

## Qualité d'usage en quartiers denses *Appréhender l'acceptation de la densité*





## Métadonnées

**Titre**                      **Qualité d'usages en quartiers denses**

**Sous-titre**                **Appréhender l'acceptation de la densité**

**Nature**                    Rapport d'étude

**Commanditaires**        DDTM de la Gironde

**Références client**

**Réalisé par**              **Direction territoriale Sud-Ouest du Cerema**  
**Département Aménagement et Intermodalité des Transports**  
**Groupe Habitat, Ville et Société**

**Affaire suivie par :**      **Nicolas CAZENAVE**  
Nicolas.Cazenave@cerema.fr - 05 56 70 66 79  
Florence DROUY  
Florence.Drouy@cerema.fr - 05 56 70 65 89

**Références Cerema**      Affaire n° C16SA003

**Mots clés**                **Densité, acceptation sociale, sociologie, enquête qualitative**

Métropole bordelaise, Bordeaux, Ginko, Libourne

**Droits**                      Ce document ne peut être reproduit en totalité ou en partie sans autorisation expresse du CEREMA – A'urba – DDTM 33  
Crédits photos – illustrations : Cerema et a-urba



## Référence documentaire

n° ISRN :  ~~Case à cocher~~  ~~Case à cocher~~Référence  
documentaire**si oui CEREMA-DTERSO-16-97-FR**

(Référence du type : CEREMA-DTerSO-Année-n°-FR)

Conditions  
diffusionde **Notice (auteurs, titre, résumé, ..)** ~~Case à cocher~~  ~~Case à cocher~~ ~~Case à cocher~~  ~~Case à cocher~~**Rapport d'étude** ~~Case à cocher~~ (document téléchargeable librement) ~~Case à cocher~~ (qui en veut communication doit en faire la demande et obtenir l'autorisation et les conditions d'usage auprès du commanditaire) ~~Case à cocher~~ (document non diffusable)Historique  
versions

Version(s)	Date	Commentaire
<b>V 1.0</b>	<b>16.02.2017</b>	
<b>V.2</b>	<b>20.04.2017</b>	
<b>V3</b>	<b>09.05.2017</b>	<b>version finalisée</b>

## Validation du document

Rédacteur(s)

Nicolas CAZENAVE	Cerema/DTerSO DAIT / GHVS	Nicolas.Cazenave@cerema.fr
Florence DROUY	Cerema/DTerSO DAIT / GHVS	
Catherine LE CALVE	a-urba	c-le-calve@aurba.org
Emmanuelle GOITY	a-urba	
Relecteur(s)		
Carole POURCHEZ	DDTM 33	
Gisèle RUSSIAS	DDTM 33	
Validé par		
Christine COT	DDTM 33	Christine.cot@gironde.gouv.fr



## Table des matières

<b>Introduction : la densité, compromis entre injonction, mise en œuvre et acceptation sociale.....</b>	<b>7</b>
<b>1 - La densité, une notion complexe à appréhender.....</b>	<b>9</b>
<b>1.1 - Les approches quantitatives et réglementaires.....</b>	<b>9</b>
1.1.1 - Les multiples définitions de la densité mesurée.....	9
1.1.2 - La densité réglementaire : un assouplissement du code de l'urbanisme et des documents .....	12
1.1.3 - Zoom sur l'aire métropolitaine bordelaise.....	13
<b>1.2 - Densité "vécue", densité "perçue".....</b>	<b>17</b>
1.2.1 - les facteurs liés au cadre urbain.....	17
1.2.2 - les facteurs sociaux et psycho-sociaux.....	18
1.2.3 - Synthèse des facteurs influents sur la perception de la densité.....	20
<b>2 - Regards croisés entre acteurs et habitants.....</b>	<b>23</b>
<b>2.1 - Méthodologie.....</b>	<b>23</b>
2.1.1 - Des entretiens qualitatifs auprès de professionnels de l'urbain.....	23
2.1.2 - Une enquête sur la qualité d'usage de deux quartiers.....	24
<b>2.2 - Regards croisés sur six thématiques.....</b>	<b>28</b>
2.2.1 - Le paysage et les formes urbaines.....	29
2.2.2 - La présence d'espaces verts.....	34
2.2.3 - La qualité des espaces publics.....	39
2.2.4 - L'offre de proximité.....	44
2.2.5 - La mobilité.....	49
2.2.6 - Le vivre ensemble.....	52
<b>3 - Favoriser l'acceptabilité de la densité : l'éclairage des professionnels.....</b>	<b>57</b>
<b>3.1 - Construire un récit dans l'espace et dans le temps avec les habitants et les usagers.....</b>	<b>57</b>
3.1.1 - Professionnels et habitants : une densité qui s'inscrit dans des récits différents : ..	57
3.1.2 - Prendre le temps de communiquer et de partager les valeurs du projet pour une meilleure appropriation des espaces par les habitants et usagers.....	58
3.1.3 - S'appuyer sur les attentes et pratiques locales des usagers et habitants pour concevoir des espaces privés et publics qualitatifs et permettre une vie de quartier.....	60
3.1.4 - Proposer des modèles alternatifs à la maison individuelle répondant aux aspirations des ménages.....	62
<b>3.2 - Développer de nouveaux modes de faire au service de la qualité d'usage et de l'innovation.....</b>	<b>64</b>
3.2.1 - Faire évoluer le processus de projet en engageant une réflexion croisée entre l'échelle large du schéma d'aménagement et le cadre du logement.....	64
3.2.2 - Valoriser l'image de la Métropole en adaptant le vocabulaire urbain et architectural .....	65
3.2.3 - Travailler la qualité du logement en réponse aux évolutions des modes de vie.....	67
3.2.4 - Réaliser des espaces privés et publics appropriables et adaptables.....	68



- 3.2.5 - Optimiser l'offre de commerces et services, en privilégiant un investisseur unique 70
- 3.2.6 - Evaluer a posteriori les qualités d'usage des aménagements réalisés.....71

**4 - Conclusion / pistes d'action.....73**

**Annexe 1- Les fiches de lecture.....78**

- A. Densité vécue et formes urbaines : étude de 4 quartiers parisiens, APUR.79
- B. Les attentes des usagers et la perception de la densité, Y. Chalas.....82
- C. Densité vécue, le cas Lyon Confluence et Andromède, Cerema.....84
- D. Pour une approche citoyenne de la densité, Conseil de.....87
- Développement du Grand Lyon.....87
- E. Acceptabilité sociale de la densification des tissus urbanisés, R. Harou...90
- F. Densité mesurée et représentations de la dense cité, C. Poiret.....93
- G. Densité et formes urbaines dans l'agglomération bordelaise, a-urba.....96
- H. Les représentations sociales de la densité dans l'habitat : .....100
- vers une faubourisation métropolitaine, M. Vivière.....100
- I. La densité urbaine. Du programme au projet urbain, P. Amphoux.....104

**Annexe 2-Grille d'entretien auprès des acteurs de l'aménagement.....110**

**Annexe 3- Grille d'entretien auprès des habitants.....112**

**Annexe 3. Photographies présentées lors des entretiens avec les habitants.....116**



## Introduction : la densité, compromis entre injonction, mise en œuvre et acceptation sociale

Dans la suite des lois Solidarité et Renouvellement Urbain de 2000 et Engagement National pour l'Environnement de 2010, la loi ALUR a renforcé la lutte contre l'étalement urbain en l'affichant comme objectif prioritaire. Les différentes dispositions prises par ces lois visent à permettre une densification des zones urbanisées afin d'éviter la consommation d'espaces naturels et agricoles. Une densité importante est ainsi préconisée et mise en place dans les nouveaux projets d'aménagement, tel le projet urbain " Bordeaux 2030 " qui prévoit une « densification douce » autour d'un arc de développement durable se déployant sur plusieurs quartiers (Ginko, les Bassins à Flot, Brazza, Bastide- Niel et Euratlantique).

Cette injonction des politiques publiques, qui s'inscrit dans la mise en œuvre des objectifs de développement durable, se heurte cependant aux aspirations de la majorité des citoyens, comme le relève ce sondage de l'Observatoire de la Ville : *"65% des Français pensent que la densité est quelque chose de négatif."*<sup>1</sup>

Comment proposer alors aux habitants des espaces urbains denses dont la qualité d'usage répondrait à leurs attentes?

C'est dans l'objectif d'apporter des premiers éléments de réponse à cette question que la DDTM de la Gironde a souhaité travailler en partenariat avec le Cerema et L' a-urba. Cette étude vise à établir les principaux critères d'acceptabilité de la densité des habitants et à les croiser avec les pratiques des professionnels de l'urbain pour dégager des pistes de réflexion.

L'étude s'est appuyée dans un premier temps sur un travail bibliographique afin de clarifier la notion de densité, particulièrement complexe à appréhender de par les nombreuses définitions et dimensions qu'elle recouvre (densité bâtie, perçue, vécue, réglementaire...). La notion de densité vécue a été plus particulièrement approfondie, plusieurs travaux de recherche ayant démontré l'écart existant entre la densité réelle (humaine et/ou bâtie) d'un quartier ou d'un îlot et la densité perçue par les habitants. Celle-ci résulte en effet de l'articulation de nombreux facteurs constitutifs de la qualité urbaine de l'espace habité : mixité fonctionnelle, intégration urbaine, facilités de mobilité, présence de la nature, cohérence architecturale, fonctionnalité des logements, qualité des espaces publics,...

---

1 Observatoire de la ville, « Formes d'habitat et densité urbaines : quelles opportunités pour la ville de demain ? », 2007.



Cette première phase a permis de définir des facteurs influant plus particulièrement sur la perception de la densité : le paysage et les formes urbaines, la présence d'espaces verts, la qualité des espaces publics, l'offre de proximité, la mobilité et le vivre ensemble.

Deux terrains d'études ont été explorés dans un deuxième temps : l'éco-quartier Ginko de Bordeaux Métropole et le projet de revitalisation du centre historique de Libourne. Au cours d'entretiens qualitatifs, habitants et professionnels ont été interrogés afin de croiser les regards entre ceux qui font la ville et ceux qui la pratiquent au quotidien. Les thématiques liées aux facteurs issus de la première phase ont fait l'objet d'une analyse plus approfondie. Présentées sous forme de fiches thématiques, celles-ci reviennent sur l'analyse des terrains étudiés et les réflexions que chacune d'entre elles soulève.

Ces réflexions ont enfin été débattues dans un troisième temps au cours d'un séminaire de travail<sup>2</sup> composé de professionnels de l'urbain (aménageurs, promoteurs privés, bailleurs sociaux) et des services de l'État, organisé par la DDTM 33 en collaboration avec l'A'urba et le CEREMA. Ce séminaire avait pour objectif de débattre de la qualité d'usage dans les quartiers denses. La restitution des travaux de recherche et l'animation de deux tables rondes ont permis d'échanger sur une approche croisée des pratiques des professionnels et des attentes des habitants en matière de qualité d'usage des bâtiments et plus globalement des projets urbains. Ces débats ont été synthétisés dans la troisième partie de l'étude.

---

<sup>2</sup> Ce séminaire de travail s'est tenu le 13 décembre 2016



## 1 - La densité, une notion complexe à appréhender

La difficulté à appréhender la densité tient autant à la pluralité de définitions qui s'y rapportent qu'à la multitude de dimensions auxquelles elle renvoie : dimensions urbaines, sociales, mais aussi psychologiques.

Afin de mieux cerner l'objet de cette étude, cette première partie explore les différentes définitions et dimensions de la notion de densité à travers un état de l'art non exhaustif et ciblé plus spécifiquement sur la densité "perçue". Ce travail bibliographique s'est notamment appuyé sur l'analyse d'une dizaine d'études portant sur la perception de la densité. Elles ont été résumées sous forme de fiches de lecture disponibles en annexe 1. Un focus sur l'agglomération bordelaise a également été réalisé afin d'approfondir les enjeux locaux de la densité sur ce territoire.

Cette première phase a permis de dégager différents facteurs jouant sur la perception de la densité par les habitants et usagers, que nous avons regroupés par thématiques.

### 1.1 - Les approches quantitatives et réglementaires

#### 1.1.1 - Les multiples définitions de la densité mesurée

La mesure de la densité urbaine peut se faire à travers divers indicateurs et selon la discipline (géographie, urbanisme, sociologie...) et/ou l'échelle (au logement, à l'îlot, au quartier, à la ville...) d'étude, les variables et les résultats observés peuvent différer.

De manière synthétique, on peut distinguer deux typologies de "mesure" de la densité ; la **densité de contenant** (qui concerne le bâti) et la **densité de contenu** (qui concerne les usagers).

##### ➤ Densités de contenant :

La *densité urbaine* peut être associée à la densité bâtie. Celle-ci se mesure par le rapport entre l'emprise au sol totale des bâtiments et la surface totale de l'îlot sur lequel ils sont implantés (le **Coefficient d'Emprise au Sol**) multiplié par la hauteur du bâti (cf. schéma ci-après).

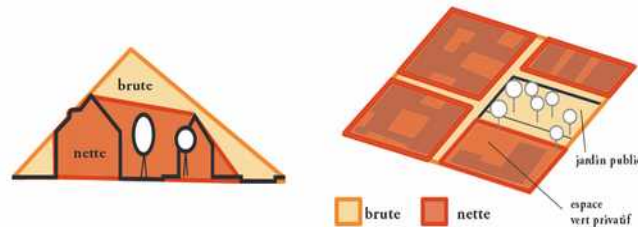
Elle renvoie donc au rapport d'une quantité sur une surface ou un volume.

La *densité nette* permet de mesurer une surface occupée par une affectation donnée (équipement, logement, bâti...). Son calcul ne prend donc pas en compte les surfaces occupées par d'autres affectations que celle étudiée.



