



INSTITUT DE GÉOARCHITECTURE
UNIVERSITÉ DE BRETAGNE OCCIDENTALE



Les interstices abandonnés de Quatre-Moulins

Projet de mise en valeur des délaissés urbains

Master Professionnel AUDE
Aménagement, Urbanismes Durables, Environnement

Gabriel GUTFREUND
Thomas LEMERCIER
David PERAUD

Mai 2010

Sous la direction de
Sébastien GALLET,
Maître de Conférences, Écologue

Daniel LE COUÉDIC,
Professeur des universités, Architecte, Docteur d'État en Histoire Contemporaine

Richard LE ROY,
Maître de Conférences, Avocat

Les interstices abandonnés de Quatre-Moulins
Projet de mise en valeur des délaissés urbains

Remerciements

Nous tenons à remercier toutes les personnes qui d'une manière ou d'une autre ont contribué à la réalisation de ce mémoire,
plus particulièrement :

Jacques Quillien, Maire du quartier de Quatre-Moulins pour nous avoir fait partager sa connaissance du quartier ainsi que pour les personnes que nous avons pu contacter grâce à lui.

Fred Le Duff, Instituteur, Membre du Conseil Consultatif de Quartier, Responsable de la mission environnement, pour le vif intérêt qu'il a porté à notre projet éducatif ainsi que pour sa contribution à la diffusion de nos questionnaires

Bernard Le Bars, Responsable du droit des sols à Brest Métropole océane, pour ses précisions concernant la domanialité des terrains abandonnés et les perspectives de valorisation envisagées,

Luc Guihard, Animateur-nature de l'association Bretagne Vivante, pour avoir aidé à démontrer la faisabilité de notre projet sur le plan écologique et sur sa portée pédagogique,

Laure Planchais, Paysagiste de l'Institut de Géoarchitecture, pour ses conseils et les références vers lesquelles elle nous a orientés,

Jean-Pierre Pont, Instituteur à la retraite, habitant du quartier, membre actif de l'association « A pied », pour sa connaissance des itinéraires piétons,

Les membres du collectif associatif du CLAJ (Club Loisir Action Jeunesse), présents depuis cette année dans le quartier de Quatre Moulins, qui ont été intéressés par nos options d'aménagement,

Nous remercions vivement les membres de notre jury,
qui nous ont soutenus, conseillés et aiguillés tout au long de ce projet :

Sébastien Gallet, Maître de Conférences, Écologue

Daniel Le Couédic, Professeur des universités, Architecte, Docteur d'État en Histoire Contemporaine

Richard Le Roy, Maître de Conférences, Avocat

Les interstices abandonnés de Quatre-Moulins
Projet de mise en valeur des délaissés urbains

Sommaire

Introduction	p6
Première Partie : Les délaissés urbains de Quatre-Moulins à Recouvrance : contexte, situation, perspectives	p7
A) Répartition	p8
1. Historique	p9
2. Configuration physique	p11
B) Inventaire des délaissés	p15
1. Recouvrance, des vestiges urbanistiques et une nature sauvage patrimoniale	p15
2. Quatre-Moulins, la résurgence d'un parcellaire bocager	p17
3. Le Champ de tir du Polygone, une entaille historique toujours manifeste	p20
4. Le vallon de Kerastel, des falaises naturelles isolées dans l'urbanisation	p23
C) Perspective de développement du quartier	p27
Conclusion	p29
Seconde Partie : Déclinaison spatiale d'une exploitation polyvalente des parcelles abandonnées	p31
A) Cahier des charges	p32
1. Cadre juridique d'exploitation des terrains en état d'abandon manifeste	p33
2. Intérêt Général de la mise en valeur des parcelles abandonnées	p34
3. Conservatoire botanique de la végétation spontanée urbaine	p35
4. Des aménagements légers, mobiles et modulables	p36
5. Assurance	p36
B) Organisation spatiale des interventions	p37
1. Cheminements doux à travers les délaissés	p37
2. Coeurs de nature et trame écologique	p43
3. Un centre pour le quartier : le parc paysager du Belvédère	p47
4. Bilan et planning des interventions	p51
Conclusion	p53
Synthèse générale	p54

Introduction générale

Aujourd'hui, plus de la moitié de l'humanité est urbaine ; la ville constitue ainsi l'environnement, le biotope de la majorité de la population, suite à un mouvement de transition urbaine qui s'est opéré de façon continue depuis la révolution industrielle au XIXe siècle. En quittant les campagnes, les nouveaux urbains ont aussi abandonné un mode de vie puisant ses ressources dans une proximité directe avec la nature.

La nature est-elle pour autant absente en ville ? Bien au contraire, dans le contexte urbain, artificiel, il est impossible de l'occulter tant elle apparaît partout, comme pour rappeler à l'homme sa nature originelle.

Elle peut être maîtrisée et mise en scène dans les jardins et les parcs paysagers, elle est alors modelée par l'homme à son image, ou plutôt selon ses souhaits, pour satisfaire son bien-être. Elle est alors confinée dans les «espaces verts», et se plie à une rationalisation volontaire de l'espace.

Parallèlement, une autre nature sauvage surgit spontanément, profitant de l'apparition fortuite d'interstices urbains. Il peut s'agir de petites crevasses que l'érosion aura creusées dans un trottoir ou de parcelles plus conséquentes, laissées de côté par les humains ; les herbes folles, vagabondes, vont alors s'y épanouir en toute impunité.

Dans un premier mémoire, nous avons tracé le portrait de ces plantes sauvages dans le milieu urbain; nous avons montré la superposition de deux dynamiques écologiques et la présence des espèces vernaculaires et introduites. Nous avons aussi étudié les facteurs anthropiques ou morphologiques qui expliquent l'état d'abandon de certains terrains, qui constituent pourtant des ressources rares dans un milieu urbain.

Nous proposons, dans le présent mémoire, une exploitation des délaissés urbains, localisés à Brest, sur la rive droite de la Penfeld, dans les quartiers de Recouvrance et de Quatre-Moulins. Ce projet de mise en valeur et de protection de la nature fortuite profite à l'intérêt général, il offre l'ouverture de nouveaux terrains à l'espace public et affirme la proximité de l'homme au milieu naturel. Dans un contexte de crise écologique, la prise de conscience de ce dernier point nous paraît essentielle.

Ce mémoire s'organise en deux parties principales ; dans un premier temps, nous montrerons comme le projet prend corps dans son environnement, et analyserons les matières premières disponibles ; dans un second temps, nous préciserons les différents aspects d'un projet multiforme, polyvalent agissant sur l'écologie, les déplacements et la participation citoyenne.

Première Partie :

Les délaissés urbains de Quatre-Moulins à Recouvrance : contexte, situation, perspectives

La rive droite de la Penfeld a depuis toujours été une fraction défavorisée de Brest, une périphérie dépendante des services centraux accumulés sur la rive d'en face.

Dès la fondation de la ville, le quartier de Recouvrance a accueilli une population marginalisée : les ouvriers, les pêcheurs, les artisans, en suivant ainsi un développement urbain moins ordonné que la rive gauche destinée aux officiers de la Marine.

Aujourd'hui, l'offre commerciale, le niveau d'équipements témoigne toujours d'une situation nettement désavantageuse du côté ouest de la Penfeld.

D'autres indicateurs confirment ce déséquilibre, comme le relevé des terrains en état d'abandon, qui montre une sur-représentation de parcelles petites et moyennes dans ce secteur.

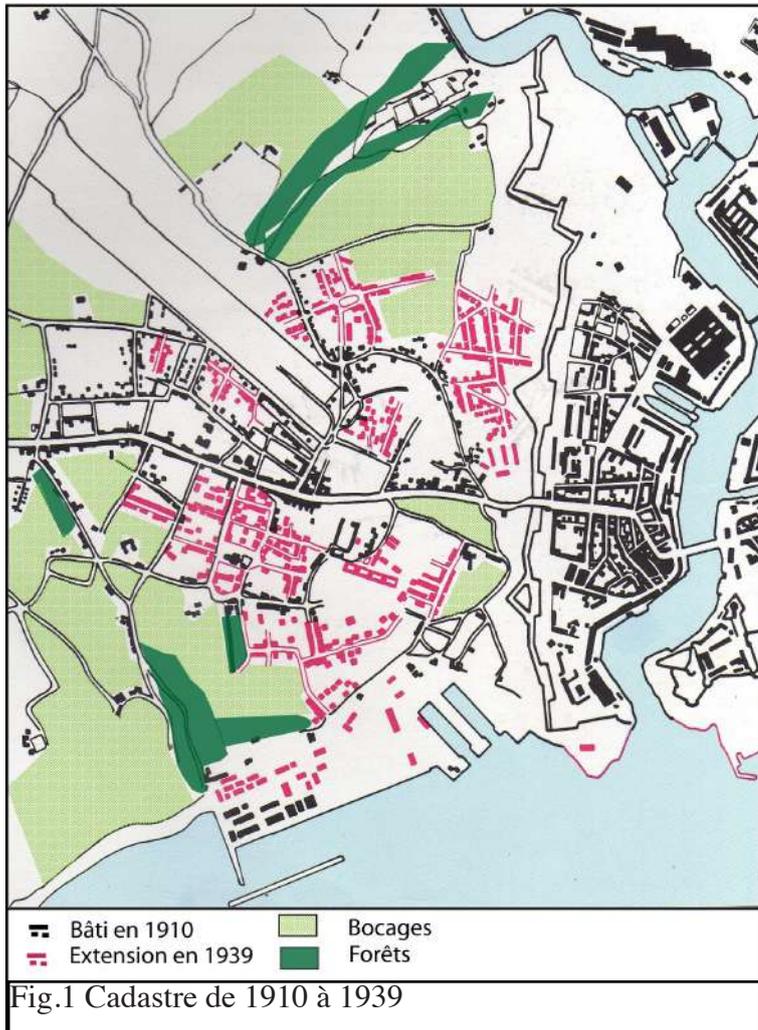
Dans cette première partie, nous nous attacherons à poser les bases de notre projet. D'abord, nous précisons comment la configuration physique et l'histoire urbaine peuvent justifier la répartition des « délaissés » dans ces quartiers.

Nous poursuivrons en présentant un inventaire des terrains abandonnés et des opportunités qui sont offertes en fonction de leurs différentes situations dans le tissu urbain.

En présentant les grands projets de la Communauté Urbaine de ce côté de Brest, nous nous intéresserons à la contribution d'une mise en valeur des « délaissés » dans la perspective d'un programme général de revitalisation.

A) Répartition

1. Historique



La Penfeld a été longtemps , et , continue d'être une ligne forte de démarcation entre deux rives de Brest. Dès la fondation de la ville, elle marque une opposition entre « Brest Même » et Recouvrance.

Jusqu'au XXème siècle, l'espace situé entre Saint-Pierre et Recouvrance était principalement rural.

Il s'agit d'un paysage bocager au milieu duquel se trouve le site d'entraînement pour les canons de l'armée, qui se démarque sous la forme d'un terrain linéaire qui s'étire jusqu'à une butte où venaient s'amortir les boulets.

L'urbanisation se cantonne essentiellement le long de la rue Anatole France et aux abords du champ de tir, du côté Est. A proximité se trouvaient les moulins approvisionnant la boulangerie de la marine jusqu'en 1850 et qui donnèrent son nom au quartier. Quelques implantations de maisons individuelles sont localisées au creux du vallon de Kerastel qui permet un accès direct vers la mer.

Cette périphérie de Brest dispose de peu d'équipements. Elle comprend le cimetière de Recouvrance, quartier qui est déjà bien dense, occupant la quasi-totalité de l'espace protégé par les remparts. En 1910, la paroisse de Kerbonne se constitue autour de l'église éponyme et de quelques habitations, au Sud de la rue Anatole-France.

En 1929, quelques lotissements de maisons individuelles sont créés, grâce à la loi Loucheur. Le tracé du parcellaire reprend alors en grande partie les lignes de bocages. L'urbanisation se développe au Sud de la rue Anatole France, à l'Ouest face aux remparts et au Nord du champ de tir.

Les maisons sont principalement occupées par une classe populaire ; des ouvriers de l'arsenal qui fuient la surpopulation de Recouvrance. Mis à part les terres incultes sur les falaises et fortes pentes, le reste du paysage est toujours cultivé sous la forme de bocages.



Pendant la seconde guerre mondiale, le quartier a été relativement épargné des bombardements alliés; le centre de Recouvrance a été le plus endommagé sur la rive droite. Au moment de la reconstruction, les remparts sont abattus. La commune de Saint-Pierre à laquelle appartient Quatre-Moulins est alors rattachée au Grand Brest.

Dans leur projet d'aménagement, Jean-Baptiste Mathon et l'architecte-voyer de Saint-Pierre imaginent à la place une couronne verte entourant le quartier. Suite à la guerre, les espaces libres vont être utilisés pour l'implantation de baraques provisoires pour répondre à la crise du logement. De cette façon, le champ de tir et la ceinture de verdure trouvent une nouvelle affectation.

L'urbanisation va se poursuivre à un rythme soutenu pendant la seconde moitié du XXème siècle. Les extensions se feront majoritairement sous la forme de lotissements pavillonnaires à partir des noyaux déjà existants.

Ponctuellement, des immeubles collectifs, jusqu'à sept étages de hauteur, sont élevés au milieu des pavillons, bénéficiant alors d'une vue profonde sur la rade. L'urbanisation va s'étendre vers la côte jusqu'à occuper aujourd'hui l'ensemble du territoire.

