur l'îlot Jean Moulin, on observe des résultats très positifs, comme par exemple la multiplication par trois de la capacité à retenir la fraîcheur de l'îlot et la multiplication par 3,5 de l'îlot à être « éponge ». Enfin, il a été calculé que le temps de retour carbone de l'opération est d'un peu moins de huit ans.

Cela montre l'intérêt d'une approche « raisonnée » et fine de la réhabilitation et de la prise en compte de l'existant. Cela permet une optimisation importante entre les efforts et gains. L'approche à la fois frugale et volontaire porte donc ses fruits et pourrait permettre à Brest de se régénérer et de réduire de manière importante son empreinte carbone. Les îlots brestois se prêtent particulièrement à ces évolutions du fait de leur conception : bon ensoleillement, orientation... Couplé à une mise en valeur des fonctions écologiques de sols, l'approche Siamorphose permet une maximisation des bénéfices environnementaux.

Ces différentes vues montrent comment la mutualisation du cœur d'îlot et des rénovations créent des communs : il y a possibilité de rencontre au niveau du cœur d'îlot, des coursives. L'îlot devient réellement une nouvelle « unité de vie » plus économe en espace, en utilisation des ressources, et génératrice d'un vivre ensemble plus frugal et convivial.



Plan masse du projet de l'îlot Pasteur © AIA



Coupe du projet de l'îlot Pasteur © AIA