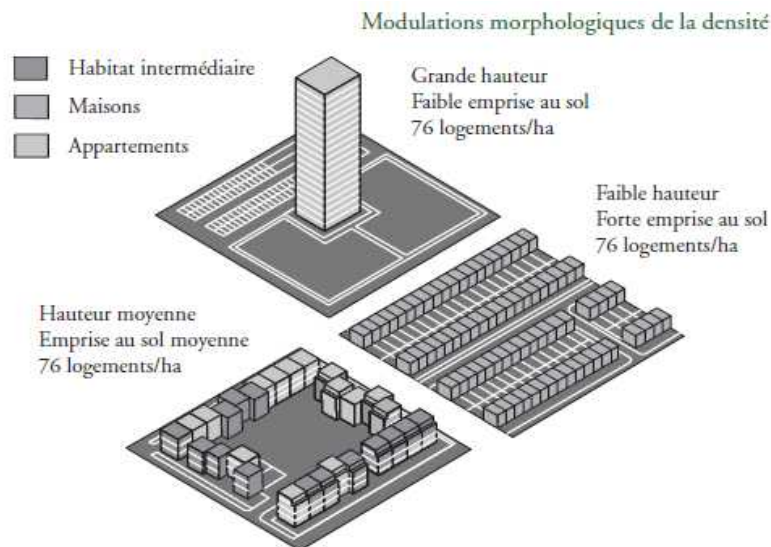
A l'inverse, la *densité brute* prend l'espace dans son intégralité et est donc très dépendante de l'échelle étudiée.

**Densité bâtie :**



*Bordes-Pages Elisabeth Densité et habitat en Ile-de-France ; MOULINIE et NAUDIN-ADAM Appréhender la densité 2, les indicateurs de densité*

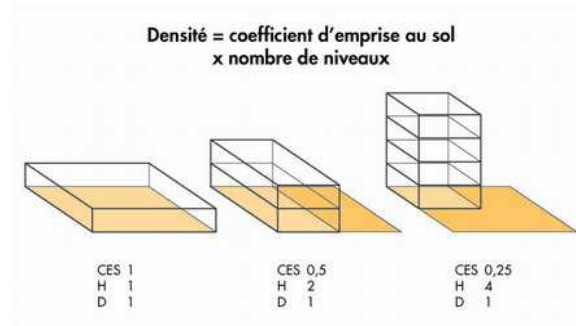
Supprimé par la loi ALUR, l'outil du **Coefficient d'Occupation du Sol (COS)** déterminait le « droit à construire » dont disposait l'habitant : il s'agissait d'un seuil de densité fixé par la collectivité que le constructeur ne pouvait dépasser. Ainsi, il permettait de connaître en partie la densité bâtie, mais pas la forme urbaine de la construction et renseignait la densité uniquement à l'échelle de la parcelle contrairement au calcul de la densité bâtie qui se fait à l'échelle de l'îlot.



*Appréhender la densité, Note Rapide n°383, C.MOULINIE et M.NAUDIN ADAM pour l'IAURIF, 2005*

Il est également possible de calculer la densité de logement aussi appelée *densité résidentielle*, c'est-à-dire le rapport du nombre de logements sur la surface d'assiette hors voiries publique. Ce calcul est ensuite ramené à l'hectare.

➤ **Densités de contenu :**



La densité urbaine peut également prendre en compte les contenus. Il s'agit de calculer la densité d'emplois, la densité de population ou encore la densité d'activité humaine (nombre d'habitants ajouté au nombre d'emplois rapporté à une surface donnée). Le calcul des densités de contenu permet alors de mettre en évidence les usages d'un quartier ou d'un îlot.

La densité urbaine renvoie donc à un rapport entre un indicateur statistique et une surface mesurée. De cette manière elle permet de ne donner qu'une représentation partielle du territoire.

Ainsi, il existe de nombreuses façons de mesurer la densité et autant de définitions de celle-ci. C'est pourquoi le terme de densité devrait toujours être qualifié au regard des critères de calcul ou de l'échelle retenue.



## 1.1.2 - La densité réglementaire : un assouplissement du code de l'urbanisme et des documents

Depuis les années 2000 et l'avènement du Développement Durable, la réglementation en matière de densité s'est considérablement assouplie. Aujourd'hui, les documents d'urbanisme incitent fortement à la densification. Ainsi, le COS mis en place en 1967 par la Loi d'Orientation Foncière (LOF) était un outil permettant de contrôler la densité bâtie. Rendu optionnel avec la loi SRU de 2000, il a été supprimé suite à la loi ALUR en 2014. De même, le Plafond Légal de Densité (PLD) qui permettait de limiter la surface de plancher constructible au regard de la surface du terrain et ainsi de limiter la densité a été supprimé en 2014.

En 2012, l'outil de **Versement pour Sous-Densité** (VSD) a été créé pour permettre une utilisation plus économe de l'espace. Il permet, pour les collectivités qui le souhaitent, d'instituer un seuil minimal de densité en deçà duquel les constructeurs doivent payer le VSD. La législation en matière d'urbanisme évolue donc progressivement en faveur de la densité.

Cependant, les outils nouvellement institués restent optionnels ; les élus locaux qui ne le souhaitent pas, ne sont pas strictement obligés de faire de la densité. S'ils paraissent encore frileux pour utiliser le terme de *densification* compte tenu des controverses qu'il peut engendrer, une enquête du Crédoc<sup>3</sup> de 2004 montre cependant que la majorité des élus est favorable à la densité pour des raisons politiques, économiques ou foncières.

Bordeaux Métropole par exemple, a fait le choix de la densification afin d'utiliser l'espace de manière optimale et de « *préserver à la fois les espaces de respiration dans le tissu urbain (cœurs d'îlots végétalisés, squares, jardins publics, places, cours...) et les grandes continuités paysagères* »<sup>4</sup>. Dans son Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D.), document politique du Plan Local d'Urbanisme (PLU) exprimant le projet de la collectivité en termes d'urbanisme,

3 Djefal Sabrina, Eugène Sonia, 2004, *La maison individuelle : Vision des élus et des Français*, Crédoc (Centre de Recherche pour l'Étude et l'Observation des Conditions de Vie)

4 P.A.D.D. du P.L.U. de Bordeaux Métropole, mis à jour le 23 novembre 2015

La Loi pour l'accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) de 2014 a, entre autre, pour objet de lutter contre l'étalement urbain en préconisant la densification :

- Le **SCOT** au sein de son document d'orientation et d'objectifs :

- doit fixer des « **objectifs chiffrés** de consommation économe de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain »
- peut « imposer préalablement à toute ouverture à l'urbanisation d'un secteur nouveau : l'**utilisation de terrains situés en zone urbanisée** et desservis par des équipements ou la réalisation d'une étude de densification des zones déjà urbanisées »

• peut déterminer des secteurs où le PLU **ne peut imposer une densité maximale de construction**

- peut imposer une **densité minimale** de construction sous réserves de justifications particulières

- Le **PLU** :

• doit présenter « une **analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers** »

• doit fixer « des **objectifs de modération de la consommation de l'espace** et de lutte contre l'étalement urbain » par le biais de son PADD

- peut « dans des secteurs situés à proximité des transports collectifs existants ou programmés, imposer une **densité minimale** de constructions »

- Suppression du **COS**

- Suppression du **PLD**



d'aménagement et de protection de l'environnement, le PLU préconise la densité. En effet, la première des cinq orientations générales d'urbanisme et d'aménagement est le développement d'une « ville de proximité ». Le PADD donne notamment quelques indications sur les formes urbaines telles que le développement de petits ensembles collectifs ou des « *typologies plus urbaines offrant une certaine densité et compacité* ». De plus, le document recommande la diversité des fonctions urbaines et encourage la mixité des usages dans les quartiers. Le projet de Bordeaux Métropole est donc bien de faire de la métropole une collectivité compacte et dense pour limiter au mieux l'étalement urbain, même si le terme de "densification" est peu employé en raison de son effet "repoussoir" auprès de la population. De nouveaux termes lui sont préférés ces dernières années dans les documents d'urbanisme tels que « **compacité urbaine** » ou « **intensité urbaine** »<sup>5</sup>, qui peut se définir comme « *les relations entre formes urbaines, fonctions, usages et significations de la ville. [Il s'agit d'un] outil pour une gestion adaptative des densités urbaines et des tensions qu'elle engendre* »<sup>6</sup>.

### 1.1.3 - Zoom sur l'aire métropolitaine bordelaise

Au de-là de la vision réglementaire, un focus sur la densité de l'aire métropolitaine bordelaise est ici nécessaire afin de mieux cerner les enjeux locaux et particularisme de ce territoire sur lequel un terrain sera étudié dans la phase suivante. L'Agence d'urbanisme de Bordeaux Métropole Aquitaine (a'urba) a ainsi réalisé une comparaison des densités de quatre territoires<sup>7</sup> de l'agglomération : la ville héritée du XVIII<sup>e</sup> siècle contenue à l'intérieur des cours de Bordeaux, les territoires des quartiers qui s'étendent jusqu'aux anciens faubourgs bordelais, les territoires dits « périphériques » (intra-rocade) et les territoires « périurbains » (extra-rocade) qui constituent près de 90 % de l'aire métropolitaine.

La comparaison des densités bâties par territoires révèle des situations assez tranchées :

- la ville héritée du XVIII<sup>e</sup> présente des COS de 3 ou 4, les interventions récentes s'inscrivant dans une logique de dé-densification, à une exception près ;
- les territoires des quartiers présentent une relative homogénéité avec un COS autour de 1. Quel que soit le type de maison de ville étudié (ancien ou récent) le COS est toujours proche de 1. Dans ce

---

5 Cf. paragraphe 1.2.1

6 *Densité, centralité et qualité urbaine : la notion d'intensité, outil pour une gestion adaptative des formes urbaines ?*, Intensité urbaine n°9, A.DA CUNHA, C.KAISER, 2009

7 Densités et formes urbaines dans l'agglomération bordelaise - Complexité. Agence d'urbanisme Bordeaux métropole Aquitaine



périmètre, les opérations des années 70 se démarquent avec un COS relativement élevé, induit par la hauteur des constructions souvent en rupture d'échelle avec le tissu environnant ;

- les territoires périphériques présentent une grande variété de formes urbaines et des densités très contrastées. Deux registres d'habitat se confrontent : le collectif dont le COS est souvent supérieur à 1 et l'individuel discontinu (pavillonnaire) à la densité très faible (COS entre 0,10 et 0,15). Certains tissus anciens et opérations de centres-bourg ont cependant une densité et une mixité intéressantes (COS proche de 2) ;

- les territoires périurbains se caractérisent par une urbanisation récente composée majoritairement de lotissements pavillonnaires qui consomment beaucoup d'espace (COS compris entre 0,05 et 0,15). Certains tissus de centres-bourg anciens ou récents atteignent toutefois des COS beaucoup plus élevés, entre 1 et 2.

La comparaison des densités bâties par typologies d'habitat distingue cinq grandes catégories qui produisent des densités très contrastées :

- l'habitat collectif continu : les échantillons testés sur l'agglomération produisent un COS compris entre 1,2 et 3,8 pour une emprise au sol supérieure à 30% et pouvant atteindre 95% de la surface de référence ;

- l'habitat collectif discontinu (grands ensembles d'habitat social et opérations privées) : COS compris entre 0,6 et 1,3 pour une emprise au sol variant de 7 à 50% ;

- l'habitat « intermédiaire » très peu représenté sur l'agglomération : COS entre 0,5 et 1,5 ;

- l'habitat individuel continu (maisons de ville, maisons en bande) : COS entre 0,4 et 1,4 pour une emprise au sol voisine de 50% ;

- l'habitat individuel discontinu (pavillonnaire) : COS entre 0,08 et 0,3 pour une emprise au sol comprise entre 7% et 15% ;

Il apparaît ainsi globalement que, pour des typologies similaires, les formes urbaines composées sur le principe de l'îlot fermé en continu atteignent des densités plus élevées que les formes discontinues.

## Une diversité d'opérations aux densités variées sur le territoire de l'agglomération bordelaise



Quartier Saint-Pierre

300 lgts /hectare



ZAC Pessac centre  
290 lgts /hectare



ZAC du Tasta  
100 lgts / hectare



Ilôt à Nansouty  
90 lgts / hectare



Cœur de Bastide  
90 lgts / hectare



Cité du Grand Parc  
65 lgts / hectare



Cité Frugès - Pessac  
45 lgts / hectare



## 1.2 - Densité "vécue", densité "perçue"

Les recherches sur les notions de densité vécue et/ou perçue mettent en évidence que la perception d'un espace dense dépend de nombreux critères autres que les mesures purement quantitatives de la densité bâtie. Elles montrent par exemple que l'expression pour une grande partie de la population<sup>8</sup> d'un sentiment négatif vis-à-vis de la densité est pour partie liée au fait qu'elle est fréquemment associée à un bâti de grande hauteur et aux grands ensembles. Or la forme urbaine des grands ensembles est loin d'être la plus dense en termes de bâti (en comparaison avec les constructions haussmanniennes par exemple). Dans une note explicative sur la densité, le Conseil de Développement du Grand Lyon témoigne lui aussi du décalage existant entre la densité perçue et la densité souhaitée, en indiquant que si la majorité des citoyens déclarent rejeter la densité, ils émettent cependant une préférence pour la ville des courtes distances, impliquant la densité.

Ainsi, l'appréciation de la densité perçue ne peut se limiter à la mesure d'une donnée quantitative. Elle « *correspond à l'appréciation subjective que font les usagers du nombre de personnes présentes dans un espace donné, en regard de ses caractéristiques physiques* »<sup>9</sup>, indépendamment de la densité de bâti réelle d'un quartier ou d'un îlot, comme nous le développons ci-après.