La ceinture verte du plan de reconstruction va être ravalée au rang de réserve foncière et accueillir les grands ensembles de Quéliverzan au nord et Kérangoff au sud qui sont programmés à partir des années 1960.

De même, les terrains vacants aux emplacements du champ de tir et des remparts vont accueillir les grands équipements de la rive droite : centres commerciaux, équipements sportifs, groupes scolaires.

Le champ de tir est désigné comme un des sites caractéristiques du «déficit symbolique» de Brest, mis en évidence lors du colloque «villes reconstruites, villes à construire» en 1983. Ce terrain est marqué par une réputation exécrationnelle, en raison de son statut de couloir d'entraînement au tir au canon avant-guerre puis de lieu de rassemblement des populations déshéritées qui séjournèrent le plus longtemps dans les barques des cités de relogement provisoire d'après guerre.



Fig.3 Jardins cachés à Recouvrance

Le projet prévoit l'implantation d'un hypermarché, de terrains de sport et, en son extrémité, sur la butte d'amortissage, un parc urbain apportant une image de renouveau : le parc d'Eole. Cependant l'opération n'a pas eu le succès escompté et le parc reste de nos jours encore relativement déserté.



La rue Saint Exupéry, originellement destinée à être une ceinture verte, un grand boulevard végétal, va finalement recevoir les équipements de Recouvrance : supermarché, groupe scolaire, piscine, maison de retraite, étant ainsi progressivement segmentée. Le mitage du boulevard empêche de le percevoir actuellement comme une couronne verte.

L'analyse de l'histoire du quartier met en évidence l'origine de certains éléments marquants du tissu urbain. Le champ de tir du Polygone ainsi que la couronne végétale apparaissent toujours nettement, témoignant de la survie de la structure urbaine.

La ville a grignoté de plus en plus rapidement les zones naturelles jusqu'à remplir aujourd'hui l'ensemble de cet espace. Les efforts pour conserver des espaces naturels structurants ont été vains et non aboutis.

Fig.4 Cadastre de 1965 à 1999

La nature est cependant toujours très présente, à l'état domestique, dans les nombreux jardins des pavillons individuels, selon un tracé parcellaire reprenant l'ancien découpage du bocage.

En faisant l'état des lieux des terrains en état d'abandon, nous nous présenterons comment une nature encore sauvage se tient cachée dans un contexte essentiellement artificialisé.

2. Configuration physique

La cartographie présente la situation actuelle autour des quartiers de Quatre-Moulins et de Recouvrance.

Tandis que Recouvrance s'est développé dans une assiette en creux de vallon faisant face au centre-ville de la rive gauche, le quartier de Quatre-Moulins, posé sur le plateau légèrement vallonné (une hauteur d'environ 100 mètres au-dessus de la Penfeld et de la mer d'Iroise. Les limites du plateau sont nettement délimitées par des falaises en dessous desquelles les côtes ou les quais artificiels font partie du territoire de la Défense.

Les falaises qui bordent le plateau sont abruptes et difficilement praticables, avec des inclinaisons de 70, 80%. Mis-à-part au niveau des rives de la Penfeld, en contrebas, le plateau est nettement festonné par plusieurs vallons, qui ne sont plus irrigués sauf de façon intermittente pour Kervallon. Les vallons de Kervallon et Kerastel délimitent physiquement le quartier de Quatre-Moulins.

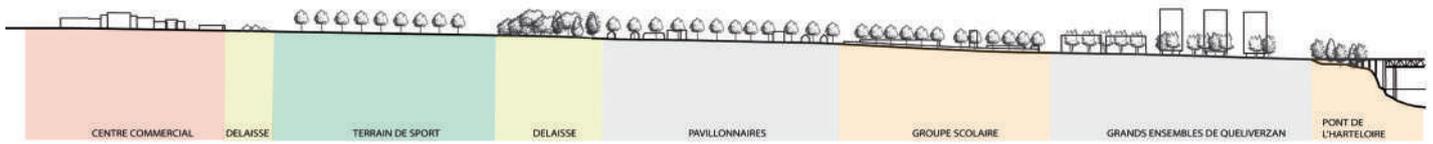
Le vallon de Kervallon débouche sur la Penfeld, creusant le plateau sur une longueur de 800 mètres selon une inclinaison de 10%. Le vallon de Kerastel s'enfonce de 600 mètres avec une pente de 7% orienté vers la rade de Brest. Le vallon occupé par le quartier de Recouvrance, bien qu'en partie remblayé au moment de la reconstruction, est encore marqué, il aboutit au niveau de l'embouchure de la Penfeld.

Le socle physique du quartier, forgé sous l'influence des dynamiques géomorphologiques et climatiques, a été ensuite remodelé partiellement par les politiques d'aménagement urbain. En particulier, les cinq kilomètres de côtes qui habillent le quartier ont régulièrement été retouchés par les militaires. L'influence humaine est également visible au niveau du champ de tir qui présente un profil aplani et légèrement surélevé par rapport aux terrains juxtaposés.

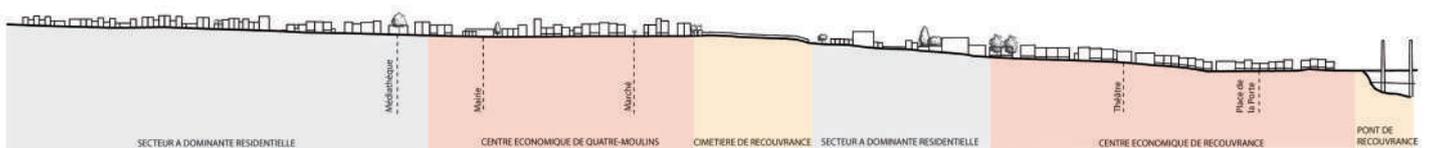
Les surfaces les plus planes correspondent aux principaux pôles de commerces, d'échanges comme la place de la Porte au coeur de Recouvrance et la portion commerciale de la rue Anatole France au niveau de Quatre-Moulins. Si les moyennes pentes ne constituent pas de véritable centre d'attraction, elles sont souvent relativement denses en terme de bâti.

Dans notre secteur d'étude, il existe un bon nombre de parcelles abandonnées, qui ne sont pas sujettes à une opération de renouvellement urbain. Ces interstices urbaines délaissées représentent au total une superficie d'environ 8,6 ha, soit environ 2% de la surface du quartier pris en compte. Il s'agit d'une ressource importante pour un quartier comme Quatre-Moulins, comme nous allons le montrer la situation de ces interstices permet différentes formules d'intervention.

Profil de la rue Dupuy de Lôme



Profil de la rue Anatole France



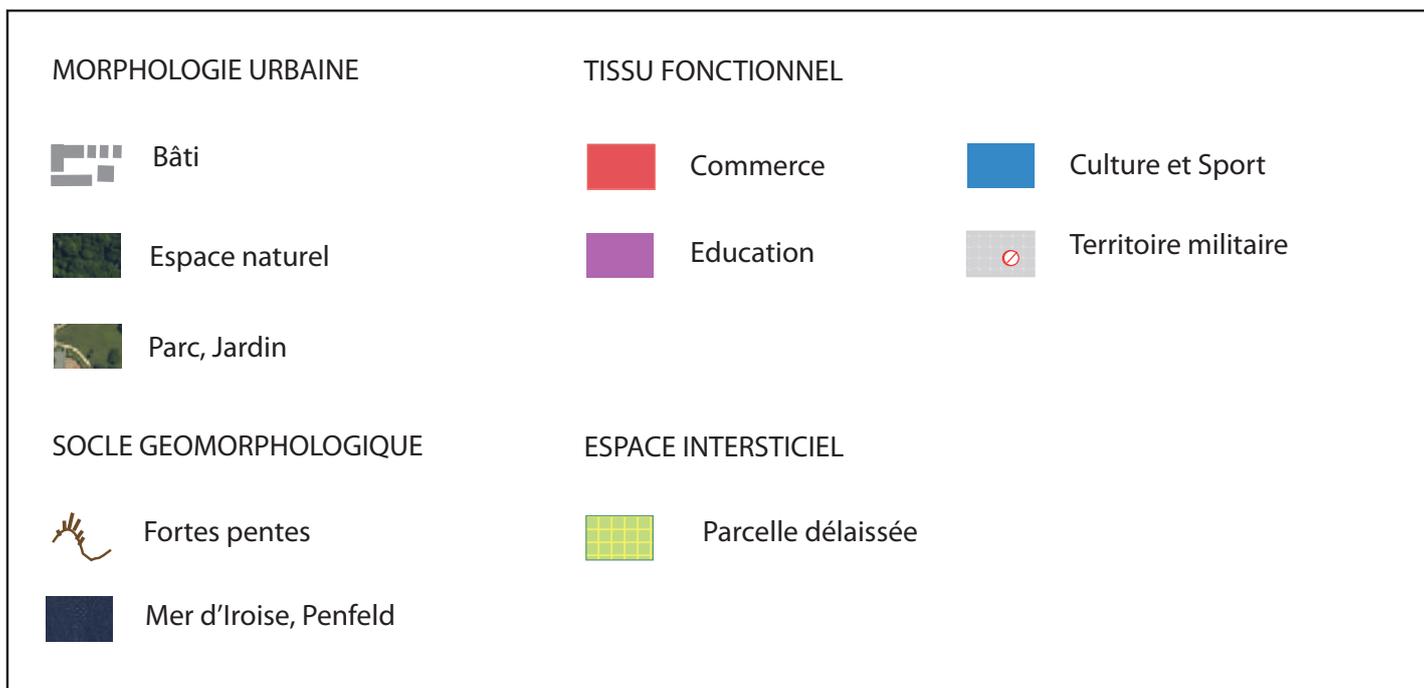


Fig.5 Cartographie des délaissés urbains dans leur contexte actuel

La configuration physique permet de délimiter des entités structurantes qui se retrouvent dans la morphologie urbaine. Le relief associé à l'histoire est déterminant dans la répartition de la plupart des délaissés. Les parcelles à l'état d'abandon les plus importantes se situent toujours à des endroits marqués par l'histoire collective (champ de tir), le relief (vallon de Kerastel) ou une association des deux.

Nous retenons quatre principaux secteurs d'études, les parcelles abandonnées varient de l'une à l'autre, en nombre, en superficie, en regroupement, etc. Ces quatre secteurs sont le Down-Town de Recouvrance, le plateau du centre bourg de Quatre-Moulins, le champ de tir du Polygone et le vallon de Kérastel. En fonction de délimitations qui nous ont été suggérées par l'organisation du territoire nous allons maintenant présenter un inventaire sectoriel des délaissés.

B) Inventaire des délaissés

1. Recouvrance, des vestiges urbanistiques et une nature sauvage patrimoniale

Le premier secteur recouvre le quartier historique de Recouvrance et les grands ensembles de Queliverzan. C'est dans ce secteur que les parcelles abandonnées sont les moins nombreuses et ont les superficies les plus réduites.

À Queliverzan, les formes urbaines permettent d'expliquer la rareté des délaissés. Le quartier a été conçu selon les concepts du mouvement moderne, en open planning. Ainsi, en dehors du bâti, l'espace libre a été dessiné de façon ouverte pour être parcouru librement. Il n'y a donc pas de découpage qui permette d'identifier clairement les parcelles délaissées.

Cependant, dans la pratique, il est plus difficile de statuer sur l'absence de lieux, de recoins de relégation, passant à côté d'une attention collective et favorable à une reconquête naturelle fortuite ou à d'autres usages informels. Le quartier étant en chantier dans le cadre du projet de tramway et de renouvellement urbain, les repérages n'ont toutefois pas permis de révéler de tels endroits.

RUE ANNE MARIE JAHOUVEY			
N° Parcelle	KV 104		
Classification (PLU)	UA 4		
Superficie (en m2)	109		
Coefficient occupation sol	0,7		
Propriétaire	Privé Ind.		
Couverture végétale	Pelouse		
Type de surface	Naturelle		

12, RUE VAUBAN			
N° Parcelle	KV 68		
Classification (PLU)	UA 3		
Superficie (en m2)	177		
Coefficient occupation sol	0		
Propriétaire	Institution Religieuse		
Couverture végétale	Herbacée, Rudérale		
Type de surface	Naturelle, Bâti (40%)		

4, RUE TRAVERSE DE L'EGLISE			
N° Parcelle	KT 100		
Classification (PLU)	UA 4		
Superficie (en m2)	264		
Coefficient occupation sol	0,7		
Propriétaire	Privé Promoteur		
Couverture végétale	Rudérale, Pelouse		
Type de surface	Maison XVIII ^e siècle, Jardin		

À Recouvrance se situe le foyer originel de l'urbanisation de la rive droite. C'est un quartier populaire où habitent les « Yanniks » : petits artisans, ouvriers, marins, etc. souvent taxés de mauvaises mœurs par les habitants de « Brest même » sur la rive voisine.

Sa morphologie urbaine présente un tissu dense, avec un maillage important de petites rues s'entrecroisant. Les îlots sont délimités par un front bâti continu, s'élevant sur 4 à 6 niveaux, au centre duquel se trouvent des jardins particuliers à la végétation abondante qui constituent des réserves de graines pour coloniser les parcelles abandonnées.



Fig.6 Identification des délaissés de Recouvrance



Fig.7 Visite touristique de la rue de Saint-Malo

Le quartier comprend de nombreuses places, le long de l'axe des remparts, ou ailleurs parsemées plus aléatoirement, sans ordre apparent. Il s'agit généralement de placettes destinées aux habitants voisins. Le jardin des explorateurs est un des parcs les plus récents de Brest. En bordure du port militaire, il offre un large panorama sur la rade et abrite des espèces exotiques, caractéristiques des plantes importées lors des expéditions naturalistes des XVIIIe et XIX siècle.

Les délaissés de Recouvrance sont généralement des dents-creuses, de petites parcelles abandonnées rythmant la monotonie d'une façade de rue continuellement bâtie. La nature s'y installe sous la forme d'une pelouse d'herbes vernaculaires. Certaines espèces rudérales : buddleïa, ronces, etc. vont aussi s'y implanter avec parcimonie, en bordure de parcelles et au grès des interstices minérales.



Fig.8 Un soldat passe au 4, rue traverse de l'église

Parmi ces dents-creuses, se trouvent une maison faisant partie du patrimoine brestois mais dont la survie est sous la pression des forces de la nature. Le promoteur propriétaire du terrain peut ainsi attendre que la végétation se charge naturellement de la démolition de cette bâtisse, par ailleurs inscrite dans le plan de protection du patrimoine.

Aux dents-creuses s'ajoutent les terrains voisins de la rue de Saint-Malo et de la prison de Pontaniou. La rue est reconnue comme la plus ancienne rue pavée de Brest. Ici, les plantes vagabondent et la végétation fortuite est savamment utilisée pour mettre en valeur le patrimoine urbain.

L'association « Vivre la Rue » se charge de la sauvegarde des vestiges de ces vieilles maisons en péril, en participant à la vie culturelle de la cité : concerts des « Beaux dimanches », expositions, sensibilisation environnementale. Il s'agit bien ici d'un exemple concret d'appropriation des friches, appartenant à l'histoire urbaine, pour un projet d'initiative locale.

Dans ce secteur, le nombre et l'isolement des petits délaissés ne permettent pas de développer un projet d'envergure. Nous retenons cependant des opportunités pour de petites implantations localisées. C'est avant tout à titre d'exemple que le secteur de Recouvrance est remarquable avec la rue de Saint-Malo. Le projet de valorisation que nous cherchons à mettre en œuvre pour l'ensemble du quartier de Quatre-Moulins trouve ici une source d'inspiration enrichissante.

2. Quatre-Moulins, la résurgence d'un parcellaire bocager

Le second secteur s'organise à partir du centre-bourg de Quatre-Moulins, qui s'étend longitudinalement autour d'activités économiques (commerces de proximité surtout), culturelles (médiathèque, associations) et institutionnelles (mairie annexe).

Sur la rue Anatole France, s'élèvent des immeubles collectifs sur 4 à 5 niveaux, comprenant souvent un magasin au rez-de-chaussée. À mesure que l'on s'éloigne de cette rue principale, le tissu urbain est plutôt constitué de maisons individuelles à 1 ou 2 étages.

Le cadastre qui présente des parcelles en lanière, a sans doute trouvé son origine dans un découpage foncier agricole à la structure bocagère. Ponctuellement des implantations d'immeubles de grande hauteur témoignent d'opportunités dont ont profité certains promoteurs lors de la mise en vente de ces terres cultivées.

La nature reste très visible dans le paysage urbain, la majorité des maisons bénéficient de jardins en longueurs sur des sols propice pour des potagers ou des haies foisonnantes. Ainsi à proximité immédiate de la rue Anatole France à très forte fréquentation automobile, on peut jouir des vertus relaxantes d'un abondant écran végétal.

À Quatre-Moulins, les parcelles délaissées sont aussi généralement des dents-creuses, disséminées tout-au-long de la rue Anatole France. Elles arborent souvent une forme en lanière, plus fine que les parcelles bâties, qui se prolongent jusqu'à une rue parallèle.

Nous avons répertorié plusieurs délaissés avec cette morphologie, ce qui nous a conduit à supposer qu'il s'agissait d'ancien chemin d'accès à l'intérieur du bocage. Ces derniers n'auraient pas trouvé d'usage dans un nouveau contexte urbain habité et auraient été oubliés et abandonnés.

Certaines parcelles sont recouvertes par une pelouse végétale, et accueillent sur les bordures des espèces de débordement provenant des haies de jardins et qui trouvent ici un espace pour s'épanouir. D'autres parcelles sont complètement obstruées par une flore rudérale, buisson de ronces et de buddleïa, dans ce cas une traversée est actuellement impossible.

Certaines dents-creuses sont des parcelles plus classiques, de maisons abandonnées ou ayant subi un sinistre comme un incendie. Ces parcelles restent de petite superficie et se retrouvent parsemées dans le secteur d'étude.

Les interstices abandonnés relèvent généralement d'un zonage UA ou Uc, et sont donc en grande partie constructibles. Comme nous le préciserons plus tard, les interventions seront le plus souvent temporaires : jardins éphémères, expérimentation et analyse écologique.

Certaines parcelles malgré leur classement disposent d'une superficie impropre pour une construction en état, et leur valorisation (souvent création de chemins) sera durable. En prenant en compte les délaissés, nous souhaitons aussi influencer le type de renouvellement urbain qui va s'y opérer, et fournir des préconisations de configuration de l'espace public.

Notre objectif principal pour les délaissés de ce secteur est la création de liaisons exclusivement consacrées aux mobilités douces à travers les îlots. Nous souhaitons évaluer le potentiel qu'offrent ces parcelles abandonnées pour proposer une nouvelle pratique du centre-bourg. Certaines parcelles isolées pourront aussi faire l'objet d'interventions particulières de mise en valeur.

	<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2">12, RUE ALSACE-LORRAINE</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>N° Parcelle</td> <td>CV 170 / 171</td> </tr> <tr> <td>Classification (PLU)</td> <td>UA 4</td> </tr> <tr> <td>Superficie (en m2)</td> <td>50</td> </tr> <tr> <td>Coefficient occupation sol</td> <td>0,7</td> </tr> <tr> <td>Propriétaire</td> <td>EDF / Médecine Préventive</td> </tr> <tr> <td>Couverture végétale</td> <td>Pelouse, Conifère</td> </tr> <tr> <td>Type de surface</td> <td>Construite à 35%</td> </tr> </tbody> </table>	12, RUE ALSACE-LORRAINE		N° Parcelle	CV 170 / 171	Classification (PLU)	UA 4	Superficie (en m2)	50	Coefficient occupation sol	0,7	Propriétaire	EDF / Médecine Préventive	Couverture végétale	Pelouse, Conifère	Type de surface	Construite à 35%	
12, RUE ALSACE-LORRAINE																		
N° Parcelle	CV 170 / 171																	
Classification (PLU)	UA 4																	
Superficie (en m2)	50																	
Coefficient occupation sol	0,7																	
Propriétaire	EDF / Médecine Préventive																	
Couverture végétale	Pelouse, Conifère																	
Type de surface	Construite à 35%																	
	<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2">103, RUE ANATOLE FRANCE</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>N° Parcelle</td> <td>CV 853</td> </tr> <tr> <td>Classification (PLU)</td> <td>xxx</td> </tr> <tr> <td>Superficie (en m2)</td> <td>873</td> </tr> <tr> <td>Coefficient occupation sol</td> <td>xxx</td> </tr> <tr> <td>Propriétaire</td> <td>Privé Ind.</td> </tr> <tr> <td>Couverture végétale</td> <td>Pelouse, Rudérale, Friche</td> </tr> <tr> <td>Type de surface</td> <td>Bâti (50%), Bitumé (20%), Naturelle</td> </tr> </tbody> </table>	103, RUE ANATOLE FRANCE		N° Parcelle	CV 853	Classification (PLU)	xxx	Superficie (en m2)	873	Coefficient occupation sol	xxx	Propriétaire	Privé Ind.	Couverture végétale	Pelouse, Rudérale, Friche	Type de surface	Bâti (50%), Bitumé (20%), Naturelle	
103, RUE ANATOLE FRANCE																		
N° Parcelle	CV 853																	
Classification (PLU)	xxx																	
Superficie (en m2)	873																	
Coefficient occupation sol	xxx																	
Propriétaire	Privé Ind.																	
Couverture végétale	Pelouse, Rudérale, Friche																	
Type de surface	Bâti (50%), Bitumé (20%), Naturelle																	
	<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2">22, RUE ALSACE-LORRAINE</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>N° Parcelle</td> <td>CV 269</td> </tr> <tr> <td>Classification (PLU)</td> <td>UCa</td> </tr> <tr> <td>Superficie (en m2)</td> <td>587</td> </tr> <tr> <td>Coefficient occupation sol</td> <td>0,6</td> </tr> <tr> <td>Propriétaire</td> <td>Privé ind.</td> </tr> <tr> <td>Couverture végétale</td> <td>Pelouse, Friche</td> </tr> <tr> <td>Type de surface</td> <td>Maison 35%, Jardin</td> </tr> </tbody> </table>	22, RUE ALSACE-LORRAINE		N° Parcelle	CV 269	Classification (PLU)	UCa	Superficie (en m2)	587	Coefficient occupation sol	0,6	Propriétaire	Privé ind.	Couverture végétale	Pelouse, Friche	Type de surface	Maison 35%, Jardin	
22, RUE ALSACE-LORRAINE																		
N° Parcelle	CV 269																	
Classification (PLU)	UCa																	
Superficie (en m2)	587																	
Coefficient occupation sol	0,6																	
Propriétaire	Privé ind.																	
Couverture végétale	Pelouse, Friche																	
Type de surface	Maison 35%, Jardin																	
	<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2">20, RUE DE LA MARNE</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>N° Parcelle</td> <td>CP 3</td> </tr> <tr> <td>Classification (PLU)</td> <td>UA 4</td> </tr> <tr> <td>Superficie (en m2)</td> <td>846</td> </tr> <tr> <td>Coefficient occupation sol</td> <td>0,7</td> </tr> <tr> <td>Propriétaire</td> <td>Privé Promoteur</td> </tr> <tr> <td>Couverture végétale</td> <td>Rudérale, Pelouse, Talus</td> </tr> <tr> <td>Type de surface</td> <td>Naturelle, Hangard désaffecté 40%</td> </tr> </tbody> </table>	20, RUE DE LA MARNE		N° Parcelle	CP 3	Classification (PLU)	UA 4	Superficie (en m2)	846	Coefficient occupation sol	0,7	Propriétaire	Privé Promoteur	Couverture végétale	Rudérale, Pelouse, Talus	Type de surface	Naturelle, Hangard désaffecté 40%	
20, RUE DE LA MARNE																		
N° Parcelle	CP 3																	
Classification (PLU)	UA 4																	
Superficie (en m2)	846																	
Coefficient occupation sol	0,7																	
Propriétaire	Privé Promoteur																	
Couverture végétale	Rudérale, Pelouse, Talus																	
Type de surface	Naturelle, Hangard désaffecté 40%																	

Fig.9 Identification des délaissés du centre-bourg de Quatre-Moulins



244, RUE ANATOLE FRANCE

N° Parcelle	CP 531
Classification (PLU)	UCa
Superficie (en m2)	321
Coefficient occupation sol	0,5
Propriétaire	Privé Ind.
Couverture végétale	Rudérale
Type de surface	Bitumée à 75%



57, RUE PIERRE LOTI

N° Parcelle	CP 465
Classification (PLU)	UA 5
Superficie (en m2)	496
Coefficient occupation sol	0,7
Propriétaire	Brest
Couverture végétale	Plantes ornementales
Type de surface	Naturelle, Maison 20%



0 100 200 400 800 mètres

- Commerce
- Commerce désaffecté
- Equipement scolaire
- Equipement culturel ou sportif



8, RUE DU MARECHAL FRANCHET D'ESPEREY

N° Parcelle	CP 685
Classification (PLU)	UA 5
Superficie (en m2)	574
Coefficient occupation sol	0,7
Propriétaire	Privé Ind.
Couverture végétale	Rudérale, Pelouse
Type de surface	Pelouse, Maison (40%)



3. Le Champ de tir du Polygone, une entaille historique toujours manifeste

L'ancien terrain d'entraînement au canon, au sommet du plateau de Quatre-Moulins, a laissé son empreinte dans le tissu urbain. Ses délimitations sont toujours apparentes en plan malgré les nouvelles affectations des terrains aujourd'hui totalement inclus dans une dense urbanisation.

	RUE DE GUILERS		
	N° Parcelle	CX 180/184/254/403	
	Classification (PLU)	NPI	
	Superficie (en m2)	10 970	
	Coefficient occupation sol	0	
	Propriétaire	Brest Métropole Océane	
	Couverture végétale	Pelouse, Sous-Bois, Zone humide	
	Type de surface	Naturelle, Cabanon délabrée 10%	
	RUE DU POINT DU JOUR		
	N° Parcelle	CX 643-CX 259	
	Classification (PLU)	Ugs	
	Superficie (en m2)	8 974	
	Coefficient occupation sol	0	
	Propriétaire	Brest Métropole Océane	
	Couverture végétale	Rudérale, Friche	
	Type de surface	Bitumée à 50 %, Parking C2S	
	120, ROUTE DU VALY HIRE		
	N° Parcelle	CY 490	
	Classification (PLU)	UZ 2c	
	Superficie (en m2)	5 122	
	Coefficient occupation sol	0,8	
	Propriétaire	Brest Métropole Océane	
	Couverture végétale	Talus dense, Pelouse	
	Type de surface	Bitumée 75 % (ex-Entreprise TP)	
	RUE DE ROSCANVEL		
	N° Parcelle	CX 330	
	Classification (PLU)	Ugs	
	Superficie (en m2)	7 928	
	Coefficient occupation sol	0	
	Propriétaire	Brest	
	Couverture végétale	Pelouse rudérale	
	Type de surface	Vestige militaire, Champ de tir 60%	

Fig.10 Identification des délaissés du Polygone

En terme de vie de quartier, le champ de tir, légèrement encaissé et traversé par une voie à forte circulation, constitue une frontière physique entre le centre-bourg de Quatre-Moulins et la Zac de la Cavale Blanche.