### 1.2.1 - les facteurs liés au cadre urbain

L'état de l'art sur la densité vécue montre l'influence des facteurs liés au cadre urbain sur le ressenti de la densité par les habitants et usagers. Ainsi, une étude du Centre Scientifique et Technique du Bâtiment réalisée en 2008 sur l'Habitat Individuel Dense (HID) souligne les interactions entre les formes architecturales et urbaines et les « modes d'habiter », définis comme la « *relation (...) qui peut se construire entre une personne et son habitat à un moment donné et à un endroit donné.* »<sup>10</sup> Cette enquête analyse comment les habitants perçoivent leur habitat au vu de leur environnement et du traitement de l'espace public et privé et de leur interface. Deux modes d'habiter sont distingués : « le plaisir à habiter là », associé à l'acceptation de la densité et le sentiment d'« intrusion », de rejet ou d'entassement, générés par un ressenti de trop forte densité. L'étude montre comment le travail de la forme urbaine, du paysage urbain et sur la qualité d'usage du logement peut jouer sur le ressenti des habitants par rapport à la densité de leur quartier en les aidant à se sentir "chez eux", dans un lieu

---

8 Cf. sondage de l'Observatoire de la Ville cité en introduction de cette étude.

9 *Densités vécues et formes urbaines, étude de quatre quartiers parisiens*, Atelier Parisien d'Urbanisme, 2003.

10 *Intimité, rapport à l'autre et individuation dans l'habitat individuel dense ; Analyse des interactions entre les formes architecturales et urbaines et les modes d'habiter*", rapport du CSTB (Centre Scientifique et Technique du Bâtiment), Septembre 2008.





unique, et non dans un environnement banalisé. La qualité et la bonne gestion des espaces publics contribuent par exemple à la valorisation ou à la dégradation de l'image du quartier et donc au ressenti de la densité. Si dans certains travaux la perception varie en fonction de la hauteur du bâtiment ou des différents tissus urbains, d'autres chercheurs mettent davantage l'accent sur la qualité de l'habitat, la gestion paysagère, la végétation d'un quartier...

La présence de commerces, d'équipements et services de proximité, l'accessibilité des espaces publics, l'animation et la vie de quartier sont également mis en évidence par les études comme facteurs pouvant favoriser la perception de la densité.

Afin de mieux rendre compte de ces différents paramètres jouant sur le ressenti de la densité, plusieurs chercheurs proposent des définitions dynamiques de la notion de densité. Les travaux de Vincent Fouchier et Manon Vivière<sup>11</sup> distinguent ainsi les notions de **compacité** et d'**intensité**. La notion de compacité renvoie à la morphologie urbaine, aux formes physiques, architecturales. Elle évoque une architecture qui tend vers davantage de massivité toutes possibilités morphologiques confondues. La notion d'intensité sous-tend quant à elle l'idée d'organisation de l'espace (centralité, polarité), du bâti, l'attractivité démographique, la mixité fonctionnelle, la qualité urbaine. Pascal Amphoux<sup>12</sup> parle quant à lui de polarité et de processus de polarisation qui privilégient la dimension spatiale de la densité et renvoient à une géographie dynamique. Il définit la polarité d'un lieu par son pouvoir d'attraction ou de répulsion par rapport aux lieux qu'il polarise, par la façon dont il articule plusieurs échelles, du bâtiment, de l'îlot, du quartier, de la ville, mais aussi le rôle des équipements et services de proximité, la présence, l'accessibilité et le traitement des espaces publics.

Ainsi le travail de la forme urbaine, du paysage urbain, la qualité d'usage du logement, des espaces publics, mais aussi de la mixité fonctionnelle du quartier sont autant de facteurs liés au cadre urbain qui jouent sur le ressenti des habitants par rapport à la densité.

## 1.2.2 - les facteurs sociaux et psycho-sociaux

Les dimensions sociales et psychosociales doivent également être prises en considération pour appréhender la perception de la densité. De même que la présence d'aménités urbaines joue sur l'attractivité du quartier, les aménités sociales telles la qualité du « vivre-ensemble » peuvent influencer sur l'appropriation des lieux par l'habitant et de ce fait, contribuer à ce qu'il se sente « chez lui ».

---

11 "Les représentations sociales de la densité dans l'habitat : vers une faubourisation métropolitaine, Fabrication, Appropriation, Territorialisation", Vivière Manon, Thèse dirigée par Guy Tapie.

12 "La densité urbaine. Du programme au projet urbain", Pascal Amphoux, Gilles Grojean et Joëlle Salomon, Institut de Recherche sur l'Environnement Construit, Ecole Polytechnique Fédérale de Lausanne, rapport de recherche numéro 142, 2001.



Certains travaux tels ceux de M.Vivière et V.Foucher identifient ainsi la valeur d'"urbanité" de la densité, qui renvoie à cette dimension sociale. Pour ces chercheurs, l'urbanité permet d'évoquer la densité comme ambiance urbaine et d'aborder la mixité sociale dans sa spatialité. L'urbanité considère également la densité dans une dimension culturelle.

Pour Pascal Amphoux<sup>13</sup> **l'intensité et le processus d'intensification** privilégient **la dimension sensible** de la densité : "*Intensifier la ville c'est, par des moyens sensibles, intensifier le rapport à la ville, en offrir une meilleure acuité perceptive, renforcer le sentiment d'urbanité ou encore renforcer l'identité du territoire considéré. D'un point de vue théorique la proposition est double, redonner à la dimension sensible de la densité de même poids qu'à sa dimension technique et sociale et substituer aux problématiques de la définition de l'identité urbaine, celle de la définition d'une intensité urbaine et des principes d'intensification perceptive.*"<sup>14</sup> P. Amphoux évoque également le **processus de "mixisation"** qui privilégie **la dimension sociale** de la densité. Selon lui, il n'existe pas de densité sociale idéale, les travaux des sociologues montrant qu'il n'existe aucune détermination absolue de la densité sur la socialité. Les lieux densément peuplés peuvent être ainsi les mieux vécus ou les moins bien supportés, de même que les lieux peu denses.

A. Bailly qui a travaillé sur l'espace urbain, explique quant à lui que l'individu perçoit l'espace à travers des filtres liés aux pratiques et codes sociaux ainsi qu'au vécu propre de l'individu (âge, sexe, culture, mode de vie...), mais aussi des filtres sensoriels (odorat, ouïe...). Ces filtres permettent à l'individu de créer un « modèle simplifié du réel ». Ainsi, l'information passée par ces filtres est perçue et interprétée en décalage avec le réel. Il s'agit d'une représentation du réel.

Dans une approche plus psychologique, l'Agence Parisienne d'Urbanisme (APUR) montre également que la perception de la densité résulte d'une construction élaborée à partir de différentes sources d'informations sensorielles (ouïe, odorat, toucher...)<sup>15</sup>. Ces signaux sensoriels permettent de reconstruire mentalement l'environnement de l'individu et de créer chez celui-ci une perception de la densité de son quartier. De fait, lorsqu'il existe un écart entre la densité perçue et la densité idéalement souhaitée par l'individu, la densité peut générer un état de stress et un sentiment d'entassement. L'individu a alors le sentiment de recevoir un surplus d'informations et d'échanges. A l'inverse, la perception d'une trop faible densité peut créer un sentiment d'isolement.

Enfin Eric Charmes met en évidence les différences de ressenti de la densité selon qu'elle est choisie ou subie : « *Une chose est certaine, la perception de la densité a peu à voir avec les mesures*

---

13 "*La densité urbaine. Du programme au projet urbain*", Pascal Amphoux, Gilles Grojean et Joëlle Salomon, Institut de Recherche sur l'Environnement Construit, Ecole Polytechnique Fédérale de Lausanne, rapport de recherche numéro 142, 2001.

14 Ibid.

15 "*Densités vécues et formes urbaines, étude de quatre quartiers parisiens*", Atelier Parisien d'Urbanisme, 2003



*quantitatives. Il faut notamment distinguer la densité choisie et la densité subie. Les grands ensembles sont rejetés parce qu'ils sont largement imposés à des populations qui ne désirent pas y vivre. C'est une différence essentielle avec l'habitat individuel. Cette observation vaut également pour la densité humaine. Ainsi, la concentration humaine dans les transports en commun est mal vécue car elle est imposée. La même concentration humaine dans un stade ou dans une salle de concert est, à l'inverse, bien vécue car la foule y est porteuse d'émotions. »<sup>16</sup>*

Ainsi, deux situations et tissus urbain(e)s à densité identique peuvent produire des perceptions différentes de la densité. La densification doit donc être appréhendée et réfléchi au regard de l'ensemble de ses dimensions, le ressenti résultant de la combinaison de tout ou partie de ces facteurs.

### **1.2.3 - Synthèse des facteurs influents sur la perception de la densité**

L'analyse des différentes études dans le cadre de la réalisation de l'état de l'art nous a permis de dégager deux grandes « familles » de facteurs susceptibles d'influer sur la perception de la densité présentés dans la grille ci-après :

- les facteurs liés au cadre urbain : paysage urbain, paramètres d'ordres architecturaux, forme urbaine, qualité d'usage du logement, qualité et gestion des espaces publics,...

- les facteurs liés au vécu de l'individu : les éléments biographiques tels que le sexe, l'âge, la situation familiale, parcours résidentiel,...

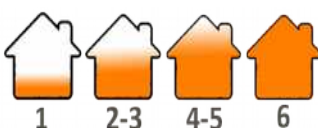
Les différents travaux sur lesquels s'appuie l'état de l'art de cette étude ont été analysés au regard de cette grille (cf. grille d'analyse ci-après). Ce travail a permis de déterminer quels facteurs de la grille étaient développés dans chacune des études analysées. Il en ressort que les critères les plus présents dans les études (entre 5 et 6 études) sont, pour les facteurs liés au cadre urbain, la forme urbaine, la présence et pénétration de la nature et les éléments socio-culturels. Pour les facteurs liés à l'individu, ce sont les caractéristiques et le vécu de l'individu qui sont les plus évoqués dans les études.

---







<sup>16</sup> « *Densités, formes urbaines et Villes durables* », Eric CHARMES, In « *Villes à Vivres* » Odile Jacob 2011.

## Les facteurs liés au cadre urbain






<b>Paysage urbain</b> <b>Paramètres</b> <b>d'ordre</b> <b>architecturaux</b> 	Formes urbaines	Volume Hauteur, verticalité Hétérogénéité des formes urbaines et architecturales (matériaux, couleurs...)
	Tissu urbain	Rapports espaces libres/construits Homogénéité des tissus
	Logement	Espaces extérieurs privatifs (cours, jardins, balcons...) Vues (mitoyenneté, vis-à-vis...) Personnalisation des façades (couleurs, plantations...)
	Patrimoine	Valorisation du patrimoine Préservation de l'identité du quartier
	VRD	Gabarit voirie Gabarit trottoirs
<b>Qualité des espaces publics</b> 	Entretien et maintenance des espaces publics	Propreté Entretien
	Présence et pénétration de la nature	Proximité de la nature et présence visuelle Plusieurs fonctions (biodiversité, usages par les habitants, diminution des températures en ville...) Plusieurs formes (espaces verts publics, arbres le long des voies, coeurs d'îlots, murs végétaux, espaces verts citoyen...)
<b>Vie du quartier</b> 	Aménités urbaines	Commerces de proximité Animations Activités du quartier Mixité fonctionnelle Proximité des services publics (mairies...) et des équipements (crèches, stades...) Présence d'activité économique : commerciale, artisanale, tertiaire, industrielle
	Aménités sociales	Mixité sociale (controversée selon les études) Valorisation sociale à habiter dans le quartier



Légende : Indique le nombre d'études dans lesquelles apparaît le critère (sur la base d'une dizaine d'étude)

<b>Le vivre-ensemble</b> 	Éléments socio-culturels 	Sociabilité Entente entre diversités sociales et culturelles Intégration économique-sociale des habitants Qualité des interactions entre habitants
	Rapport intimité / relations sociales 	Transitions espaces publics/privés Présence de lieux de rencontres propres à favoriser le vivre-ensemble
<b>Qualité des mobilités et nuisances</b> 	Fréquentation des espaces publics 	Trafic automobile Stationnement Fréquentation des rues par les différents usagers (cyclistes, piétons, rollers, enfants, automobiles....) et éventuels conflits d'usage
	Desserte en TC et mobilités douces 	Diversité de l'offre en TC (nombre d'arrêts dans les 200m, nombre de lignes, diversité des modes, fréquence) Aménagements doux (qualité des cheminements)

**Les facteurs liés au vécu des individus**

<b>Subjectivité de chaque individu</b> 	Caractéristiques de l'individu 	Âge Sexe Situation professionnelle et familiale
	Vécu de l'individu 	Trajectoire résidentielle Taille du logement Lieu d'habitation Mode de vie
	Référents socio-culturels de l'individu 	Relation à l'espace pendant l'enfance Rapport société / individu Rapport à l'espace bâti
	« Effet patrimoine » 	Constitution d'un patrimoine immobilier qui ne se dépréciera pas

Cette grille d'analyse théorique a servi de base à la réalisation des guides d'entretiens auprès d'acteurs professionnels de l'aménagement et d'habitants des deux terrains explorés (cf. partie 2 ci-après).