RUE DU 19 MARS 1962

N° Parcelle	CX 184 / 487
Classification (PLU)	UCa
Superficie (en m2)	6 340
Coefficient occupation sol	0,6
Propriétaire	Brest Métropole Océane
Couverture végétale	Pelouse, Friches, Talus
Type de surface	Naturelle



0 100 200 400 800 mètres



PARC DU BELVEDERE

N° Parcelle	CO 969
Classification (PLU)	NPI
Superficie (en m2)	8 469
Coefficient occupation sol	0
Propriétaire	Brest Métropole Océane
Couverture végétale	Rudérale, Forêt
Type de surface	Falaise, Parc, Terrain sport

- Commerce
- Commerce désaffecté
- Equipement scolaire
- Equipement culturel ou sportif



STADE DU BELVEDERE

N° Parcelle	CO 925
Classification (PLU)	NEe
Superficie (en m2)	8 012
Coefficient occupation sol	0
Propriétaire	Education Nationale
Couverture végétale	Pelouse, Rudérale
Type de surface	Terrain de sport, Sable



Le Champ de tir regroupe pourtant certaines fonctions (centre commercial, terrain de sport, groupe scolaire, parc d'école) vers lesquelles convergent les habitants de tous les quartiers périphériques. En dépit de son attractivité, c'est un espace difficile à s'approprier et à parcourir, constitué d'îlots fonctionnels isolés et fragmentés par des infrastructures routières.

Malgré une forme linéaire très affirmée sur le plan, il n'existe pas de liaison entre les différents tronçons de cet espace. Les délaissés que nous avons répertoriés peuvent en témoigner, ainsi que, sans doute, d'une étonnante résistance de la symbolique d'un lieu.

C'est à proximité du Champ de tir que l'on trouve les plus importants délaissés de notre étude. Ce sont généralement des terrains où la végétation s'est bien implantée, déjà établie au stade de friche. Leur situation urbaine est défavorable; ces grandes parcelles en abandon sont aussi utilisées comme décharges sauvages. La végétation ne sera pas toujours assez dense pour recouvrir les déchets de toutes catégories qui s'y amoncellent.

D'autres parcelles plus proches du centre-bourg sont en état d'abandon. Un ancien édifice militaire est en attente d'une décision concernant son classement à la liste des bâtiments historiques. Entre le parc du belvédère et le groupe scolaire dont il dépend, un terrain sportif est inutilisé et se laisse doucement reconquérir par une pelouse sauvage.

Les différents projets qui ont été développés n'ont pas encore permis d'apprivoiser complètement l'espace du Champ de tir. Nous verrons, par la suite, que le secteur est actuellement la cible d'un important de revitalisation avec l'arrivée du tramway.

Les parcelles délaissées ont différents classements dans le Plan Local d'Urbanisme. Certaines sont des zones naturelles inconstructibles NPI, généralement en raison du relief (vallon de Kervallon). D'autres sont constructibles et plutôt destinées à des équipements Ug, ou des activités UZ, et déjà intégrées au projet de renouvellement.

Dans le cadre d'un projet de valorisation, une stratégie doit prendre en compte la situation particulière du site du Polygone, point de convergence entre Kervallon, la Cavale Blanche, et le Centre-Bourg de Quatre Moulins.

Nous envisageons ici de profiter du potentiel des zones naturelles qui entourent le champ de tir, en redorant leurs images et en y aménageant des passages boisés. Le parc du Belvédère nous apparaît comme un point permettant une liaison entre les secteurs de Recouvrance, du centre-bourg de Quatre-Moulins et du Polygone. Nous souhaitons consacrer ce rôle en lui donnant une envergure nouvelle.

4. Le vallon de Kerastel, des falaises naturelles isolées dans l'urbanisation

Le dernier secteur de notre projet est défini par des caractéristiques géomorphologiques : le vallon de Kerastel. Le vallon est en pente en direction de la mer d'Iroise, bien que dans la pratique il aboutisse sur la route de la Corniche qui longe le port militaire.

Le vallon est urbanisé, selon un tissu plutôt lâche de maisons individuelles ou d'immeubles collectifs isolés. L'urbanisation est ici sous la dépendance de la constructibilité des terrains. Quand la surface est plane, l'organisation des quartiers et de la voirie se rattache au centre-bourg. Pour les terrains en pente, sur les flancs de vallons, les constructions sont orientées selon la pente.

Les terrains inconstructibles sont classés en zone naturelle dans le plan local d'urbanisme. Les flancs de colline aux pentes les plus raides, constituent en effet des îlots boisés, un petit archipel de forêts au milieu de l'espace urbain.

Certains de ces terrains sont entretenus et font partie du réseau des espaces verts et naturels de la communauté urbaine. D'autres sont des délaissés, de surface importante dont l'accessibilité est compromise notamment par des barrières physiques (muret, talus, ou haie) et par l'absence de chemins. Dans certains recoins, l'accumulation de déchets laisse toutefois une preuve d'utilisation ou d'occupation informelle.

Le vallon n'est plus irrigué mais l'eau peut constituer un élément de projet avec la présence de deux lavoirs en quasi-désaffectation. Ce sont également des équipements appartenant au patrimoine du quartier de Quatre-Moulins, témoignant de l'ancienne occupation rurale du site.

Dans ce secteur les plus grandes parcelles sont classées NPI, zone naturelle inconstructible dans le Plan Local d'Urbanisme ; il s'agit des pentes les plus prononcées du vallon.

Certaines parcelles plus petites sont constructibles principalement pour du logement individuel UA, mais aussi collectif UB.

Pour celles-ci nous préconisons une certaine protection de la végétation sauvage qui, quelquefois, a atteint un stade intéressant (ex: rue François Villon) et mérite d'être préservé au maximum pendant les constructions.

Pour ce secteur, l'objectif premier est une ouverture au public des délaissés enclavés, en assurant une liaison entre des espaces naturels fragmentés. Avec cet aménagement, nous recherchons une meilleure lisibilité du vallon, une continuité écologique et une amélioration qualitative des déplacements dans le secteur. La valorisation des lavoirs permettra aussi de jouer sur un volet patrimonial, une reconnaissance d'une mémoire des lieux.



2, RUE DE KERRAROS (LAVOIR)	
N° Parcelle	CV 128
Classification (PLU)	UA3
Superficie (en m2)	118
Coefficient occupation sol	0,7
Propriétaire	Brest Métropole Océane
Couverture végétale	Rudérale, Zone humide
Type de surface	Lavoir 60 %



RUE DE KERRAROS	
N° Parcelle	CV 791
Classification (PLU)	NP
Superficie (en m2)	4 541
Coefficient occupation sol	0
Propriétaire	Brest Métropole Océane
Couverture végétale	Forêt, Sous-bois
Type de surface	Naturelle, Débris et Résidus militaire ???



RUE FRANCOIS VILLON	
N° Parcelle	CP 434
Classification (PLU)	UA 3
Superficie (en m2)	1 801
Coefficient occupation sol	0,7
Propriétaire	Copropriété
Couverture végétale	Friche, Pelouse
Type de surface	Naturelle



32, RUE DE KERRAROS	
N° Parcelle	CV 799
Classification (PLU)	UCa
Superficie (en m2)	1 326
Coefficient occupation sol	0,6
Propriétaire	Société Nationale Immobilière
Couverture végétale	Forêt
Type de surface	Naturelle



PARC DU DOCTEUR GESTIN	
N° Parcelle	CS 195
Classification (PLU)	NPI
Superficie (en m2)	372
Coefficient occupation sol	0
Propriétaire	Brest Métropole Océane
Couverture végétale	Zone humide
Type de surface	Lavoir (à valoriser)



Fig.11 Identification des délaissés du vallon de Kérastel

1, RUE DE L' AMIRAL NICOL	
N° Parcelle	CS 66
Classification (PLU)	UA3
Superficie (en m2)	145
Coefficient occupation sol	0,7
Propriétaire	Prive ind.
Couverture végétale	Talus, Végétation falaise
Type de surface	Naturelle





0 100 200 400 800 mètres



RUE DU STIFF

N° Parcelle	CR 351
Classification (PLU)	UCb
Superficie (en m2)	3 404
Coefficient occupation sol	xxx
Propriétaire	Privé Promoteur
Couverture végétale	Rudérale, Pelouse, falaise
Type de surface	Ruines (10%), Naturelle, Rochers



RUE AMPERE

N° Parcelle	CP 434
Classification (PLU)	UB 7
Superficie (en m2)	2 730
Coefficient occupation sol	1
Propriétaire	Institution religieuse
Couverture végétale	Rudérale, Pelouse
Type de surface	Bitumée à 70 %, sur salle de sports





Fig.12 Cartographie des principaux projets en cours

TRANSPORT URBAIN



Tramway en construction
(+ station)

RENOUVELLEMENT URBAIN



Intensification urbaine



Equipement culturel et sportif

PRINCIPAUX PROJETS

A. Salle Sport et Spectacle (G2S)

B. Plateau des Capucins

C. Théâtre Mac Orlan

C) Perspective de développement du quartier

Notre territoire d'étude est la cible de plusieurs projets urbains auxquels il serait judicieux de rattacher notre programme d'actions.

La grande nouveauté pour Brest est l'arrivée prochaine du tramway, projet d'envergure qui va redéfinir les déplacements urbains. Autour de ce transport, vont se greffer différentes opérations comme la nouvelle Grande Salle de Spectacle (G2S) sur le terrain du Champ de tir.

Nous avons montré précédemment l'importante masse de terrains en état d'abandon à proximité. La salle G2S et la station de tramway qui lui est attribuée, renforcent l'intérêt d'une amélioration des liaisons vers ce point.

La collectivité soutient un lourd investissement pour ce site, avec la volonté affirmée d'y créer un nouveau point de convergence culturel et sportif. L'assainissement et la valorisation des bordures délaissées contribueront au succès de l'entreprise.

En d'autres points, les projets en modifiant le fonctionnement du quartier vont également transformer le contexte géographique des délaissés. La rénovation de l'arsenal du plateau des Capucins et son ouverture au public, modifient la situation de la rue de Saint-Malo et des terrains abandonnés à ses abords.

Avec une fréquentation accrue, liée à l'installation de nouvelles populations, une valorisation paysagère de ces espaces aura une plus grande résonance. Nous espérons par ici obtenir une reconnaissance de la place de la nature sauvage dans le paysage urbain.

La cartographie permet d'identifier les efforts de la Communauté Urbaine pour une intensification urbaine en urbanisant les interstices dépeuplés. On relève ainsi de nombreuses opérations de reconstruction de la ville sur la ville, ou d'urbanisation de parcelles encore vides.

Tous les terrains constructibles ne sont pas encore bâtis ou en chantier, parmi les parcelles que nous avons répertoriées, il est encore possible de poursuivre cette intensification urbaine. Nous préciserons par la suite le potentiel constructible encore disponible et les précautions à prendre pour que cette urbanisation soit favorable à la vie de quartier.

Le tableau (page suivante) propose un bilan des opportunités restant pour la construction du nouveau logement et la continuation d'une politique de densification. En fonction du coefficient d'occupation des sols et du nombre d'étage maximum, indiqués dans le Plan Local d'Urbanisme, le potentiel s'élève à 31 594 m² constructible; en prenant en compte des caractéristiques locales, nous estimons que ce potentiel est plus vraisemblablement à 12 236 m².

POTENTIEL CONSTRUCTIF							
	Superficie	Classement PLU	Niveaux	COS	Remarque	M2 Constructible	Nombre Logements
Secteur Recouvrance							
KV 104	109	UA4	4	0,7		305	5
KT 100	264	UA4	4	0,7		739	13
CN 134	304	UA4	4	0,7		851	15
Secteur Alsace-Lorraine							
CV 170/171	50	UA4	4	0,7		140	2
CP 3	846	UA4	4	0,7		2369	41
CP 465	496	UA5	5	0,7		1736	30
CP 685	574	UA5	5	0,7		2009	35
Secteur Polygone							
CY 490	5122	UZ 2	1	0,8	Activités	4098	
Secteur Kerraros							
CV 128	118	UA3	3	0,7	(Lavoir)	248	4
CP 434	1801	UA3	3	0,7		3782	65
CS 66	145	UA3	3	0,7		305	5
CP 434	2730	UB7	7	1	(COS invraisemblable)	19110	329
Total	7437					31594	545
Total Corrigé	4589				(Ne prend pas CV 128 et CP 434 en compte)	12236	211

Fig.13 Tableau du potentiel de construction des parcelles abandonnées

Si on prend comme base la répartition moyenne des logements collectifs dans l'agglomération (19% de T1, 34% de T2, 27% de T3, 14% de T4, et 5% de T5), fournie par l'observatoire de l'Adeupa, la superficie moyenne d'un logement à Brest est de 58m². Sur cette base, le potentiel constructif permet de construire encore 211 logements. Il faut bien noter que ce chiffre est une estimation, le nombre de logements serait plutôt compris entre 150 et 220, si l'on satisfait aussi le désir de maisons individuelles de nouveaux arrivants.

Le potentiel de construction est donc relativement bas ; une fois achevées et occupées, les grandes opérations du plateau des Capucins et de Recouvrance, la densité ne pourra pas évoluer positivement sauf si la politique d'urbanisation prévoit des opérations de destruction-reconstruction.

La connaissance de l'évolution prochaine et des aménagements prévus permet d'imaginer une vision du devenir prochain de la rive droite. Dans le cadre du projet, nous axons nos actions sur les prochaines centralités s'articulant autour du tramway, de la grande salle de sport et spectacle et du plateau des Capucins.

Nous espérons ainsi bénéficier du programme de renouvellement de la rive droite comme d'un catalyseur pour notre projet. Nous voulons aussi profiter d'un nouveau regard suite à l'arrivée de ces équipements dans le paysage urbain, pour changer aussi la perception des habitants vis-à-vis des parcelles aujourd'hui abandonnées.

On peut supposer que pour un moment l'offre à venir de logements va être suffisante pour satisfaire la demande pendant plusieurs années ; nous avons montré que le potentiel constructif des délaissés est relativement bas, notre projet prend corps en priorité sur des terrains naturels qui vont le rester. Certaines mesures visent cependant à donner certaines préconisations pour que les constructions futures intègrent une certaine qualité urbaine.

Conclusion

Dans cette partie, nous avons pu constater que la répartition des parcelles abandonnées à Quatre Moulins ne relève pas si souvent du hasard. Au contraire, dans la majorité des cas, la nature originelle et l'histoire du site permettent d'expliquer les concentrations de terrains délaissés.

La compréhension des entités géographiques dans l'espace desquelles se retrouvent des accumulations de délaissés est la base de notre projet. Les secteurs du Champ de tir, du Centre-bourg et du vallon de Kerastel disposent ainsi d'une structure urbaine propre, qui accueillent des fonctions particulières et sont parcourus différemment par les habitants.

Cette sectorisation a été essentielle pour décliner notre programme d'action. La localisation, la superficie, le type sont propres à la localisation des délaissés. L'entité d'appartenance d'un terrain va donc constituer un puissant guide pour sa mise-en-valeur.

Nous cherchons dans notre projet à prendre parti pour une approche visant à révéler l'identité d'un territoire. En intégrant les territoires actuellement délaissés dans l'espace urbain, vécu, parcouru par les habitants, nous souhaitons souligner leurs propriétés physiques caractéristiques.

Nous espérons ainsi réintroduire une sensibilité à une nature inhérente à son attache géographique. : un cortège floristique vernaculaire : pelouse humide, falaises buissonnantes, que vient enrichir la végétation fortuite d'espèces exotiques parsemées dans les jardins.

La fragmentation des parcelles abandonnées compliquent l'action publique et la mise en oeuvre d'un grand projet d'ensemble. Pour contrecarrer cet émiettement, la déclinaison du programme décliné selon différents secteurs de regroupement permet une meilleure lisibilité du projet.

Seconde Partie :

Déclinaison spatiale d'une exploitation polyvalente des parcelles abandonnées

Nous avons dans un premier temps précisé les différents paramètres du tissu urbain dans lequel s'inscrit notre projet. Après avoir éclairci les aspects contextuels essentiels à son développement, nous allons maintenant détailler notre programme.

Le champ des possibilités qu'offre la mise en valeur des terrains abandonnés s'ouvre sur plusieurs perspectives. Nous proposons ici une approche transversale, combinant différentes thématiques, liées dans un projet de valorisation globale.

Dans ce sens, nous produisons une charte de mise en valeur, dont les prescriptions vont définir les modalités d'intervention sur chacun des terrains. Sous la forme d'un cahier des charges, nous précisons le rôle et le statut souhaité pour chacun des acteurs de la valorisation.

Ensuite, nous détaillerons chacun des aspects d'un projet multiforme intégrant les déplacements, le réseau de parcs urbains, les continuités écologiques, l'éducation et la sensibilisation à l'environnement, la participation citoyenne et une prise de décision venant de la base (bottom up).

A) Cahier des charges

Le présent document vise à fixer les modalités d'intervention sur les terrains délaissés et de préciser les objectifs des efforts de valorisation.

Le but global de la valorisation des délaissés grâce à un traitement écologique et à des aménagements légers, est de permettre l'ouverture de ces terrains et de les intégrer à l'espace urbain courant.

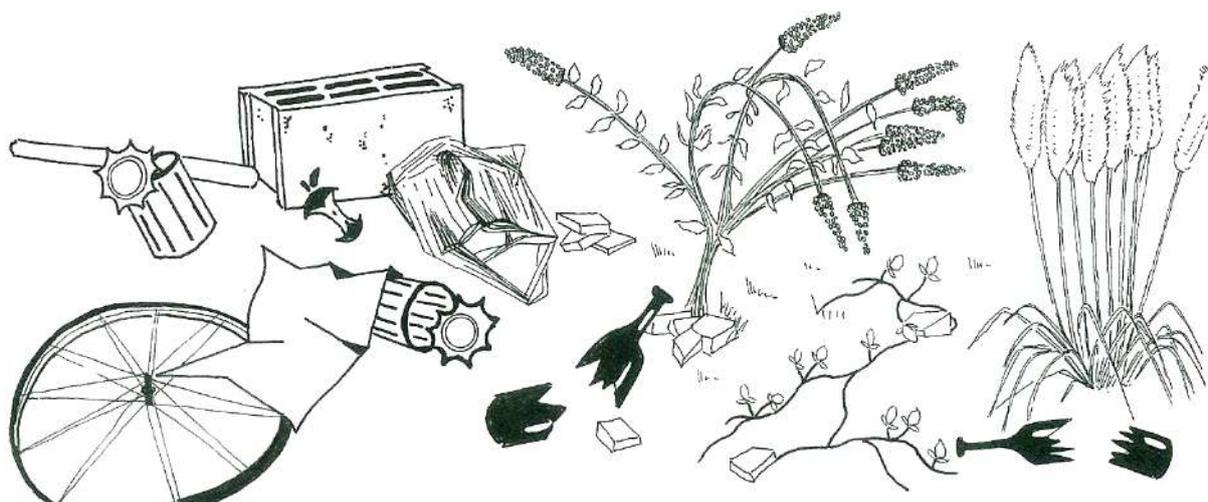


Fig.14 Spécimens caractéristiques des délaissés

En raison du nombre d'acteurs concernés par le projet et de la succession chronologique de leurs interventions, il convient de clarifier l'objectif général du projet.

Le cahier des charges vise à anticiper les litiges qui peuvent naître des contractualisations entre les entreprises, les propriétaires, et la communauté urbaine porteuse du projet.

S'agissant d'un projet à vocation en partie expérimentale composant avec une nature urbaine dont toutes les dynamiques ne sont ni connues ni maîtrisées, l'aboutissement final ne peut pas être complètement figé.

Par ce cahier des charges nous tenons à définir le dessein des actions d'aménagement, en délimitant le cadre des différentes interventions avant d'entrer dans une approche géolocalisée du projet.

Le cahier des charges repose sur une organisation en cinq sections, présentant :

- le cadre juridique des interventions,
- l'intérêt général de la mise en valeur,
- les mesures de conservation du milieu écologique,
- les types d'aménagement programmés,
- et le contrat d'assurance.

1. Cadre juridique d'exploitation des terrains en état d'abandon manifeste

La collectivité dispose d'un arsenal législatif défini dans le code des collectivités locales pour mettre en valeur les espaces délaissés.

L'article L2213-25d décrit les modalités du pouvoir de police dont dispose le maire pour obliger un propriétaire à mettre en valeur sa parcelle.

« Faute pour le propriétaire ou ses ayants droit d'entretenir un terrain non bâti situé à l'intérieur d'une zone d'habitation ou à une distance maximum de 50 mètres des habitations, dépendances, chantiers, ateliers ou usines lui appartenant, le maire peut, pour des motifs d'environnement, lui notifier par arrêté l'obligation d'exécuter, à ses frais, les travaux de remise en état de ce terrain après mise en demeure. »

« Si, au jour indiqué par l'arrêté de mise en demeure, les travaux de remise en état du terrain prescrits n'ont pas été effectués, le maire peut faire procéder d'office à leur exécution aux frais du propriétaire ou de ses ayants droit. »

Le législateur a également élaboré une loi permettant aux pouvoirs publics de s'approprier les parcelles non bâties laissées à l'abandon. Le code des collectivités territoriales, L2243-1 à L2243-4, règle son application sans pourtant définir précisément la notion d'état d'abandon.

« Lorsque, dans une commune, des immeubles, parties d'immeubles, voies privées assorties d'une servitude de passage public, installations et terrains sans occupant à titre habituel ne sont manifestement plus entretenus, le maire, à la demande du conseil municipal, engage la procédure de déclaration de la parcelle concernée en état d'abandon manifeste. »

« Le maire constate, par procès-verbal provisoire, l'abandon manifeste d'une parcelle, après qu'il a été procédé à la détermination de celle-ci ainsi qu'à la recherche des propriétaires, des titulaires de droits réels et des autres intéressés. Ce procès-verbal détermine la nature des travaux indispensables pour faire cesser l'état d'abandon. »

« Le procès-verbal provisoire d'abandon manifeste est affiché pendant trois mois à la mairie et sur les lieux concernés ; il fait l'objet d'une insertion dans deux journaux régionaux ou locaux diffusés dans le département. (...) »

« A l'issue d'un délai de six mois (...), le maire constate par un procès-verbal définitif l'état d'abandon manifeste de la parcelle ; ce procès-verbal est tenu à la disposition du public. Le maire saisit le conseil municipal qui décide s'il y a lieu de déclarer la parcelle en état d'abandon manifeste et d'en poursuivre l'expropriation au profit de la commune, pour une destination qu'il détermine. »

« L'expropriation doit avoir pour but soit la construction de logements, soit tout objet d'intérêt collectif relevant d'une opération de restauration, de rénovation ou d'aménagement. »

Deux issues sont donc envisageables à une notification municipale de déclaration d'état d'abandon manifeste. Selon la valeur du terrain (et évidemment son potentiel constructif), le propriétaire peut se défaire de sa propriété ou être forcé à exécuter des travaux de remise en état.

La végétation observée témoigne pour tous les terrains d'une période d'abandon de plusieurs années. Nous souhaitons proposer ici un décret municipal complémentaire s'inspirant des articles L125-1 à L125-15 du code rural pour permettre une exploitation des terrains abandonnés potentiellement constructibles.

Il s'agit plus précisément d'un diagnostic écologique pour évaluer la nature du cortège floristique qui s'est installé sur ces parcelles, voire en cas de valeur exceptionnelle de ces espèces de leur prélèvement in-situ.

2. Intérêt Général de la mise en valeur des parcelles abandonnées

Les délaissés sont des terrains abandonnés au cœur des villes, sans affectation actuelle, et généralement colonisés par une végétation spontanée riche et diversifiée.

Dans nos sociétés modernes, la valeur fonctionnelle d'un espace détermine sa valeur et est primordiale. L'espace non valorisé économiquement paraît gâché et inquiète.

Le délaissé agricole, industriel ou urbain est souvent perçu comme une perte de contrôle d'un monde naturel menaçant, qui requiert l'attention des pouvoirs publics.

Pour certains, ces espaces abandonnés par l'économie, ne sont pas exempts d'intérêts :

Ces parcelles abandonnées permettent de visualiser les reconquêtes écologiques par des populations rudérales spontanées. Ce sont des lieux réels et symboliques de bio-diversification, qui participent à des réseaux d'espaces naturels.

Ces parcelles abandonnées sont des lieux pédagogiques idéaux pour les enfants et les instituteurs, ils sont utiles à la transmission d'une culture scientifique de l'environnement. Elles permettent en effet un lieu de proximité immédiate pour appréhender in-situ la nature urbaine.

Ces parcelles abandonnées peuvent être ouvertes au public, dans des lieux peu policés. Elles sont identifiées communément comme des lieux de liberté. Elles facilitent ainsi la participation spontanée de tous les habitants à la fabrique urbaine.

Ces parcelles abandonnées, en tant qu'espace disponible, constituent la matière première de la ville qui se reconstruit, se reconfigure, se transforme sans cesse. Elles facilitent ainsi la malléabilité ergonomique de l'espace urbain en s'adaptant au mieux au contexte environnemental.

L'Intérêt Général se retrouve dans ces quatre thématiques qui seront reprises plus loin dans notre projet d'aménagement.

L'Intérêt Général est dans la mutation de ces parcelles abandonnées, lieu de relégation et réceptacle des déchets, en site privilégié pour la flore, la faune et les habitants de la villes.



Fig.15 Mise en valeur de quelques sauvages

3. Conservatoire botanique de la végétation spontanée urbaine

Un des intérêts majeurs des parcelles abandonnées réside dans la présence d'une végétation spontanée, riche et diversifiée. Le conservatoire botanique se positionne sur un suivi et une protection de la végétation urbaine.

Les parcelles abandonnées constituent dans l'archipel écologique urbain des micro-milieus portant une végétation homogène typique et spécifique :

- Des zones d'espaces boisés
- Des zones de végétation de falaises
- Des strates herbacées de type « prairie »
- Des zones humides (autour des lavoirs)

Le premier point de ce conservatoire est la protection optimale de la faune et de la flore présentes sur les délaissés lors des nécessaires opérations d'aménagement.

L'étude commence par un inventaire exhaustif préalable des espèces floristiques nécessaire avant l'intervention.

Cette étude fournit des informations sur les conditions physico-chimiques du milieu (humidité du sol et statut du potentiel hydrogène du sol), par un diagnostic stationnel.

Il permet d'avoir une représentation des espèces présentes et des zones à fort potentiel écologique, selon les associations végétales inventoriées.