## 2 - Regards croisés entre acteurs et habitants

La deuxième phase de l'étude a été centrée sur la réalisation d'entretiens qualitatifs auprès d'habitants et de professionnels de l'urbain afin de croiser les regards entre ceux qui font la ville et ceux qui la pratiquent au quotidien. L'objectif était de contextualiser sur le territoire girondin les facteurs influant plus particulièrement sur la perception de la densité (paysage et les formes urbaines, présence d'espaces verts, qualité des espaces publics, offre de proximité, mobilité et vivre ensemble) et de les confronter aux acteurs locaux. Deux terrains d'études ont été explorés pour la réalisation d'entretiens auprès des habitants : l'EcoQuartier Ginko sur Bordeaux Métropole et le projet de revitalisation du centre historique de Libourne.

### 2.1 - Méthodologie

#### 2.1.1 - Des entretiens qualitatifs auprès de professionnels de l'urbain

Des entretiens avec des professionnels locaux de l'aménagement ont permis de confronter les premiers éléments recueillis dans l'état de l'art avec les représentations et l'expérience de terrain de ces acteurs. Au cours de ces entretiens, les thématiques suivantes ont été abordées<sup>17</sup> :

- le regard porté sur la densité : définition, mise en œuvre locale...
- leurs pratiques professionnelles en termes de densité et de qualité d'usage : les éventuels freins et leviers sur l'acceptation de la densité par les habitants...

Au total, six entretiens ont été conduits auprès d'acteurs présentant une diversité de profils : deux promoteurs, un aménageur, une sociologue de l'urbain, un bailleur social, un chargé de projet urbain dans une agence d'urbanisme.

Ces entretiens ont permis de réajuster la grille support au guide d'entretien auprès des habitants et usagers des quartiers denses, issue de l'analyse bibliographique, au vu des spécificités du contexte local mises en avant par les acteurs de l'aménagement. Ce guide d'entretien se trouve en annexe 2.

---

<sup>17</sup> La grille d'analyse est présentée en Annexe 1

## 2.1.2 - Une enquête sur la qualité d'usage de deux quartiers

Afin de recueillir des éléments sur la perception de la densité par des habitants de quartiers denses, des entretiens semi-directifs ont été menés sur deux tissus urbains denses de contextes territoriaux différents : un quartier neuf et un centre historique.

### 2.1.2.1 - Les deux territoires interrogés :

#### - Un EcoQuartier de la métropole bordelaise :

Le premier terrain étudié est un EcoQuartier de la métropole bordelaise, porteur des principes d'aménagement durable et donc d'une recherche de densité forte. Les premiers habitants ont investi en 2012 ce quartier encore en cours de construction. A terme, cette opération devrait accueillir près de 7000 habitants



Plan de situation : a'urba, Ville de Bordeaux



Plan masse : C. Devillers et associés. Ville de Bordeaux

Sur ce quartier, un travail important a été fait en termes d'architecture (diversité des formes urbaines et des matériaux utilisés) et de traitement paysager. La recherche de diversité dans les formes du bâti a été l'un des principaux sujets de réflexion dans la conception du quartier. Au final, les formes sont très variées, allant de l'individuel au collectif, du R+3 au R+9 pour le collectif et du T2 au T5.

## L'éco-Quartier



### - Le centre historique de Libourne :

Le second terrain est le centre-ville ancien de la ville de Libourne, sous-préfecture de la Gironde de 24 000 habitants. Ville bastide et viticole, Libourne s'inscrit dans un territoire proche de la métropole bordelaise (le Libournais) qui bénéficie de nombreux atouts paysagers mais subit une pression démographique et une urbanisation diffuse. La ville de Libourne souhaite ainsi densifier son centre-ville, caractérisé par un bâti dense où la vieille pierre prédomine, afin de limiter l'étalement urbain.







### **2.1.2.2 - Des entretiens semi-directifs auprès des habitants avec supports photographiques**

Au total, une vingtaine d'habitants ont été interrogés sur les deux terrains au cours d'entretiens semi-directifs centrés sur les thèmes suivants<sup>18</sup> :

- le parcours résidentiel,
- la perception, la pratique et les usages du quartier,
- la pratique de l'espace privé (individuel et collectif),
- la densité.

Sur l'EcoQuartier, sept entretiens semi-directifs (entre 45 min et 1h30) ont été menés auprès de trois hommes et quatre femmes âgés de 22 à 60 ans, dont cinq salariés, un étudiant et un retraité.

Sur le centre ancien de Libourne, treize entretiens semi-directifs (entre 45 min et 1h30) ont été menés auprès de cinq hommes et huit femmes âgés de 17 à 80 ans.

Lors des entretiens, un plan du quartier a été présenté aux habitants comme support de discussion, notamment pour la partie sur les usages et pratiques du quartier. A titre d'exemple, il était demandé aux habitants de délimiter leur quartier.

Pour recueillir la perception de la densité par les habitants, une partie de l'entretien qualitatif s'est également déroulée avec des supports photographiques. L'idée était de faciliter l'expression et le recueil du ressenti des habitants vis-à-vis de la densité à travers l'usage de la photographie. Des photos présentant une diversité de situations urbaines<sup>19</sup> et de typologies d'habitat pour plusieurs densités bâties (cf. exemples ci-après) ont ainsi été présentées aux habitants (voir annexe 3).

---

18 La grille d'entretien utilisée pour les habitants se trouve en annexe 2.

19 Différents territoires ont été choisis, y compris en dehors de la métropole bordelaise.

## Exemples de photographies



Pour une même densité bâtie donnée, plusieurs photos illustrent ainsi des tissus urbains divers, sans que soit donnée aux habitants d'indication ni sur les lieux géographiques, ni sur la densité bâtie, afin de ne pas influencer sur les réponses. Il est à souligner cependant que cette méthode peut introduire un biais à travers les angles de prise de vue et le choix des photos représentant un tissu urbain donné (choix d'un bâti plus ou moins dégradé pour du collectif ou du pavillonnaire, espaces publics plus ou moins entretenus,...).

Les habitants interrogés ont été amenés à se prononcer notamment sur les questions suivantes (cf.grille entretien en annexe) :

- quelles photos présentent les situations les plus denses / les moins denses ;
- quelles photos présentent un quartier où ils souhaiteraient vivre / ne souhaiteraient pas vivre.

Les principaux résultats de ces entretiens sont synthétisés dans la partie 2.2 ci-après.



## 2.2 - Regards croisés sur six thématiques

La restitution des entretiens réalisés auprès des habitants des deux quartiers et des professionnels de l'aménagement est présentée ci-après à travers six fiches reprenant les thématiques identifiées dans la phase bibliographique :

- le paysage et les formes urbaines ;
- la présence d'espaces verts ;
- la qualité des espaces publics ;
- l'offre de proximité ;
- la desserte en transport en commun et la mobilité ;
- le vivre ensemble.

Sur chacune des thématiques, les points de convergences et de divergences entre les deux sites sont soulignés.

Le point de vue des habitants et celui des acteurs de l'aménagement ont par ailleurs été distingués afin de faire ressortir les enjeux et les facteurs d'acceptabilité de la densité de chacun d'entre eux.

Les fiches présentent également en conclusion les questions soulevées par les entretiens pour chacune des thématiques.



## 2.2.1 - Le paysage et les formes urbaines

L'habitant appréhende les composantes de la densité au regard de son parcours résidentiel et de son quartier de résidence au moment de l'entretien. Son niveau de référence et d'appréciation dépend en grande partie des formes urbaines qui l'entourent, mais aussi des pratiques qu'elles génèrent. Parallèlement de façon consciente ou non il sera plus négatif dans ses appréciations sur des formes en rupture avec les quartiers environnants.

Par ailleurs certaines formes urbaines suscitent des *a priori* qui ont la vie dure. C'est le cas des collectifs de grands gabarits et les formes qui s'en approchent (blocs avec toitures terrasses en particulier).

### Ce que l'on retient de la thématique

- Des quartiers à échelle humaine
- La qualité des logements et des prolongements extérieurs
- La diversité des formes et traitement architectural



### 2.2.1.1 - Restitution des entretiens

#### - Éléments de convergence et divergence dans la perception des habitants

##### Les points de convergence entre l'écoquartier et le centre ancien

- Le charme de la ville ancienne

Généralement les habitants jugent que la ville ancienne a une valeur patrimoniale, un caractère esthétique et dynamique.

Mais c'est la nature et la taille des logements qui priment dans leur ressenti et donc leurs choix ou leurs attentes. Dans les centre-villes denses « *les logements sont trop petits et les rues trop étroites* » *habitant sur le centre ancien*. Ce qui renvoie à une idée de promiscuité, et d'espace bruyant.

La ville moyenne est considérée comme un bon compromis « *entre ville et campagne* », dans la mesure où elle permet d'habiter une (belle) maison en centre-ville avec un jardin, ce qui correspond, dans l'esprit des habitants, aux conditions idéales pour une vie de famille.

Le terme de « *ville à taille humaine* » revient plusieurs fois dans les entretiens.

- Les écoquartiers

Les habitants ont une image valorisante d'un écoquartier, qu'ils le pratiquent ou non (ce qui démontre l'effet marketing du label). La diversité des formes et de l'architecture est considérée comme un atout. En revanche certains habitants regrettent le manque de patine et d'animation qu'ils apprécient dans les centralités anciennes, « *il est difficile de faire sa vie dans un lieu neuf* »-*habitant sur l'écoquartier*

- Les perspectives et la lumière

Les vues « larges » sont un atout, en revanche les vis-à-vis trop proches et la petite taille des ouvertures sont vécus de manière très négative.

- Les nuisances sonores

Cette thématique est récurrente. Elle concerne aussi bien les espaces animés et jugés bruyants, que les relations entre voisins.

L'insuffisance de l'isolation phonique de certains logements neufs est pointée du doigt.



## Les points de divergence entre l'écoquartier et le centre ancien

- L'aspect sécuritaire

Cette thématique suscite des commentaires mitigés.

Sur l'écoquartier les espaces privatifs sécurisés sont en partie considérés comme un avantage, pour les habitants de la ville moyenne, les images de résidences fermées évoquent au contraire « *une fermeture physique et psychologique* », un « *poulailler* ».

### Éléments à retenir des entretiens avec les professionnels

- La démarche de projet

De l'avis de certains acteurs, la démarche et le processus de projet évolue pour donner une place plus importante à la conception du logement.

*"Généralement, quand on dessinait de grands master-plans, on dessinait d'abord la structure des espaces publics et on venait « plugger » des logements, ensuite on rentrait à l'intérieur des barres, puis (...) des cellules. Dorénavant nous partons de la cellule du logement pour finalement renvoyer cette vision d'espace et voir après quel niveau de service il faut venir rattacher à la cellule logement pour que ça marche. Donc on a changé le processus de fabrication et de conception"-*Directeur opérationnel dans une société publique locale chargée de développer une opération d'aménagement

- Hauteur et verticalité

Sur l'écoquartier, les immeubles sont relativement hauts par rapport aux opérations immobilières réalisées d'ordinaire sur l'agglomération bordelaise, puisqu'ils atteignent R+9. La recherche de diversité dans les formes du bâti a été l'un des principaux sujets de réflexion dans la conception du quartier. Au final, les formes sont très variées, allant de l'individuel au collectif, du R+3 au R+9 pour le collectif et du T2 au T5.

*"C'est vrai que quand on voit le quartier de l'extérieur, avec des formes qui sont relativement hautes etc... Avec la perspective, on a une espèce de raccourci du quartier."* chargée de projet urbain dans une agence d'urbanisme



- Les vues et les vis-à-vis :

Les vis-à-vis et l'exiguïté d'un logement font partie des principaux critères influençant négativement la perception de la densité. Les concepteurs tentent d'être vigilants face à ces questions.

La question des vues et des vis-à-vis est importante. La vue, si elle est dégagée et agréable peut créer un sentiment d'espace. À l'inverse, un vis-à-vis trop présent augmente l'impression de densité et peut créer un sentiment d'intrusion ou d'étouffement. Bien que le vis-à-vis soit souvent inhérent aux quartiers denses, il est possible de travailler sur les ouvertures, les espaces extérieurs, etc., pour diminuer la gêne qu'il occasionne.

*"La perception de la densité ? Je pense que le mot est chargé négativement. C'est-à-dire qu'on parle de densité à partir du moment où il y a un peu de promiscuité en fait. (...) Je vais plutôt la qualifier dès lors que j'ai le sentiment 1, de ne pas avoir d'échappées visuelles, 2, de ne pas avoir le sentiment d'espace, ce qui ne veut pas dire que je n'ai pas d'espace"-Directeur opérationnel dans une société publique locale chargée de développer une opération d'aménagement.*



### 2.2.1.2 - Les questions émergentes

#### Comment donner à vivre et à voir un quartier dense, confortable et agréable ?

- Est-il possible d'accorder la vision de l'habitant depuis chez lui et celle du piéton usager du quartier ?
- Quelle démarche de projet, entre « master-plan » et travail fin sur la cellule, pour concilier approche à grande échelle et à l'échelle du bâtiment, pour assurer le confort de l'utilisateur, généralement piéton, et le confort de l'habitant dans son logement et son quartier ?
- Les habitants expriment un ressenti négatif face aux opérations qui présentent une trop grande homogénéité des volumes construits et de l'architecture, qu'ils assimilent à un « copié-collé », sans signes distinctifs, comme un manque de personnalité. Cette critique s'applique en particulier au traitement de certaines opérations individuelles groupées et de maisons en bandes, toutes identiques.

La « personnification » du logement et de ses abords est un besoin exprimé par plusieurs des personnes interrogées. Comme pour un vêtement, le logement ou l'immeuble où l'on vit doit pouvoir exprimer quelque chose, y compris de l'extérieur.

Mais cela dépend aussi d'autres critères : dans un quartier d'échoppes les maisons se ressemblent beaucoup, mais la pierre, matériau noble et solide, est considérée comme une valeur en soi et un élément distinctif valorisant.

- La diversité des formes et du traitement architectural est une préoccupation importante dans la pratique des acteurs, comment est-elle appréhendée dans le cadre des projets ?
- Comment l'intègre-t-on dans un cahier des charges ?
- Serait-il possible de faire participer les habitants à cette « personnification » de l'enveloppe du logement, sans dénaturer le projet et en l'enrichissant ?
- Les habitants comme les professionnels soulignent l'importance des prolongements extérieurs du logement (terrasses appropriables, jardins privés, jardins collectifs), ainsi que les vues « larges » (perspectives et taille des ouvertures) pour le confort des habitants.
- Pourquoi toutes les opérations ne peuvent-elles en bénéficier ?
- Quels sont les freins ?
- Coûts ?, Effets pervers des réglementations ? Effets de mode ?
- Pourrait-on imaginer de contraindre les professionnels, par le biais de la réglementation, à des surfaces extérieures minimales, comme en matière d'espaces plantés par exemple ?





## 2.2.2 - La présence d'espaces verts

Le traitement du paysage ainsi que la présence d'espaces verts au sein des formes urbaines denses apparaît comme un facteur jouant sur l'acceptabilité de la densité. La présence de la nature peut contraster avec la hauteur du bâti et permet de créer des espaces de respiration et des ouvertures visuelles au sein des quartiers denses.

La qualité des espaces verts participe à améliorer le cadre de vie des habitants comme le souligne Jean-Yves Chapuis<sup>20</sup> « *en milieu urbain dense, la présence d'espaces verts est indispensable car ils permettent de structurer la ville et de lui donner un équilibre permettant de contrebalancer l'ambiance minérale. Ces espaces verts contribuent au bien-être des habitants en plus de leur intérêt esthétique et écologique. Ainsi, il ne faut pas hésiter à parler de la densité végétale d'un projet pour évaluer sa qualité d'insertion urbaine et d'acceptabilité* ».

Si la présence d'espaces verts est recherchée, les habitants souhaitent que ces espaces soient appropriables.

Le traitement paysager est un volet important de l'écoquartier. Ces espaces verts participent à la qualité des espaces publics présents sur le quartier. Sur le centre ancien, les espaces verts collectifs sont moins présents. La présence de la maison individuelle prédominant, les habitants disposent de jardins privatifs.

### Ce que l'on retient de la thématique

- Des espaces de respiration plébiscités qui atténuent la perception de la densité
- Des espaces qui doivent proposer des usages
- Une gestion dans le temps qui impacte la perception du quartier

<sup>20</sup> Lecture de la ville, Conférence des Ecoquartiers pour transformer la ville, Ville de Strasbourg, 5 p.



### 2.2.2.1 - Restitution des entretiens

#### Éléments de convergence et divergence dans la perception des habitants

##### Les points de convergence entre l'écoquartier et le centre ancien

- Des espaces de respiration recherchés

La présence de la nature ou encore le traitement paysager des espaces publics sont plébiscités par les habitants des quartiers denses rencontrés, car ils améliorent selon eux le cadre de vie du quartier. Interrogés sur la notion de densité, ce sont les termes « oppresser », « étouffer », « suffoquer » qu'ils ont cités de manière récurrente. Les espaces verts sont au contraire qualifiés par les habitants comme des « **espaces de respiration** » qui viennent atténuer ces ressentis d'oppression liés à la densité du bâti, comme le montrent quelques propos recueillis :

*« Ce qui me plaît dans ce quartier, c'est justement qu'on a l'impression d'être dans la nature tout en étant en ville (...). On n'a pas l'impression d'étouffer, parce qu'il y a des espaces verts »-habitant de l'écoquartier*

*« Ici j'ai la sensation quand même qu'on respire un peu plus(...) Peut-être parce qu'il y a le lac, de nombreux espaces verts, des venelles sur le quartier »-habitant de l'écoquartier*

*« On n'a pas l'impression d'étouffer, parce qu'il y a des espaces verts »-habitant de l'écoquartier*

- Des espaces à pratiquer

Si les habitants accordent une importance à la présence de la nature, celle-ci doit être « praticable », c'est-à-dire qu'elle doit pouvoir être investie, appropriée. Pour les habitants, les espaces verts doivent être conçus pour un usage. Un traitement paysager seul ne suffit pas à les satisfaire :

*« C'est juste un parc à regarder sans vie urbaine. », habitant sur le centre ancien*

*« Ca m'importe peu qu'il y ait de l'herbe sachant que les petits n'ont pas le droit de jouer en bas de l'immeuble (...). On ne peut pas l'utiliser, donc pour moi ça ne change rien »-habitant sur l'écoquartier*

Ainsi, selon les habitants, les espaces sont plus facilement « appropriables », c'est-à-dire pratiqués quand il y a un certain usage.



- L'entretien des espaces verts : une préoccupation chez les habitants

Si la présence de la nature est une plus-value dans les opérations d'aménagement, les habitants soulèvent la question de leur gestion dans le temps. La qualité et la bonne gestion des espaces verts (et celle des espaces publics de manière générale) participent en effet à la valorisation du quartier. Tout comme la qualité du logement a un impact sur la perception du quartier par l'habitant, le soin apporté à la gestion des espaces verts joue sur l'image du quartier qu' en ont les usagers et le sentiment de "fierté" des habitants.

### **Les points de divergence entre l'écoquartier et le centre ancien**

- Les espaces verts de proximité

Le type d'habitat peut engendrer un rapport ou du moins un besoin d'espaces verts qui peut être différent. En effet, sur l'écoquartier, où prédomine largement l'habitat collectif, les personnes interrogées sont à la recherche d'espaces verts de proximité qui peuvent prendre différentes formes et tailles (venelles aménagées, parc...).

A l'inverse, il est observé que dans le centre ancien, les habitants n'expriment pas ce besoin dans la mesure où la plupart d'entre eux possèdent une maison avec un jardin privatif. Ces derniers expriment davantage le besoin d'espaces de loisirs où ils peuvent trouver d'autres usages que chez eux.



## Éléments à retenir des entretiens avec les professionnels

- Les espaces verts, un facteur d'acceptabilité de la densité

Si la thématique de la pénétration de la nature est peu évoquée par les professionnels, ces derniers ont bien conscience de son importance pour les programmes d'aménagement :

*" Nous sommes forcément attentifs à la qualité des espaces publics et la qualité paysagère de nos sites qui sont un peu le pendant de cette densité. Cela permet de gommer un peu l'aspect négatif qui quelques fois, en tout cas localement, revient dans les discours " - Aménageur*

Ces derniers mettent notamment l'accent sur l'aménagement des espaces verts. Ceux-ci ne sont pas vus comme une contrainte mais comme une valeur ajoutée qui correspond aux besoins des habitants et participent à la mise en valeur de l'opération.

- Le point de vue du piéton

Pour les aménageurs, le point de vue de l'utilisateur, du piéton est à prendre en considération.

*" La perception de l'habitant, du voisin de l'utilisateur (...), c'est d'abord celle du piéton. Les sensations physiques qu'on peut avoir dans un quartier, se sentir bien ou pas bien, c'est d'abord par rapport à ce qui se passe au sol : la qualité du traitement, les vues, les accidents, les surprises, le sentiment d'oppression ou au contraire de confort .. " - Bailleur social*

- La valeur d'usage des espaces verts

Tout comme les habitants, les professionnels de l'urbain attachent une importance à la valeur d'usage des espaces verts :

*"Finalement la notion d'espaces libres est vécue en fonction de sa qualité d'usage. Vous pouvez avoir par exemple aux pieds des tours des espaces libres intéressants, ils ne seront jamais aussi intéressants que le petit jardin qu'on peut avoir derrière son échoppe et qui est totalement appropriable." - Chargé d'étude dans une Agence d'urbanisme*

Pour les acteurs de l'aménagement rencontrés, la qualité le traitement des espaces verts joue par ailleurs fortement sur la valeur d'usage qui peut leur être attribuée.



### 2.2.2.2 - Les questions émergentes

Dans les programmes d'aménagement, la présence de la nature est une condition d'acceptabilité de la densité. Ce constat est aussi bien partagé par les professionnels que par les habitants rencontrés. Si les habitants sont à la recherche d'espaces de respiration, l'esthétique ne leur suffit cependant pas: les espaces doivent être conçus pour un usage :

- Comment intégrez-vous la dimension paysagère dans vos projets ?
- Dans vos réalisations, portez-vous une réflexion sur les futurs usages pour qu'ils soient plus facilement appropriables par les habitants ?

habitants, ces derniers restent attachés à l'entretien/la gestion des espaces verts.

- A la conception, comment peut-on anticiper la gestion de ces espaces ?
- Cette question peut-elle (ou doit-elle) se poser dès le stade projet ?
- Une communication auprès des habitants est-elle pratiquée pour une meilleure acceptation de ces espaces (par exemple la gestion différenciée...) ?

- Comment impliquer les habitants et / ou les riverains dans :

- la conception des espaces verts ?

- la gestion de ces espaces ?



### 2.2.3 - La qualité des espaces publics

Dans leur sens premier, les espaces publics renvoient à des lieux d'intensité urbaine et humaine. La présence et la qualité de ces espaces publics sont des facteurs qui influent sur le ressenti de la densité par les habitants. Différents paramètres liés aux espaces publics pouvant jouer sur ce ressenti : propreté et entretien, échelle et diversité dans leurs usages et usagers, importance de la circulation automobile,... Tout comme pour le logement, le soin apporté aux espaces publics a un impact conséquent sur l'impression générale du quartier tant pour les habitants que pour les usagers "extérieurs" du quartier.

A côté de cela, à travers leur appropriation et leurs pratiques, les espaces publics peuvent générer des conflits d'usages. Ces usages restent difficiles à anticiper par les acteurs de l'aménagement.

L'appropriation de l'espace public se veut différente d'un site à un autre dans la mesure où, contrairement au centre-ville ancien, l'écoquartier est une opération récente (moins de 5 ans).

#### Ce que l'on retient de la thématique

- Des espaces « à taille humaine » supports de la convivialité
- Disposer d'un espace central, constitutif de l'identité du quartier
- La gestion des espaces publics : une préoccupation pour les habitants et les acteurs de l'aménagement



### 2.2.3.1 - Restitution des entretiens

#### Éléments de convergence et divergence dans la perception des habitants

##### Les points de convergence entre l'écoquartier et le centre ancien

Pour qu'un espace public soit investi, les habitants ont exprimé plusieurs attentes :

- une échelle « raisonnable », à « taille humaine » ;
- un lieu de référence voire une identité (comme on peut le voir sur Libourne) ;
- la présence d'un marché (apprécié sur le centre ancien, à développer sur l'écoquartier).

- Une ville à taille humaine : une notion qui renvoie à la dimension sociale de l'espace public

La question de l'échelle de la ville et des espaces publics est une thématique qui ressort plus particulièrement des entretiens sur le centre ancien. Elle est d'ailleurs un des critères qui a joué dans le parcours résidentiel des personnes interrogées sur le centre ancien. A travers leur choix de localisation, celles-ci ont cherché une moindre densité tout en profitant des avantages que peut offrir la ville : la centralité, l'offre de commerces, de services, de transports en commun,... Si cette notion de ville « à taille humaine » reste complexe à appréhender, les habitants qui l'emploient renvoient notamment aux notions d'environnement, de cadre de vie, mais aussi à la vie sociale qu'elle faciliterait.

Si cette notion est présente sur le centre ancien, elle est également évoquée par les habitants de l'écoquartier pour lesquels les espaces publics semblent très diversement appropriés selon les habitants.

- Un espace pour marcher et avoir envie de marcher

Les cheminements doux et le mobilier urbain s'avèrent des outils d'urbanité efficaces et nécessaires pour s'approprier les espaces publics. D'après les entretiens réalisés, un espace public que l'on n'a pas envie de pratiquer à pied afin de "flâner" est un espace que l'on aura du mal à s'approprier.

- La gestion des espaces publics

Comme abordée dans la thématique sur la présence de la nature, la gestion des espaces publics est un thème récurrent, notamment dans le cadre des opérations d'aménagement récentes. Les habitants sont ainsi attachés à l'entretien et à la propreté des espaces publics présents dans leurs quartiers : marqueurs d'identité, mal entretenus, ces espaces peuvent engendrer des représentations négatives.



## Les points de divergence entre l'écoquartier et le centre ancien

- Une appropriation différente de l'espace de centralité

Le concept de centralité a été développé dans les années 1970 par le sociologue Manuel Castells pour qui la centralité est la combinaison, à un moment donné, d'activités économiques, de fonctions politiques et administratives, de pratiques sociales, de représentations collectives, qui concourent au contrôle et à la régulation de l'ensemble de la structure de la ville.

L'écoquartier est une opération d'aménagement récente (début des travaux en 2010) toujours en construction. Une centralité a été pensée au cœur de l'opération. Sur le centre ancien, la centralité se caractérise par la Bastide de l'hyper-centre.

La place principale de l'écoquartier regroupe des équipements publics (bibliothèque, ludothèque...) et possède un arrêt de transport en commun (tramway), des commerces de proximité mais aussi le centre d'animation, élément important pour la vie quotidienne ; autant d'équipements et de services participant à l'animation. Cependant, malgré la présence de ces éléments, il ressort des entretiens et de l'observation qu'elle reste pour l'instant cantonnée à un rôle d'espace de transition et non de centralité.

À l'inverse, la bastide du centre ancien, espace public « à taille humaine », apparaît bien investie par ses habitants, au vu des entretiens réalisés. Lieu historique, elle constitue un espace public central pour les habitants du centre-ville interrogés et ceux-ci n'expriment d'ailleurs pas le souhait d'investir d'autres espaces publics.