Le suivi des inventaires dans le temps fournira des indications sur la dynamique de la végétation et sur les perturbations du milieu. Il permet de montrer la compétition entre espèces locales et exogènes ainsi que l'impact des conditions du milieu (pollution atmosphérique par exemple).

La mise en place du conservatoire botanique s'accompagne d'actions pédagogiques visant à communiquer aux habitants des informations sur leur environnement écologique.

L'Université de Bretagne Occidentale, les écoles de Quatre-Moulins et de Recouvrance sont ici les partenaires privilégiés du service d'Ecologie Urbaine de Brest Métropole Océane.

4. Des aménagements légers, mobiles et modulables

Le rôle des aménagements prévus est essentiellement la mise en sécurité des sites dans l'objectif d'ouverture au public des parcelles. Il s'agit également de protéger certaines zones dans les parcelles rendues accessibles pour conserver une dynamique naturelle de reconquête végétale.

Ces aménagements mineurs sont répartis en trois grandes classes fonctionnelles :

- Structures de sécurisation du public
- Aménagements pour le confort et le guidage du cheminement des visiteurs
- Mobilier à usage d'information

Selon certaines situations de contraintes physiques, la protection des cheminements nécessite des caillebotis (passage en zones humides), des escaliers (reliefs importants), ou des passerelles (dans le cas de franchissements imposants).

Pour le choix des matériaux d'aménagement, les critères de la localisation géographique et de gestion écologique sont ceux qui prévalent. Nous souhaitons en effet mettre en oeuvre des matériaux issus du bassin local.

Lors de certaines interventions, le terrain ne dispose pas d'un statut sable, l'état d'abandon peut laisser place à une construction solide pérenne. Un autre critère prépondérant concerne donc le caractère mobile et modulable des installations (panneaux d'informations, clôture de sécurité, revêtement de chemin).

Nous préconisons aussi la valorisation des restes d'un ébroussaillage des espèces arbustives envahissantes (essentiellement buddleïa et roncier) indispensable pour l'ouverture de nouveaux cheminements. Par exemple, nous souhaitons traiter les sols pour une meilleure absorption de l'humidité en répandant de fines rondelles de bois issues de la découpe des troncs.

5. Assurance

Le contrat d'assurance est à la charge soit de la Communauté Urbaine soit des délégataires, ceci dépend des termes du contrat.

Si l'intervention se situe sur un terrain privé en état d'abandon manifeste, les frais d'assurance sont à la charge du propriétaire ainsi que les travaux de mise en valeur.

Il prend en considération les travaux effectués par l'entreprise sur les parcelles abandonnées et les risques liés à l'accueil du public.

Le contrat d'assurance couvre aussi les interventions artistiques, des artistes ou des habitants, sous réserve d'autorisation de la part du gestionnaire.

B) Organisation spatiale des interventions

1. Cheminements doux à travers les délaissés

L'ouverture au public des délaissés permet d'enrichir la maille viaire réservée aux déplacements doux, et plus particulièrement aux piétons. Nous disposons de nombreuses opportunités d'améliorer ces déplacements dans un cadre privilégié à l'écart des voiries à fort passage.

Premièrement, nous agissons sur la qualité des déplacements. Les locaux bénéficient d'un environnement sécurisé, encourageant la pratique de la marche, grâce à des corridors où prospère une nature fertile. Ces étroites ruelles apportent à l'espace urbain un élément aléatoire, adapté à la métrique piétonne. Au fil de ces interstices, permettant de parcourir les coeurs d'îlots, se découvrent de nouvelles perspectives sur le paysage urbain, un nouveau regard sur la ville.

Deuxièmement, ces nouveaux chemins ouvrent bien entendu des raccourcis. On améliore ainsi la connectivité brute pour les déplacements piétons. A ce niveau la trame viaire, offre de nouvelles liaisons qui étaient inexistantes avant. Ces connexions relient des points centraux comme l'arrêt de tramway de la future salle Spectacle et Sport, le centre-bourg commercial, le parc du Belvédère à des quartiers d'habitations. Ce seront bientôt des itinéraires privilégiés pour les locaux.

Troisièmement, nous proposons une nouvelle approche pour le réseau viaire du quartier. En ouvrant ces nouveaux passages, nous souhaitons instituer une nouvelle pratique visant à protéger l'accessibilité piétonne lors des projets urbains à venir. Il s'agit de prendre dorénavant en considération la protection des cheminements existants et les opportunités de connexions à créer. Il s'agit ici, d'agir progressivement sur la forme urbaine, afin qu'elle adopte une morphologie collant au plus proche des souhaits des habitants.

Ces nouveaux passages se répartissent en deux types principaux : les ruelles traversant les îlots urbains, et l'accessibilité par des espaces naturels (détaillés par la suite).

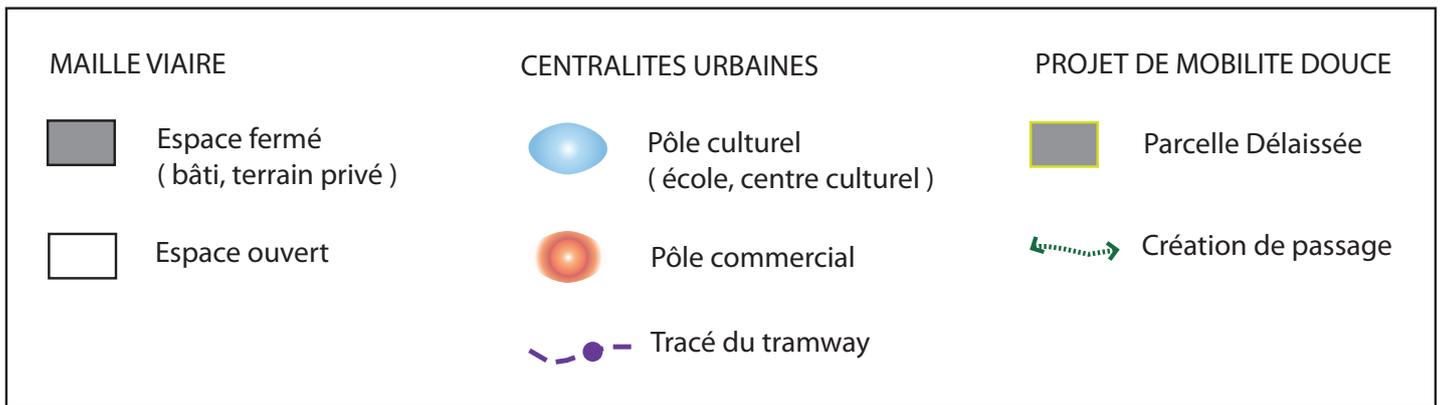
Les axonométries suivantes présentent des exemples de passages en coeur d'îlots, à partir de parcelles très étroites, qui sont actuellement obstruées principalement par des ronces. Ces parcelles débouchent toujours sur la rue Anatole France, centre-bourg commercial du quartier ; nous avons déjà évoqué l'hypothèse de leur origine, soit d'anciens chemins d'accès au bocage.

Ces parcelles permettent de créer de nouvelles ruelles, où une place de choix est offerte à la nature urbaine spontanée. En enrichissant la maille viaire autour de la rue Anatole France, nous espérons aussi renouveler le tissu urbain, et favoriser l'expansion du tissu commercial dans de nouveaux espaces, des petites placettes à l'écart de la rue passante.

Cette reconfiguration du tissu urbain s'appuie sur deux points forts. D'abord, nous programmons une multiplication des voies de première catégorie, de petites ruelles au profil le plus étroit destinées aux piétons. Il s'agit, en quelque sorte de creuser l'espace urbain, les îlots, et de maximiser la connectivité. Ensuite, avec une pénurie des ressources pétrolières et un retour des mobilités piétonnes et cyclistes, il sera sans doute nécessaire de modifier le fonctionnement du quartier pour plus de proximité. Dans ce contexte à plus longue échéance, la nouvelle maille viaire sera bénéfique pour transformer un centre-bourg organisé sur une longue rue longitudinale de forte fréquentation automobile, à un centre-bourg élargi latéralement selon un réseau de petites placettes.



Fig.16 Cartographie des opportunités de développement de la maille viaire



Le versant « mobilité » de notre projet s’attache donc à ouvrir de nouveaux itinéraires sécurisés et rapides pour les piétons tout en leur offrant une nouvelle lisibilité de la nature spontanée. Intégrer ces délaissés à l’espace public praticable est une première étape pour un projet visant à restructurer les formes urbaines, pour mieux les adapter à des mobilités douces.

On peut constater que les délaissés permettent des liaisons aisées en direction de la ligne de tramway, en particulier pour la station de la salle de Sport et Spectacle du Polygone. Ces nouveaux parcours accompagnent un changement souhaitable des comportements de mobilité et de redécouverte de la proximité.

Nous avons montré comment certaines parcelles abandonnées peuvent générer des ruelles permettant de rejoindre le centre-bourg de Quatre-Moulins, nous allons maintenant nous intéresser aux îlots naturels de plus grande envergure qui sont aussi les “enjeux clefs” de la biodiversité urbaine.

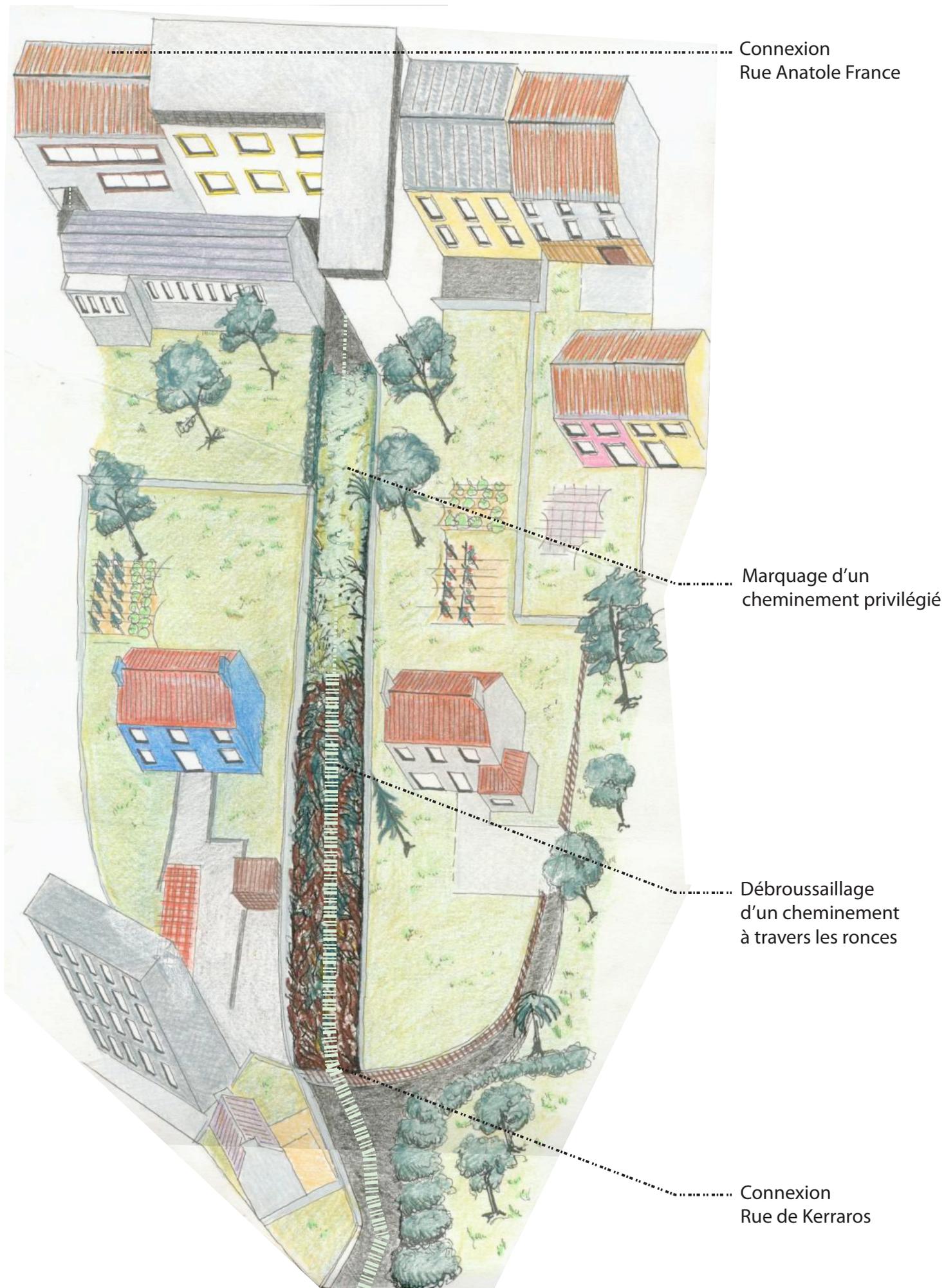


Fig.17 Axonométrie de la création d'un passage en coeur d'îlot (Exemple n°1)

Connexion
Rue Anatole France

Marquage d'un
cheminement privilégié

Protection
et mise en scène de
la nature sauvage

Débroussaillage
d'un chemin
à travers les ronces

Connexion
Rue Alsace-Lorraine



Fig.18 Axonométrie de la création d'un passage en coeur d'îlot (Exemple n°2)



Fig.19 Cartographie des coeurs de nature et de leurs fonctions

TYPOLOGIE DES ESPACES VERTS		PROJET DE MISE EN VALEUR ECOLOGIQUE DES DELAISSES	
 Espace naturel (Forêt urbaine, Falaise boisée)	 Création de forêt urbaine	 Jardin partagé	
 Parc, Jardin	 Création de parc paysager	 Jardin éphémère	
IMPLANTATION DE NOUVELLES FONCTIONS			
 Conservatoire botanique (prairie)	 Compostage public	 Jardinage	
 Conservatoire botanique (forêt)	 Partenariat avec l'éducation	 Espace récréatif	
 Expérimentation écologique	 Patrimoine (lavoir)		

2. Coeurs de nature et trame écologique

Comme nous l'avons déjà montré, les terrains abandonnés sont propices à la biodiversité ; ce sont des terrains qui mettent en évidence les dynamiques écologiques symptomatiques d'un domaine urbain dense. La flore vernaculaire et les espèces importées de différentes origines, vont s'y implanter dans des conditions naturelles, introuvables ailleurs. Un tel assemblage est unique et réservé aux terrains abandonnés, ce sont alors des lieux d'exceptions pour analyser les interactions végétales, de coopération ou de compétition entre ces espèces.

De nombreux délaissés sont en réalité des terrains naturels, relevant du zonage NI du Plan Local d'Urbanisme de Brest Métropole Océane, mais, à la différence des forêts urbaines, leur accès n'est pas autorisé. Ce statut qui assure une faible fréquentation n'est pas entièrement favorable à la biodiversité; en réalité ces terrains vont être le siège de certaines pratiques marginales se voulant discrètes, notamment des décharges sauvages.

Certaines parcelles ont pourtant une envergure suffisante pour constituer des coeurs de nature à l'échelle de la rive droite. Nous souhaitons réglementer l'accessibilité à ces délaissés, en les intégrant aux réseaux des parcs et jardins de Brest.

Avec cet encadrement, nous marquons notre volonté de stopper ces pratiques inciviques et nocives. Ce combat se fait à la fois par l'approbation de la charte de conduite des parcs et jardins, mais aussi par la surveillance mutuelle, qui va progresser avec l'arrivée des nouveaux usagers des lieux.

D'un autre côté, l'un des fondements de notre projet est la sauvegarde de la flore spontanée. De ce fait, il ne faut pas que la fréquentation accrue des coeurs de nature sauvage soit un frein à sa croissance. L'accès au lieu est donc organisé, le public est guidé et son parcours est confiné sur les chemins identifiés (par des caillebotis). A l'écart, des flux et du piétinement, les dynamiques naturelles restent reines et libres de produire les cortèges floristiques propres de la ville.

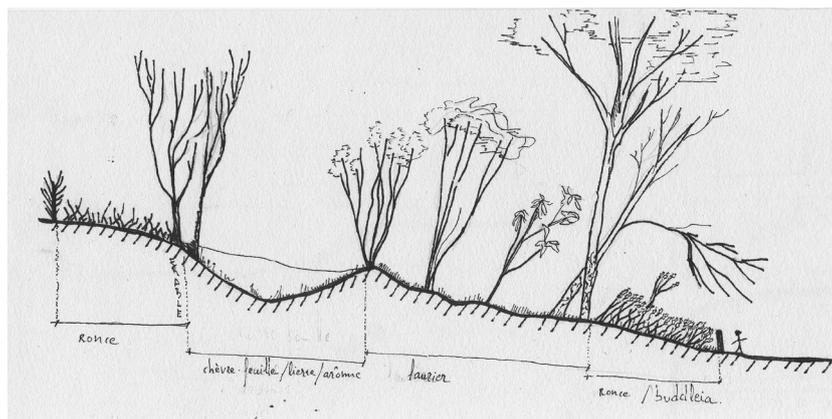


Fig.20 Ouverture publique d'un coeur de nature (Exemple 1)

En outre, notre action prévoit la démolition et la sécurisation maximale des sites naturels, qui portent souvent des ruines menaçant de s'effondrer. Avec l'intervention régulière des services urbains, et d'un suivi scientifique, le risque de s'engager dans un cycle de dégradation continue de l'environnement est à éviter ; au contraire, nettoyer le terrain dès les premiers signes de décharge est favorable à un regard positif sur les ex-délaissés.

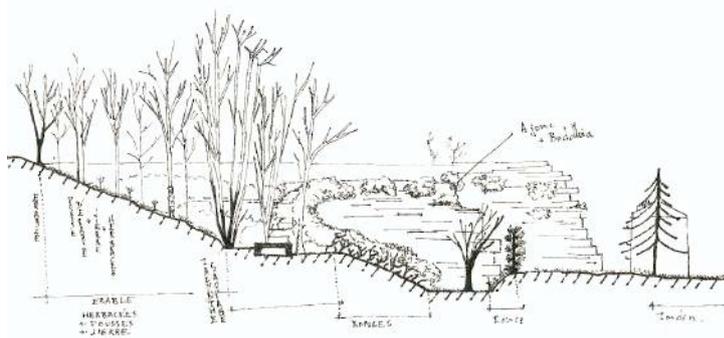


Fig.21 Ouverture publique d'un coeur de nature (Exemple 2)



Nous intégrons également dans notre programme l'apport de différents équipements ou la création de nouveaux services à partir des anciens délaissés.

Le conservatoire botanique de la végétation fortuite s'établit en relation avec l'Université de Bretagne Occidentale. C'est un suivi des espèces et des dynamiques propres au domaine urbain, sur des terrains où l'influence humaine est réduite au minimum.

Nous distinguons principalement deux types de territoires :



Les premiers peuvent déjà être considérés comme des forêts urbaines ; leur temps de veille, leur inertie se sont déjà étendus sur une longue période, et la couverture végétale comprend des espèces arbustives et arborées. Ces parcelles sont localisées sur les pentes des vallons, les espèces exotiques à suivre particulièrement sont les plantes invasives (arbustives) et certaines herbacées.

Les seconds sont plutôt des prairies, la strate herbacée est majoritaire avec quelques peuplements arbustifs. Ce sont souvent des terrains récemment en état d'abandon, de superficie moindre, et situés au coeur même des zones urbanisées. Nous nous intéresserons ici à analyser et à décrire la reconquête naturelle des sites : les espèces herbacées seront identifiées et quantifiées.



Certaines expérimentations, comme des mises à nu du substrat, pourront être effectuées sur certains terrains. Réalisées in situ, elles permettront de confirmer les hypothèses émises sur les dynamiques écologiques du quartier. Ces expérimentations sont réalisées en partenariat avec l'université et les écoles élémentaires voisines.

Les stations de compostage public sont installées sur les délaissés à proximité de logements collectifs ne disposant pas de jardins. Le compost, est réutilisé pour l'entretien des espaces naturels, ou distribué à la population (privé, jardin collectif, marché).



Les actions de partenariat avec l'éducation visent à sensibiliser le jeune public à son environnement, même dans l'urbain, on fait toujours partie intégrante du monde naturel. Avec leur multiplicité, la distribution des délaissés fait qu'on en trouve souvent à proximité des écoles. Ce sont des bons terrains d'investigations pour les écoliers ; ces aménagements prennent donc en considération le calendrier scolaire (voire plus loin).



D'autres aménagements sont plus ponctuels. Les lavoirs délaissés sont mise en valeur, intégrés dans le petit patrimoine du quartier. Certains terrains sont propices pour des jardins partagés, et sont donc aménagés et attribués en fonction. Une aire de jeu est aussi programmée pour le parc urbain central.

Les délaissés sont traités pour contribuer à un nouvel équilibre écologique, et sont organisées selon une trame naturelle. La biodiversité urbaine est particulièrement mise en valeur sur les terrains. De plus, l'aménagement permet d'installer des services de proximité pour les habitants ou les institutions ; ce point prend une plus grande amplitude en libérant quelques parcs paysagers pérennes ou éphémères, de nouvelles aménités naturelles pour le quartier.

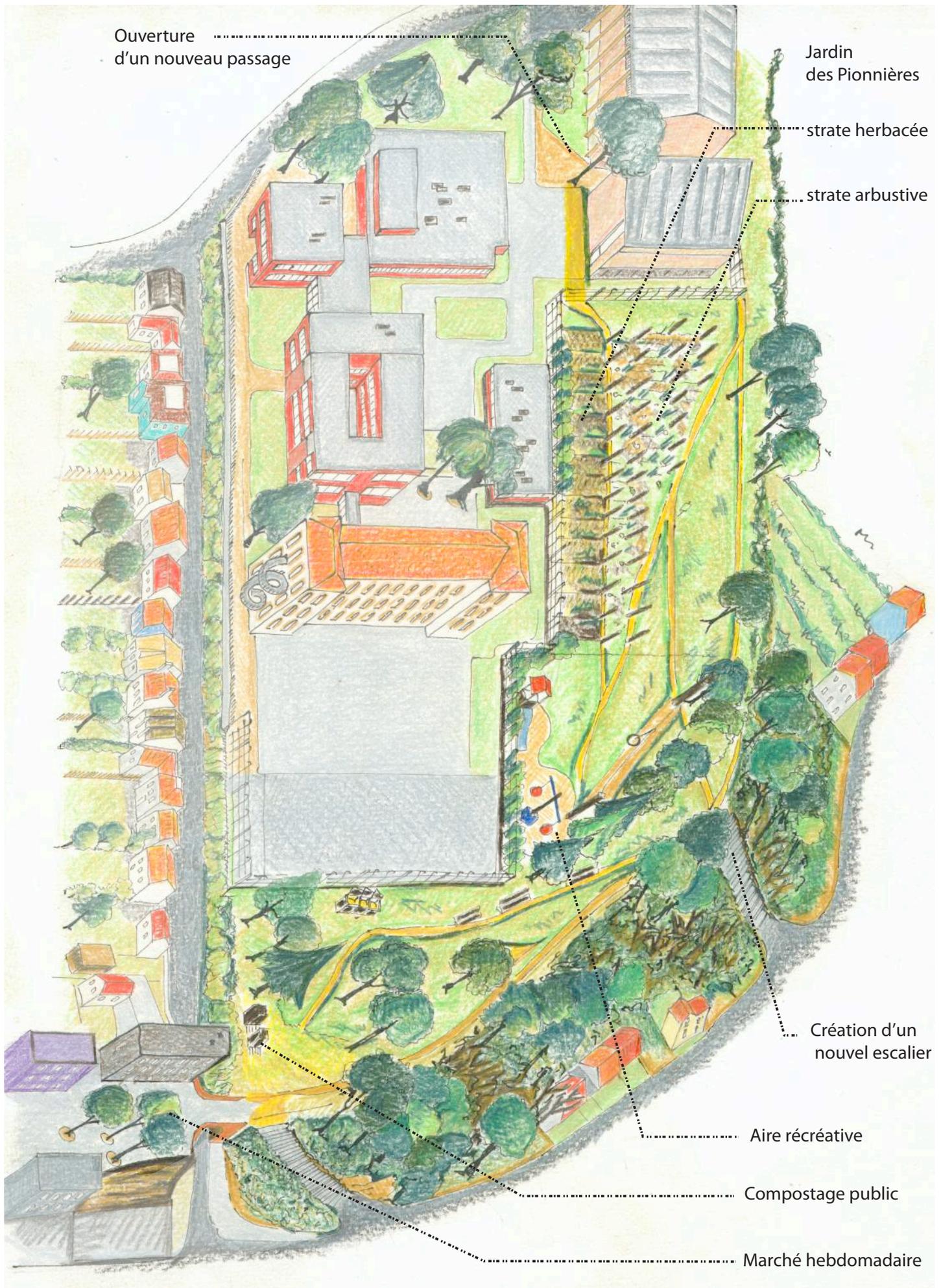


Fig.22 Axonométrie du Parc paysager du Belvédère

3. Un centre pour le quartier : le parc paysager du Belvédère

Le chemin du Belvédère dispose du véritable potentiel pour constituer le cœur paysager du quartier. Il fait liaison entre le nouvel espace culturel (salle de spectacle G2S) et le centre-bourg historique. Nous proposons d'étendre la superficie de l'actuel chemin du belvédère pour le transformer en parc paysager. Nous souhaitons aussi faciliter son accessibilité en améliorant les connexions avec les rues adjacentes.

L'axonométrie reprend les principales propositions pour le parc. Il s'agit d'éléments programmatiques nécessitant d'être précisés avec l'intervention d'un paysagiste. Deux points forts sont à noter :

- la mise en scène de la nature sauvage conquérante, avec distinction des strates herbacées et arbustives;
- la perspective sur le paysage urbain, soulignée par l'aménagement de points de vue (bancs, jeu du pneu suspendu sur un fil le long du paysage)



Fig.23 Exemple d'un jardin éphémère réalisé par l'agence de paysagistes Champ Libre



En parallèle de ce projet que nous souhaitons pérenne, d'autres petits espaces paysagers peuvent être aménagés de façon éphémère, un parcours à travers les terrains oubliés. Nous proposons ici quelques exemples de parcs réalisés par des paysagistes, qui illustrent approximativement ce à quoi nos parcs éphémères pourraient ressembler.



Fig.23 Cartographie du réseau des interstices urbains revalorisés

CENTRALITES URBAINES		ELEMENTS DE PROJET			
	Pôle culturel (école, centre culturel)		Forêt urbaine		Parcours naturel
	Pôle commercial		Parc paysager		Parcours paysager
	Tramway + station		Jardin partagé		Parc éphémère
			Secteur de projet		

La cartographie ci-jointe présente une synthèse géolocalisée de notre projet de mise en valeur. Le projet s'articule autour de trois grandes zones : le Centre-Bourg, avec son parc paysager et ses petits passages naturels, à partir duquel descendent au nord et au sud les vallons arborés de Kervallon et de Kérastel.