## Éléments à retenir des entretiens avec les professionnels

- Le soin apporté dans la conception et la gestion de la propreté des espaces publics et voiries / Intensité de la présence de la voiture

Selon les professionnels de l'aménagement rencontrés, la présence de la voiture est un point problématique fréquemment soulevé par les habitants, notamment au niveau du stationnement.

*"Un des gros problèmes de la densité, c'est la voiture. On met les poubelles de côté mais ça va avec (...). Quand le quartier fonctionne, les aspects purement logistiques s'expriment pour plus de monde sur moins d'espace (...). Les usages changent beaucoup moins vite que l'intention politique, intention de laquelle reviennent un certain nombre d'élus. Même s'ils continuent à approuver en conseil communautaire un PLU et des règles qui affirment fort cette orientation là, la gestion locale est très différente » -Bailleur social*

- La conception des usages

Si les professionnels de l'urbain peuvent anticiper les attentes et les besoins concernant les logements (le bâti, le confort), le dessin des espaces publics et leurs usages futurs semblent plus délicats à anticiper comme le souligne ce professionnel :

*"C'est compliqué la question des usages parce qu'à chaque fois on confond fonction et usage. Travailler sur les nouvelles fonctions, ça oui, on peut l'intégrer (...). Par contre, définir des nouveaux usages c'est beaucoup plus complexe, ça fait appel à d'autres notions."- Aménageur.*

Pour les professionnels, il est en effet difficile d'anticiper quelles pratiques vont développer les habitants et les usagers extérieurs sur le quartier.



### 2.2.3.2 - Les questions émergentes

Parmi les conflits d'usage qui reviennent de manière régulière dans les quartiers denses, on retrouve la présence de la voiture et les problématiques de stationnement. Si le stationnement est une demande formulée par les habitants, la place de la voiture représente une gêne. Les professionnels doivent ainsi concilier les attentes des habitants tout en anticipant les éventuels conflits d'usages :

- Comment peut-on composer entre ces attentes et ces contradictions en gardant la même offre de stationnement ?
- Comment dissocier le stationnement de l'espace public pour éviter l'effet « envahissant » des voitures généralement exprimé par les habitants ?
- Quelles solutions innovantes sont mises en œuvre dans les programmes ?
- Comment le stationnement peut-il devenir une opportunité pour d'autres usages ? Comment peut-il être mutualisé avec d'autres fonctions voire d'autres équipements ?

La gestion des usages dans les espaces publics est souvent difficile à anticiper car ceux-ci renvoient à des comportements individuels et à l'appropriation que les habitants font de ces espaces. Les habitants contournent ainsi parfois les « usages formalisés » (c'est-à-dire prévus par les aménageurs) pour en générer de nouveaux.

- Jusqu'où aller dans la définition de l'aménagement des espaces publics afin de permettre une multiplicité d'usages ?
- De quelles compétences les aménageurs ou promoteurs doivent-ils s'entourer pour une conception des espaces publics qui répondra au mieux aux futurs usagers et usages ?



## 2.2.4 - L'offre de proximité

L'approche de l'offre de proximité dans le cadre d'interrogations sur l'acceptation de la densité est cruciale. En ce sens, à territoire aux caractéristiques égales, une offre satisfaisante peut faire la différence dans le choix résidentiel. A l'inverse, l'absence d'offre dans des espaces urbains denses peut dévaloriser ces derniers au profit d'espace peu denses, outre d'autres facteurs majeurs, par exemple liés aux prix des logements. Au quotidien, il faut entendre l'offre de proximité comme un générateur. Elle permet de fabriquer ou de maintenir une forme d'urbanité dans un secteur donné. Cela répond à la fois à des enjeux fonctionnels de la vie quotidienne et à des enjeux sociaux. Enfin, qui dit offre de proximité de qualité (type de services et de commerces, équipements...) dit proximité de cette offre et limitation des déplacements motorisés.

### Ce que l'on retient de la thématique

- Il est appréciable d'avoir un bon niveau d'équipements, avec une cible importante pour les ménages avec enfant(s)
- Une attention portée à l'existence ou à la proximité d'un marché comme rendez-vous social
- La marchabilité est un atout de la densité, des territoires où l'on peut tout faire à pied sont plébiscités
- Réfléchir au contenu de l'offre de proximité et gérer les échelles et interfaces entre habitat et commerces
- Penser la viabilité des commerces



### 2.2.4.1 - Restitution des entretiens

#### Éléments de convergence et divergence dans la perception des habitants

##### Les points de convergence entre l'écoquartier et le centre ancien

- Un bon niveau d'équipement partagé avec une cible importante pour les ménages avec enfants

Les contextes en matière d'offre de proximité ne sont pas appréhendables de la même manière étant donné l'échelle différente des espaces observés. L'écoquartier est adossé à un grand centre commercial de l'agglomération bordelaise et accueille petit à petit en pied d'immeuble des activités liées à la vie de proximité. L'autre terrain connaît une autre problématique : celle d'un centre ancien avec de la vacance commerciale et la présence d'une GMS importante à l'extérieur qui capte les habitants de la commune et de l'agglomération. Cependant des éléments sont à souligner. Les deux territoires sont aux dires des habitants plutôt bien équipés au niveau des services et commerces. Il y a une réelle mixité fonctionnelle. Ces atouts rendent agréable la ville lorsqu'on est un ménage avec enfants.

- Des territoires où l'on peut tout faire à pied

Dans les deux territoires observés, la possibilité de se déplacer à pied est considéré comme un atout. Cette marchabilité est appréhendée comme un mode de déplacement agréable.

- Un manque de dynamisme commercial

Toutefois les deux territoires peinent à enclencher ou réenclencher une vie commerçante plus active que ce qu'elle est aujourd'hui. Les locaux vacants et/ou commerces fermés rendent une image dévalorisante au quartier.

« ça serait bien qu'il y en ait plus car il y a des magasins qui ferment un peu partout mais pour cela il faudrait plastiquer les grandes surfaces. Si la ville offre toujours des terrains pour qu'il y ait des carrefours et des Leclerc ça tue complètement le commerce d'une ville, c'est très lamentable », habitante sur le centre ancien



- Une attention portée à l'existence d'un marché

Le marché en cœur du centre ancien est très plébiscité par les habitants et désiré par certains habitants de l'écoquartier. L'image du marché comme lieu d'échange à la fois sociale et économique reste positive et significative l'importance de point de rassemblement pour le vivre ensemble.

### **Les points de divergence entre l'écoquartier et le centre ancien**

- L'offre de proximité ne recouvre pas les mêmes significations sur les deux terrains

Comme évoqué dans l'introduction de cette partie, les deux terrains sont moins facilement comparables lorsqu'on souhaite parler de « commerce de proximité ».

- Surabondance de l'offre « à proximité » autour de l'écoquartier, difficile à qualifier « de » proximité dans ses formes

Dans l'écoquartier, pourrait-on employer le terme d'abondance de l'offre liée au centre commercial voisin ? mais également de juxtaposition d'offre à cible différente ? L'offre du centre commerciale, si elle ne prend pas la forme pittoresque d'un commerce de pied d'immeuble, reste néanmoins « à côté » et « très diverse », voire complète. Cet espace est d'envergure métropolitaine, de ce fait la clientèle est attirée dans un rayon assez large. Les habitants aiment-ils s'y rendre un soir de semaine après le travail ou une matinée le week-end pour dépanner ? L'investissement en temps lié à la taille des surfaces commerciales proposée peut être une variable d'ajustement dans les choix de mode de consommation des riverains. Certains actes comme « chercher le pain » sont probablement plus simples à réaliser lorsqu'une boulangerie est facilement accessible et lisible, sans devoir traverser un centre commercial, dont l'entrée n'est d'ailleurs pas tournée vers le quartier mais vers la rocade. L'offre de proximité sur le quartier est considérée encore comme faible.

Dans le centre ancien observé, on parlera d'offre de proximité non pas dans l'acceptation de proximité immédiate mais à une échelle plus large de Bastide. Des commerces de proximité sont présents et d'autres commerces plus généraux également, de type textile/habillement. Il n'est question de surabondance ici.

- Un manque d'équipements culturels dans le centre ancien de la commune observée

*« Au niveau culturel, il faut avoir les sous, il n'y a pas beaucoup de choses dans la rue, il ne s'y passe rien »- habitant sur le centre ancien.* Plusieurs habitants reprochent un manque d'équipements culturels sur la commune. De plus l'offre d'été destinée aux visiteurs est beaucoup plus importante.



Durant l'hiver l'offre culturelle et les sorties se reportent sur Bordeaux métropole. Les habitants de l'écoquartier, du fait d'être sur Bordeaux métropole ont accès à une offre importante. Plusieurs retours vont également dans le sens d'avoir une piscine.

- Le paradoxe du désir de commerce et de sa non-fréquentation dans le centre ancien

Concernant le dynamisme de l'offre commerciale, on assiste à un paradoxe : les individus aiment fréquenter le centre ancien mais l'offre est-elle encore adaptée à la fréquentation ? Les individus semblent se tourner pour les « grosses » courses vers le centre commercial à l'extérieur de la ville. Le centre est ville est agréable avec une vie commerçante, cependant cette offre périlclite. L'enjeu est de conserver une vie animée et des commerces qui répondent à une demande. La demande est mixte, entre habitants du centre ancien, habitant de l'agglomération, et visiteurs.

### Éléments à retenir des entretiens avec les professionnels

- Présence de commerces et de services / Présence d'activités économiques :

*« On aurait dû gérer tous les commerces, avoir un seul opérateur et avoir une progressivité des prix de vente pour les aider à s'implanter »- Promoteur*

*« La sensibilité économique de l'activité commerciale n'est pas du tout la même que celle du logement c'est-à-dire que vous n'aurez pas de mal à remplir un R+5 dans 80% du territoire de la métropole alors que vous ne pourrez pas remplir la totalité de ces rez-de-chaussée de commerces parce que un commerce pour vivre ça a besoin de conditions et de critères autrement plus complexes et sensibles que ceux qui structurent la demande en logements. Donc l'un ne peut pas systématiquement accompagner l'autre. Il faut pas non plus rentrer dans le travers qu'à chaque opération un peu dense on doive l'accompagner d'une offre commerciale ou de service »- Bailleur social*



### 2.2.4.2 - Les questions émergentes

Les terrains observés ont deux problématiques différentes quant à l'offre de proximité. Dans l'un l'objectif est de maintenir une activité ancienne qui malheureusement tend à périlcliter et dans l'autre il s'agit de développer des outils pour insérer une activité adaptée à la demande, à un moment idoine et qui se pérennise.

S'il est acquis que la mixité fonctionnelle horizontale sans connexion est bien dépassée, il reste que les connexions sont délicates à penser. Parce que l'on cherche à penser les déplacements en même temps que la présence des services et du logement, parce que la règle du jeu est aujourd'hui d'avoir une approche transversale. Les nouveaux modes de consommation viennent également rendre plus complexe le rapport aux services en milieu urbain tout comme en milieu rural (drive, commande en ligne...)

- Comment penser les besoins des habitants et usagers, ce qui relève de la proximité ou pas, et comment l'inscrire dans le tissu urbain ?

Dans le cadre d'un programme neuf, comment les promoteurs, bailleurs et aménageurs, réfléchissent à cette problématique de la présence d'activité. On constate aujourd'hui que la mixité fonctionnelle en pied d'immeuble ne va pas de soi. Les commerces ont parfois du mal à venir s'installer.

- Comment impulser l'offre de proximité ? Et par ailleurs faut-il forcément créer de l'activité dans les programmes ? À qui confier cette mission ?
- Accueillir de l'activité, c'est aussi lui offrir un cadre adapté dans sa forme ?
- Quelle forme est capable d'accueillir de l'activité ? Malléabilité du bâti, adaptation ?

Une activité qui marche est le résultat une savante alchimie entre offre, opportunité, localisation et temporalité de projet. Il y a d'abord la relation aux riverains et plus largement aux clients, bénéficiaires d'un service.

- Comment gérer tous ses paramètres ? La mixité horizontale est-elle préférable à la mixité verticale dans le rapport aux habitations ?
- **Comment concilier de l'offre de proximité et les éventuelles nuisances générées de l'activité ?** Comment bien gérer la temporalité de création et de maturation des activités dans un tel contexte ? Comment travailler le projet avec les habitants ?



## 2.2.5 - La mobilité

La densité urbaine est un moyen d'articuler l'offre en logements et l'offre en transport en facilitant l'accès aux activités du quotidien (liées aux emplois, équipements, commerces, services, etc.) et en renforçant le lien social. La densification présente aussi l'opportunité de favoriser les changements de comportements, de concourir ainsi à l'évolution des modèles de mobilité dans les quartiers et de répondre aux objectifs nationaux de réduction des Gaz à Effets de Serre et d'adaptation au changement climatique.

La conception des nouveaux quartiers ou la réorganisation des quartiers historiques peuvent contribuer à réduire la place de la voiture individuelle, inciter à la pratique du vélo et de la marche à pied et rééquilibrer les usages de la rue. Le but est à la fois de mieux connecter ces quartiers denses aux polarités voisines (y compris les zones d'emplois principales) et de favoriser l'accès en mode doux aux équipements du quotidien les plus fréquentés, notamment les établissements scolaires, les commerces et les services.

### Ce que l'on retient de la thématique

- la recherche d'une desserte en voiture optimale peu compatible avec le développement de nouveaux usages pour le quartier
- une offre en transport en commun très attendu mais pas toujours utilisé
- une pratique des mobilités douces souhaitée mais peu expérimentée faute d'aménagements adaptés





### 2.2.5.1 - Restitution des entretiens

#### Éléments de convergence et divergence dans la perception des habitants

Dans tous les cas, les habitants recherchent une desserte en voiture optimale, la proximité d'un échangeur par exemple est un plus dans la localisation, mais ils apprécient aussi la limitation de l'usage des véhicules dans leur quartier.