Cette cartographie reprend les secteurs que nous avons identifiés dans la première partie, le projet vise à affirmer leurs caractères. les nombreuses parcelles abandonnées sont, sans aménagements lourds, intégrées à leur contexte urbain et naturel.

Nous avons à présent précisé la géographie du projet, nous tenons à faire un bilan des aménagements recommandés ainsi qu'un planning des interventions.

4. Bilan et planning des interventions

Le tableau des aménagements présente les différentes actions nécessaires pour notre projet. Nous proposons une tranche basse et une tranche haute pour les coûts, dans tous les cas le projet reste à un coût financier relativement bas. Le suivi, année après année, ne sera pas excessif non plus.

BILAN DES AMENAGEMENTS										
	Quantité	Types d'action	Superficie M2	Durée estimée	Infrastructures	Quantité	Coût unitaire	Coût unitaire	Coût min	Total max
Passage piétonnier	5									
		Débroussaillage	100	21	Compostage public (700L)	3	40	60	120	180
		Identification d'itinéraires	40	10	Caillbotis bois (m2)	40	10	60	400	2400
Forêt urbaine	3									
		Nettoyage	50	7	Compostage public (700L)	3	40	60	120	180
		Démolition	30	7	Caillbotis bois (m2)	150	10	60	1500	9000
		Identification d'itinéraires	150	30	Panneau information (A1)	5	150	200	750	1000
Parc paysager	1									
		Re-naturalisation sol	200	52	Compostage public (700L)	3	40	60	120	180
		Plantation	150	35	Panneau information (A1)	3	150	200	450	600
					Aire récréative	1	1000	3000	1000	3000
					Mobilier (Banc)	4	70	150	280	600
					Clôture sécurité (m2)	20	40	60	800	1200
Parc éphémère	5									
		Nettoyage	200	35	Compostage public (700L)	3	40	60	120	180
		Démolition	100	21	Panneau information (A1)	5	150	200	750	1000
					Clôture sécurité (m2)	10	40	60	400	600
					Total (heure:					218
									Total	6 810,00 € 20 120,00

Fig.24 Tableau récapitulatif des aménagements

Le calendrier présente les interventions des différents professionnels amenés à travailler sur le projet. Les mois cochés sont les points forts, lorsque le professionnel en question est le principal acteur de l'avancement du projet ; d'une manière générale, tous ces acteurs sont tout-de-même contraints à suivre le projet tout au long de son processus, même si leur charge de travail est minoritaire à un moment donné.

		GESTION DU PERSONNEL																							
		o	n	d	j	f	m	a	m	j	j	a	s	o	n	d	j	f	m	a	m	j	j	a	s
Brest Métropole Océane	Urbaniste																								
	Ecologue																								
	Juriste																								
	Ouvrier, Jardinier																								
Education Nationale	Instituteur																								
	Botaniste (université)																								
Association ou contractuel	Médiateur																								
	Artiste																								
	Paysagiste																								
Citoyen	Habitants locaux																								

Fig.25 Planning de l'intervention des différents acteurs

Il convient de préciser le rôle des différents acteurs , pour les besoins de l'exercice nous avons séparé différentes professions, cependant en pratique un même individu peut porter plusieurs casquettes :

L'urbaniste est le principal porteur du projet, il a pour charge la coordination des autres acteurs et la finalisation du projet. Il veille aussi à identifier le potentiel constructif des terrains et rédige les préconisations en matière d'intensification urbaine.

L'écologue assure la conformité du projet avec les trames vertes et bleues, c'est le référent communautaire du conservatoire botanique. Il assure l'encadrement des ouvriers et jardiniers.

Le juriste élabore les procès verbaux d'état d'abandon, il prend contact avec les propriétaires et se charge de la contractualisation avec les entreprises.

Les ouvriers/jardiniers se chargent du nettoyage, de la démolition, des aménagements, du travail du sol, etc.

Un instituteur par école, intègre dans son programme scolaire la problématique de la nature sauvage en ville.

Le botaniste est le référent universitaire du conservatoire botanique, il est en charge des expérimentations avec les étudiants.

Le ou les médiateurs prennent note des remarques et du retour des habitants. Ils animent le projet pour le conseil de quartier.

Des artistes et paysagistes peuvent proposer des interventions ponctuelles sur les jardins. Le paysagiste intervient en plus en mission de conseil sur les parcs paysagers et éphémères.

Les habitants locaux bénéficient de l'aménagement des lieux. Ils sont sondés ou expriment spontanément leurs opinions.

Conclusion

Le projet que nous développons sur les délaissés a une portée géographique remarquable, en soulignant la nature physique des secteurs d'intervention. En révélant à la fois la naturalité et urbanité des lieux, la valorisation des interstices délaissés tend à renouveler le regard des locaux sur le paysage de Quatre-Moulins.

Nous proposons ainsi de nouveaux itinéraires, à travers les îlots, affleurant ainsi les jardins généralement cachés par le front bâti. Il s'agit aussi de magnifier des coeurs de nature, qui sont aujourd'hui stigmatisés par la pollution et l'incivisme, mais qui ont le potentiel pour devenir de véritables forêts urbaines. Cet archipel d'espace naturel est pensé dans sa réticularité, pour faciliter les échanges floristiques et faunistiques.

L'exploitation des parcelles abandonnées est ainsi polyvalente, selon leur situation dans le tissu urbain, des opportunités différentes sont envisagées pour les mettre en valeur. De Kervallon à Kérastel, en passant par le Centre-bourg de Quatre-Moulins, un parcours à travers ces lieux à la naturalité soulignée relie les centralités urbaines.

Sur une échéance plus longue, nous nous appuyons sur la participation des habitants, pour un projet

global sur la forme urbaine. Le quartier pourra ainsi adopter une morphologie mieux appropriée aux changements sociétaux globaux qui vont survenir tout-au-long du siècle. Ces terrains autrefois oubliés, délaissés, abandonnés, sont à la base de décisions participatives, constituant des lieux d'échange public entre les habitants et les élus locaux.

Synthèse générale

En profitant de la fertilité de l'espace urbain et en exploitant des matières premières exclusivement naturelles, le projet de mise en valeur des délaissés vise en premier lieu à changer la perception de la nature en ville.

A cette fin, nous pouvons nous appuyer sur la dynamique actuelle, et le foisonnement d'idées, de projets, d'expériences, de programmes d'éducation pour la redécouverte de la nature en ville.

A Quatre-Moulins, les terrains abandonnés constituent une dernière réserve disponible d'espace urbanisable. Certains sont constructibles, d'autres non. Nous proposons une valorisation qui transforme la morphologie urbaine, via le système viaire, ainsi que la qualité des espaces, en préconisant la préservation de la végétation spontanée. Nous souhaitons impulser une dynamique, incluant la participation publique dans la destinée urbaine.

Ce projet d'exploitation des délaissés, des friches urbaines où s'est établie spontanément la nature, au grès de fortuites opportunités, prend un aspect protéiforme. Selon la nature des terrains où il prend vie, il est polyvalent, bénéfique aux mobilités douces (piétons, cyclistes et tramway) à la biodiversité dans la ville et à la participation citoyenne à la fabrique urbaine.

Table des figures

Fig.1 Cadastre de 1910 à 1939	p 9
Fig.3 Jardins cachés à Recouvrance	p 10
Fig.4 Cadastre de 1965 à 1999.....	p 10
Fig.5 Cartographie des délaissés urbains dans leur contexte actuel	p 12
Fig.6 Identification des délaissés de Recouvrance	p 14/15
Fig.7 Visite touristique de la rue de Saint-Malo.....	p 16
Fig.8 Un soldat passe au 4, rue traverse de l'église	p 16
Fig.9 Identification des délaissés du centre-bourg de Quatre-Moulins.....	p 18/19
Fig.10 Identification des délaissés du Polygone	p 20/21
Fig.11 Identification des délaissés du vallon de Kérastel.....	p 24/25
Fig.12 Cartographie des principaux projets en cours	p 26
Fig.13 Tableau du potentiel de construction des parcelles abandonnées.....	p 28
Fig.14 Spécimens caractéristiques des délaissés.....	p 32
Fig.15 Mise en valeur de quelques sauvages.....	p 35
Fig.16 Cartographie des opportunités de développement de la maille viaire.....	p 38
Fig.17 Axonométrie de la création d'un passage en coeur d'îlot (Exemple n°1).....	p 40
Fig.18 Axonométrie de la création d'un passage en coeur d'îlot (Exemple n°2).....	p 41
Fig.19 Cartographie des coeurs de nature et de leurs fonctions	p 42
Fig.20 Ouverture publique d'un coeur de nature (Exemple 1).....	p 44
Fig.21 Ouverture publique d'un coeur de nature (Exemple 2).....	p 44
Fig.22 Axonométrie du Parc paysager du Belvédère	p 46
Fig.23 Exemple d'un jardin éphémère réalisé par l'agence de paysagistes Champ Libre.....	p 47
Fig.23 Cartographie du réseau des insterstices urbains revalorisés	p 48
Fig.24 Tableau récapitulatif des aménagements	p 50
Fig.25 Planning de l'intervention des différents acteurs	p 50

Bibliographie

AMAR Georges, MICHEAUD Véronique, 2009, « La marche au coeur des mobilités, état des connaissances », Lyon, Certu, 64p.

BAILLY Jean-Christophe (Dir.), 2005, « Les Cahiers de l'École de Blois 4 : Autour des friches », Paris, édition de La Villette, 111p.

BAILLY Jean-Christophe (Dir.), 2010, « Les Cahiers de l'École de Blois 8 : La ville entière », Paris, édition de La Villette, 95p.

BLANC Nathalie, 2008, « Vers une esthétique environnementale », Nancy, Quae, coll. Indisciplines, 225p.

CLÉMENT Gilles, 2002, « Eloges des vagabondes, herbes, arbres et fleurs à la conquête du monde », Paris, Nil éditions, 199p.

CLÉMENT Gilles, 2004, « Manifeste du Tiers paysage », Collection « l'autre fable », éd. Sujet/Objet, 2004.

LE GALLO Yves, et alii, 1993, « Brest alias Brest : trois siècles d'urbanisme », Liège, Mardaga, 292 p.

MANSION Dominique, 2007, « L'herbier des villes : 100 plantes à reconnaître », Rennes, Ouest-France Edition, 129p.

REYNOLDS Richard, 2010, « La guérilla jardinière », Gap, édition Yves Michel, 274p.

ROUGERIE Gabriel, 2000, « L'homme et son milieu, l'évolution du cadre de vie. Une approche de la géographie globale ou comment l'homme interagit avec son écosystème », Paris, Nathan, coll. Université, 287p.

SENGES Pierre, 2002, « Ruines-de-Rome », Paris, Seuil, coll. Points, 224p.

VASSET Philippe, 2007, « Un livre blanc », Paris, Fayard, 135 p.

Annexe

Portez-vous un regard positif ou négatif, envers ces délaissés ? Pour quelles raisons ?

.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....

Un projet alliant cheminement, pédagogie, expérimentation, autour de la présence de végétation spontanée, vous paraît-il intéressant pour le quartier de Quatre-Moulins ?

.....
.....
.....
.....
.....
.....

Quelle utilisation de ces terrains souhaiteriez-vous ?

.....
.....
.....
.....
.....
.....

Cordonnées :

Sexe :

Âge :

Profession :

RÉSULTATS

Le questionnaire a été diffusé au sein des membres du conseil consultatif du quartier. Le niveau de retour est relativement faible, 5 réponses.

Il apparaît que les personnes interrogées pensent qu'il existe assez peu de délaissés dans le quartier. Ils en ont une perception négative en raison des déchets et de la pollution. En revanche, ils constituent à leurs yeux des espaces de nature.

La perspective d'un projet comme « parcours de découverte » apparaît comme une excellente idée pour les répondants.

Les interstices abandonnés de Quatre-Moulins
Projet de mise en valeur des délaissés urbains

RÉSUMÉ

Nous proposons, dans le présent mémoire, un projet d'exploitation des parcelles abandonnées du quartier Quatre-Moulins, sur lesquelles s'est établie une végétation fortuite.

Ce projet de mise en valeur et de protection de la nature spontanée profite à l'Intérêt Général.

Il offre l'ouverture de nouveaux terrains à l'espace public et affirme la proximité de l'homme au milieu naturel.

Dans un premier temps, nous montrons comment le projet prend corps dans son environnement, et analyserons les matières premières disponibles ;

Dans un second temps, nous précisons les différents aspects d'un projet protéiforme, polyvalent agissant sur l'écologie, les déplacements et la participation citoyenne.

mots clefs : Brest, Recouvrance, Quatre-Moulins, état d'abandon, délaissés, écologie urbaine, végétation urbaine, mobilité piétonne, occupation éphémère

The forgotten interstices of Quatre-Moulins
Project for the development of neglected urban

ABSTRACT

We propose, in this report, an exploitation of the abandoned plots in the district of Quatre-Moulins, on which was established a fortuitous vegetation.

This project of development and conservation benefits the General Interest.

It offers the opening of new land to public space and affirm the proximity of humans to the natural environment.

Firstly, we show how the project takes shape in its environment, and analyze the raw materials available;

In a second step, we specify the different aspects of a multifaceted project, versatile, acting on the ecology, movements and citizen participation.

keywords: Brest, Recouvrance, Quatre-Moulins, neglected state, urban ecology, urban vegetation, pedestrian mobility, ephemeral occupancy