Les aménagements doux sont recherchés par les familles avec enfants en particulier, mais pratiqués la plupart du temps au quotidien sur des périmètres très réduits.

Sur l'écoquartier le vélo est surtout utilisé en loisir.

La ville moyenne est appréciée car tous les quartiers sont facilement accessibles en voiture et il y a peu d'embouteillages. La marche à pied est en revanche pratiquée uniquement dans l'hyper centre.

Quant au vélo il est peu pratiqué par les familles car les itinéraires, en dehors des cheminements dédiés, sont considérés comme peu pratiques voire dangereux.

#### Éléments à retenir des entretiens avec les professionnels

La question de la desserte est peu évoquée par les professionnels, car peu abordée lors des entretiens ou comme si cela coulait de source ?

- Présence de transports en commun :

*"Dans la pratique de la densité au quotidien, on travaille beaucoup sur des secteurs le long des axes de transport (qui sont eux-mêmes) des lieux de massification des flux donc de densification en quelque sorte (...) à proximité des stations de tram, par définition, il y a une concentration de flux donc une densité des flux de piétons et d'usagers qui passent par cet endroit là. (...) Il y a déjà cette densité qui est là, qui est faite d'animations, d'usages..."-Directeur opérationnel dans une société publique locale chargée de développer une opération d'aménagement*



### 2.2.5.2 - Les questions émergentes

- Les habitants plébiscitent des transports collectifs performants, des cheminements doux et une desserte en voiture commode, notamment dans leurs pratiques au quotidien... Mais cela n'est pas vrai partout.

Quelle programmation pour les opérations qui ne bénéficient pas d'une desserte optimale ?

Comment participer au maillage du quartier et organiser les mobilités du quotidien en l'absence de liaisons performantes avec les pôles de centralités les plus proches ?

Cette question est à réfléchir en lien avec les questions des thématiques « espaces publics », « offre de proximité » et « vivre ensemble »

- Beaucoup des personnes interrogées aimeraient pratiquer la marche à pied ou faire du vélo, mais invoquent beaucoup de difficultés, voire de dangers potentiels...

Comment susciter de nouveaux comportements dans les quartiers labélisés écoquartiers et les autres ?

Pour le vélo : quels dispositifs au sein des opérations pour inciter à la pratique, en termes de stationnement, services (entretiens par exemple, prêt de matériel).

Comment rendre la marche à pied attractive et confortable au sein du quartier ?



## 2.2.6 - Le vivre ensemble

La densité peut évoquer des représentations sociales négatives, dans les champs de l'entassement, de la nécessité de devoir se serrer. Les enjeux de faire une ville dense pour économiser le foncier dans les territoires périphériques et ruraux sont pourtant réels. Le fait de pouvoir vivre dans l'ancien confortablement au sein des centres urbains tout comme dans le neuf en est la condition sine qua non. D'où une réflexion sur la densité acceptable pour ses habitants, afin d'offrir un cadre adapté au vivre ensemble. Le vivre ensemble est abordé comme l'idée d'une bonne cohabitation dans un espace donné en permettant une diversité sociale, tant en âge qu'en niveau de revenu, ou de composition familiale. Deux composantes émergent de ce vivre ensemble : le lieu de résidence, le logement, puis les espaces du vivre ensemble avec les autres, c'est-à-dire les espaces publics, les équipements collectifs et leurs abords, les zones de transition.

### Ce que l'on retient de la thématique

- une recherche de mixité générationnelle et une demande en espaces pour les adolescents
- un lien social qui se construit dans une dimension temporelle
- une importance des espaces de transition comme support aux petites interactions favorisant l'interconnaissance
- une demande d'espaces publics bien proportionnés et animés pour s'y sentir à l'aise
- un turn-over important dans les logements en location dans l'éco-quartier qui peut rendre difficile la construction sociale du lieu



### 2.2.6.1 - Restitution des entretiens

#### Éléments de convergence et divergence dans la perception des habitants

##### Les points de convergence entre l'écoquartier et le centre ancien

- Une recherche de mixité générationnelle et des espaces pour les adolescents

Que ce soit pour le centre ancien ou pour l'écoquartier, on sait déjà que les habitants trouvent la configuration agréable pour les enfants. Cependant ils restent en demande d'une mixité générationnelle. L'interrogation va un peu vers les personnes âgées, mais s'oriente surtout sur la place laissée aux adolescents dans le quartier. C'est notamment revenu très souvent pour le centre ancien, tout cela mis en lien avec le manque d'équipements culturels. Les contextes territoriaux entre le centre ancien et l'écoquartier sont sensiblement différents. Pourtant les désirs sont assez identiques. L'écoquartier est sorti de terre récemment. Son peuplement s'est fait par une première vague importante, ce qui n'est pas le cas d'un peuplement dans un tissu urbain déjà constitué, tel que le centre ancien de la ville observée.

*« Qu'est-ce qui vous semble à améliorer ? Pour les jeunes qui sont là. L'animation plus régulière. Des lieux qui permettent aux jeunes de se retrouver »- habitant sur le centre ancien*

- Le lien social... c'est dans l'espace et dans le temps

La question de la convivialité se joue aussi en termes de temporalité. Si cette entrée n'est pas clairement définie dans les entretiens, elle est présente indiscutablement. Le contraste entre la semaine et le dimanche, puis le jour et le soir peut être plus ou moins apprécié, selon le parcours résidentiel des personnes interrogées et leur projet de vie. Le temps est une question transversale. Elle touche aux espaces de transition, aux heures d'ouvertures des commerces et services, aux rythmes de vie des habitants et usagers... à partir de la population, il est plus facile de déterminer des besoins.

*« Quand il y a de grands évènements comme la fête de la musique ou Festarts, tout le monde sort, c'est là que tu te rends compte qu'il y a beaucoup de gens sur Libourne mais tu ne les vois jamais. Parce qu'ils ne sortent pas, parce qu'il n'y a rien à faire », habitant du centre ancien*



- L'importance des espaces de transition

Les espaces sécurisés sont propices à la confiance de la part des ménages avec jeunes enfants. Ils sont à la fois un atout pour les professionnels de l'immobilier pour vendre ou louer, mais une forme de repli sur soi pour les habitants. Cette sécurisation et l'absence d'espaces de transition ne sont pas appréciées à l'usage à long terme. Les enclaves, les digicodes, l'impossibilité de traverser sont assez mal vécus dans l'écoquartier. Les espaces de transition sont aussi des espaces de rencontre. Le manque d'espace de transition dans le centre ancien quant à lui associé à une vie culturelle et festive assez faible le soir, rend *les espaces publics anxieux*. *Les espaces de transitions sont à relier aux rythmes du quartier également, s'agissant par exemple du degré de fermeture des espaces à partir d'une certaine heure, de la luminosité des espaces la nuit...*

- Le manque de lieux de convivialité : Une demande de places bien proportionnées et animées

La taille de l'espace dense et sa population par rapport à la configuration des espaces publics font réagir les personnes interrogées. La place est un archétype du vivre ensemble. Cependant les commentaires montrent qu'il ne s'agit pas uniquement de mettre une place tombée du ciel. Il faut qu'elle soit adaptée à la densité et que les différents espaces soient jalonnés pour offrir des ambiances différentes et vivantes. La place principale de l'écoquartier pour l'instant n'a pas fait « lieu », elle manque d'identité. Les places doivent être propices à la vie publique tout comme permettre une intimité dans l'espace public. La convivialité se joue sur les ambiances construites à travers l'éclairage et l'ensoleillement, les façades, les abaissés...



### **Les points de divergence entre l'écoquartier et le centre ancien**

- Trop de turn-over locatifs dans l'écoquartier.

Les habitants de l'écoquartier constatent un important turn-over parmi les locataires, ce qui ne favorise pas le vivre ensemble. Ce turn-over important rend difficile la construction de lien à long terme. Toutefois la convivialité et/ou la possibilité d'accéder à une vie culturelle vectrice de convivialité sont plus simples pour les habitants de l'écoquartier que pour ceux du centre ancien de la ville moyenne observée, car l'offre de la métropole bordelaise est importante. Le vivre ensemble est peut-être l'une des questions les plus complexes à poser lorsqu'on pense la vie en société, la ville et de surcroît lorsqu'on souhaite interroger les représentations de la densité. De manière sous-jacente, la question n'est-elle pas : vivre ensemble mais à combien ? Comment ? vivre ensemble c'est à partir de combien de temps ?

### **Éléments à retenir des entretiens avec les professionnels**

*« Il aurait fallu être plus moteur sur la vie de quartier. L'élan est retombé. Il y a des difficultés à identifier les bonnes volontés et à les organiser » (promoteur)*



### 2.2.6.2 - Les questions émergentes

Les opérations montées aujourd'hui font en sorte que les nouveaux lieux soient des lieux de vie. Pour autant il faut avoir conscience qu'il y a des leviers sur lesquels nous n'avons pas de prises, comme par exemple les parcours résidentiels, les conflits de voisinage, la vie de quartier/ animation,...

- La demande en convivialité est réelle et ce sur les deux terrains, des moments de vivre-ensemble. Existente-t-elle dans des contextes plus ou moins favorables ? Quelles implications des acteurs dans l'appropriation par les habitants ?
- Comment répondre à la demande de convivialité ? Les opérateurs sont-ils en mesure d'impulser une vie de quartier ? Comment prévoir les structures ?

Aujourd'hui, il y a une réglementation par rapport au bruit. Il peut y avoir un désir d'animation et en même temps celui de vouloir être au calme.

- Les enjeux du bruit ne sont-ils pas liés à des questions de temporalités également ? Par ailleurs la convivialité est déterminée par une sécurité psychologique, comment gérer la sécurisation et l'animation ? L'intimité et le vivre ensemble ?
- La convivialité se pense-t-elle en termes de rythmes de vie ? Comment envisager cette dimension dans les projets d'aménagement ?

La densité et le vivre ensemble peuvent vraisemblablement, s'ils ne le font pas dans l'espace privé, se jouer dans les espaces publics et les espaces de transition.

- Comment sont pensés les espaces de transition ? Comment croiser les notions de sécurité et de vivre ensemble ? Quelle est la demande des habitants à ce sujet ? Quelles conditions recherchent-ils avant de s'installer ?

(Quels sont, selon les professionnels, les éléments favorables et défavorables à la vie de quartier ? Par exemple comment est appréhendé le bruit ? )



### 3 - Favoriser l'acceptabilité de la densité : l'éclairage des professionnels

Afin d'enrichir le travail bibliographique et de terrain réalisé dans les deux premières phases de cette étude, un séminaire de travail<sup>21</sup> composé de professionnels de l'urbain (aménageurs, promoteurs privés, bailleurs sociaux) et des services de l'État, a été organisé par la DDTM 33 en collaboration avec l'A'urba et le CEREMA. Ce séminaire avait pour objectif de débattre sur la qualité d'usage dans les quartiers denses à partir d'une restitution des travaux des deux premières phases de l'étude et de l'animation de deux tables rondes. La synthèse des débats, ci-après développée, rend compte de l'approche croisée des pratiques des professionnels et des attentes des habitants en matière de qualité d'usage des bâtiments et plus globalement des projets urbains.

#### 3.1 - Construire un récit dans l'espace et dans le temps avec les habitants et les usagers

##### 3.1.1 - Professionnels et habitants : une densité qui s'inscrit dans des récits différents :

Les travaux de recherche de la sociologue Manon Vivière sur les représentations sociales de la densité dans l'habitat<sup>22</sup> ont mis en évidence la complexité de la notion de densité qui renvoie à plusieurs dimensions<sup>23</sup> :

- . **l'intensité**, qui dépasse l'approche quantitative en renvoyant à l'intention d'une recherche de qualité urbaine, à la mixité fonctionnelle et à l'activité humaine (modes d'habiter) ;
- . **la compacité**, qui fait référence à la morphologie urbaine, aux formes physiques, architecturales (de la maison individuelle aux tours des grands ensembles qui renvoient à des imaginaires sociaux) ;
- . **l'urbanité**, qui recouvre une dimension plus sociale de la densité : il s'agit de voir comment les espaces sont vécus (usages, modes de vie). Cette dimension fait le lien entre le territoire de la ville et les interactions sociales qui s'y développent.

A travers son étude, l'objectif de la chercheuse était d'avoir un double regard : comment les habitants s'approprient la densité (quelles lunettes portent-ils quand ils lisent la ville, les formes urbaines et les

21 Ce séminaire de travail s'est tenu le 13 décembre 2016

22 « Les représentations sociales de la densité dans l'habitat : vers une faubourisation métropolitaine : fabrication, appropriation, territorialisation », *Manon Vivière*, thèse soutenue en décembre 2015.

23 Notions mises en évidence par les travaux de Vincent Fouchier.





espaces publics?); comment les professionnels s'emparent de la notion de densité qui ne cesse d'évoluer ?

Elle en conclut que pour les habitants et les professionnels (les « faiseurs de ville »<sup>24</sup>), la densité ne participe pas du même récit :

- une densité qui participe au récit de vie métropolitain pour les professionnels :

La densité perçue est une question peu évoquée par les professionnels de l'urbain, pour qui la densité est un outil participant à la mise en œuvre du **récit de vie métropolitain**. Il s'agit de faire la ville autrement à travers la métropolisation, qui sous tend des objectifs d'attractivité démographique et d'intensification de l'espace, pour répondre aux principes de l'urbanisme durable et aux enjeux économiques et politiques. La densification de l'habitat constitue alors un levier prépondérant pour les grandes villes engagées dans la métropolisation qui cherchent à affirmer leur rôle de centralité dans l'organisation du territoire.

- une appréhension de la densité à travers le récit résidentiel pour l'habitant :

L'approche de la densité des habitants est à la fois plus rationnelle et symbolique : il s'agit pour eux d'écrire leur **récit résidentiel**. Une personne va occuper en moyenne dix logements tout au long de son parcours résidentiel, durant lequel elle cherchera à aller vers du "mieux logé" et vers un logement qui répond à ses besoins à un moment de son parcours de vie. Mais le choix du logement s'inscrit également pour l'habitant dans des représentations "symboliques" liées à l'idée d'ascension sociale, de garantie pour l'avenir, d'ancrage territorial. C'est à partir de cette double lecture que les habitants appréhendent la densité.

A titre d'exemple : un primo accédant fera des compromis en matière de densité qui ne seront pas les mêmes qu'un couple de quadragénaires avec enfants. Ce dernier sera à la recherche d'un habitat familial pour s'installer durablement. Alors que le primo accédant cherchera à répondre à un besoin de valorisation patrimoniale et souhaitera une densité qui n'induirait pas de perte de valeur économique dans les années suivantes mais pourra au contraire permettre une plus-value.

### **3.1.2 - Prendre le temps de communiquer et de partager les valeurs du projet pour une meilleure appropriation des espaces par les habitants et usagers**

L'appropriation des espaces et la convivialité d'un quartier ne se décrètent pas. Elles résultent d'un processus associant de nombreux acteurs, dont les habitants et usagers et s'inscrivent dans le temps

<sup>24</sup> notion empruntée à Thierry Paquot



long. Elles sont le produit à la fois des valeurs et ambitions des différents acteurs et d'un certain nombre d'actions menées en termes de programmation, choix de conception et de gestion d'équipements, espaces, logements, potentialités, perspectives offertes à chacun pour se construire. Ce sont ces perspectives qui donnent notamment le sens au présent pour les habitants.

Il est ainsi nécessaire de prendre le temps de la communication et du partage avec les habitants et/ou riverains des valeurs du projet pour que celui-ci puisse être approprié.

L'association des habitants à la démarche pour le projet Euratlantique :

Formalisé au travers d'une opération d'intérêt national (OIN)<sup>25</sup>, le projet Bordeaux-Euratlantique vise à aménager un vaste territoire au Sud de Bordeaux et des deux côtés de la Garonne, proposer une nouvelle offre de logements, développer le centre d'affaires "Euratlantique", créer des espaces verts ouverts sur le fleuve et augmenter le rayonnement culturel de Bordeaux.

Pour Pierre Coumat (Altae), la communication et l'association des riverains sur ce projet sont essentielles pour faire accepter ce projet aux constructions denses :

*"Au-delà des rencontres et des concertations avec les habitants et les commerçants, l'idée est de communiquer autour du projet : d'où la création de la maison du projet, animée notamment par des étudiants de l'école d'architecture de Bordeaux. Il y a également une démarche envers les promoteurs : avant de déposer le permis de construire, toutes les opérations sont présentées en réunion de concertation (...) aux habitants voire aux riverains. Associer les habitants est nécessaire si on veut faire accepter le projet. Par exemple, sur l'opération de la « Tour bois », les 9 projets architecturaux ont été présentés à la population. Il fallait expliquer aux habitants pourquoi il y a eu un choix de faire une tour en bois."*

Il est essentiel par ailleurs d'assurer la qualité urbaine du logement et notamment la préservation de l'intimité pour permettre une appropriation collective des espaces et l'émergence d'une convivialité. La notion d'intimité, entendue comme liberté de pouvoir s'isoler ou voir/être vu, d'entrer en contact avec l'autre ou pas, joue en effet un rôle central dans les conditions de création d'une dynamique locale en tant que paramètre essentiel du bien-être individuel. Ce n'est qu'en assurant cette possibilité d'intimité choisie pour l'individu qu'il y a possibilité de construction du collectif. Cette préservation de l'« intimité » doit être tout particulièrement prise en compte dans les projets au niveau de la sphère du logement, où les aménagements font souvent l'objet de détournements de la part des habitants lorsque ceux-ci estiment que leur intimité n'est pas suffisamment préservée : ajustements physiques (matérialisation de nouvelles barrières protégeant l'intimité du voisinage) et/ou

<sup>25</sup> Créée par un décret du 5 novembre 2009.



comportementaux (adaptation de la présence physique dans les lieux peu préservés en privilégiant les périodes "creuses", où peu de voisins sont présents).

#### L'exemple du quartier des Sècheries à Bègles :

Le projet des Sècheries à Bègles propose un "Parc habité" de 350 logements sur 9 ha. Prévoyant initialement la construction de 150 logements individuels, le projet a été revu par les différents partenaires (élus et techniciens de la métropole et de la ville de Bègles, maîtrise d'oeuvre) pour réaliser un projet répondant à leurs ambitions de développement urbain intégrant une densité accrue par rapport au projet initial tout en préservant la biodiversité.

Acteur de la mise en oeuvre de ce projet, l'office public de l'habitat Aquitanis témoigne de la nécessité d'accompagnement et de partage des valeurs du projet avec les habitants sur le temps long :

*"Il n'y a pas de projet pérenne et d'usage pérenne des espaces publics sans accompagnement, sans transmission des valeurs du projet aux habitants. Il faut que les habitants s'approprient ces nouveaux espaces collectifs pour qu'ils en prennent possession."<sup>26</sup>*

Chef de projet à Aquitanis, Sophie Celle souligne également l'importance à accorder à la qualité du logement :

***"Au-delà, les habitants doivent s'approprier leur logement. En effet, quand les gens ne sont pas installés correctement dans leur "chez-soi" dans leur logement, ils ne se sentent pas bien dans l'espace collectif et public. La qualité du logement est également un invariant important. Il faut être bien chez soi pour être bien à l'extérieur !"***

### **3.1.3 - S'appuyer sur les attentes et pratiques locales des usagers et habitants pour concevoir des espaces privés et publics qualitatifs et permettre une vie de quartier**

L'expérience des « cités dortoirs » et plus généralement du fonctionnalisme a montré l'importance, pour l'existence d'une vie de quartier, de réunir les différentes fonctions essentielles d'un espace urbain (commerce, économie, habitat, loisirs, etc.) afin que les différents usages et pratiques habitantes puissent s'y déployer et créer de « l'animation ».

Cette offre en termes de logements, d'activités économiques, d'équipements, de transport doit répondre aux besoins des populations et constituer des supports aux interactions sociales.

---

<sup>26</sup> Sophie Celle, Chef de projet à Aquitanis, séminaire de travail "Quelle qualité d'usage des espaces urbains denses?", a-urba, Cerema, DDTM33, 13/12/2016.



*"Pour les espaces publics et privés, la mixité des fonctions est essentielle. Il faut des espaces pour les usages : à Bordeaux Lac, les abords du lac sont aujourd'hui très pratiqués (footing, poussettes, pique-niques)." P.Coumat (Altae)*

L'habitant et l'utilisateur participent en effet à la construction de l'identité collective du quartier, de par leurs pratiques des lieux quotidiens de rencontres, leur implication dans les espaces et temps de convivialité, les actions collectives, le partage de projets et de valeurs. Les professionnels soulignent ainsi l'importance de les associer au projet :

La prise en compte des attentes des usagers pour le projet Euratlantique :

*"L'opération se réalise dans un quartier où il y a tout à faire avec des éléments existants « le terreau » : des habitants, le tissu associatif, les salariés du quartier. Dès le départ, ce terreau a été associé au projet.(...) Prendre en compte les attentes et les besoins des salariés est aussi important que la prise en compte de celles des habitants, dans la mesure où ils passent au moins autant de temps sur le quartier. Salariés et habitants ont les mêmes besoins en termes de commerces et de services de proximité" P.Coumat (Altae)*

Dans le cadre d'Euratlantique un travail d'expérimentation de différents usages pour la conception de jardins partagés ou sur les espaces publics au droit d'une résidence d'artistes a également été lancé.

La richesse de l'espace public naît de sa capacité à s'adapter à l'usage et à la pratique inter-générationnelle. La gestion des usages dans les espaces publics est cependant souvent difficile à anticiper. Les usages renvoient à des comportements individuels et collectifs. Ils doivent répondre à la fois au besoin de nouer des liens sociaux et de pouvoir s'isoler, « être à soi » dans un espace public, pour se ressourcer, lire, etc. Proposer localement la possibilité à une diversité d'usages et de fonctions pour un espace, développer (voire laisser) des espaces « libres » pour de futurs usages à l'initiative des habitants, peut alors permettre de répondre aux attentes en matière de vie locale des habitants, de participer à leur épanouissement (offrir des perspectives, un imaginaire) et donc de favoriser les conditions des interactions sociales qui pourront s'y jouer.



Le Trirème récemment édifié le long du boulevard Godard illustre cet objectif. Le porche du bâtiment, initialement d'usage privé, a été imaginé comme un espace pour les habitants du Grand Parc. Le travail avec l'architecte a permis de concevoir un espace géré par la copropriété (au départ lieu de desserte pour un apart-hôtel, des cabinets de médecins et un restaurant), véritable lieu de vie pouvant accueillir différents usages et formes d'exploitation en fonction des moments de la journée. Une simple dalle de béton, bien conçue et un travail fin sur l'éclairage en ont fait un espace convivial facilitant la cohabitation entre les travailleurs, les habitants, les seniors, les enfants...

Autre exemple sur Villenave d'Ornon d'un espace dédié à un marché bi-hebdomadaire accueillant d'autres activités et en particulier des concerts, constituant une nouvelle source de chalandise pour les commerces du quartier et participant pleinement à la dynamique de l'opération d'aménagement.

### 3.1.4 - Proposer des modèles alternatifs à la maison individuelle répondant aux aspirations des ménages

Selon un sondage Nexity/Ifo<sup>27</sup>, le logement idéal reste pour une très grande majorité de français une maison individuelle (80%), de préférence neuve, celle-ci répondant au mieux à leurs aspirations :

*"Les individus s'efforcent de choisir leur habitat en fonction de leurs revenus, au plus près du mode de vie auquel ils aspirent. Tous les experts consultés s'accordent à dire que, aujourd'hui, l'aspiration majeure des Français demeure l'habitation en maison individuelle, (...) associée à un imaginaire de liberté. (...) La maison offre le privilège d'un "vrai chez soi" où l'on n'est dérangé par personne, où l'on se sent libre de ses mouvements et de ses actions."*<sup>28</sup>

Comment alors concilier les objectifs des politiques publiques de densification de l'habitat pour préserver les ressources naturelles et cet idéal toujours présent des ménages d'habiter dans un pavillon avec jardin, avec des exigences de mobilité et d'espace de plus en plus fortes? Comment faire venir des familles en ville dans des quartiers denses ?

Une des pistes de réflexion consisterait à proposer des logements denses qui ne soient pas individuels mais offriraient en partie les aménités de la maison individuelle :

*"Il faut proposer à ces familles des logements qui leur permettent de retrouver les qualités de la maison individuelle tout en étant dans la densité, dans du collectif. L'aménageur a la responsabilité de proposer des prix d'acquisition plafonnés : avec cette approche il y a la possibilité d'aboutir à l'installation de familles sur la métropole."* Sophie Celle, Aquitanis

<sup>27</sup> Réalisé pour le JDD en avril 2013

<sup>28</sup> L'évolution de la demande sociologique en matière d'habitat et de logement, Note de synthèse, Correlation Conseil, PNR Oise - Pays de France, janvier 2012.



Si la maison individuelle reste le choix préférentiel pour la majorité des français, l'imaginaire de la maison et du pavillon commence à évoluer aujourd'hui, les citadins manifestant une certaine appétence pour de nouveaux modèles : la crise économique (coût du logement, difficultés liées à l'emploi, trajectoires résidentielles de plus en plus complexes...) contraint de plus en plus les ménages à trouver un compromis entre leur idéal de logement et sa concrétisation, notamment en terme de localisation (limiter le temps de trajet domicile / travail) et de surface de terrain.

Il reste que pour certains spécialistes, seule une partie des ménages pourrait être tentée de faire le choix de la ville dense qui proposerait un habitat alternatif à la maison individuelle :

*"Le rêve des ménages reste une maison dans une petite ville ou à la campagne. Vivre en ville pose le problème du prix mais pas seulement : il y a des ménages qui ne veulent pas vivre dans la ville dense. La densification est difficile à présenter pour que ce soit acceptable par les élus et les habitants." (M.Mayenc)*

La notion de projection d'une certaine identité au travers de sa maison semble également aujourd'hui évoluer. Le logement (qui pouvait être l'investissement d'une vie) est moins investi qu'auparavant et doit être capable de se transformer au gré des évolutions de la famille. Pour vendre une maison aujourd'hui il faut la « dépersonnaliser », proposer des aménagements facilement transformables modulables, flexibles. Ainsi il n'est plus question de reprendre, de relayer un récit personnel mais d'en construire un nouveau.

Dans ce sens le patrimoine de demain sera ce que les générations futures pourront réinvestir et s'approprier et qui aura la capacité à s'ancrer dans de nouveaux modes de vie.

On peut même avancer l'idée que l'urbanisme d'aujourd'hui aussi banal soit-il puisse prendre une certaine patine et accompagner les générations futures ?



## **3.2 - Développer de nouveaux modes de faire au service de la qualité d'usage et de l'innovation**

### **3.2.1 - Faire évoluer le processus de projet en engageant une réflexion croisée entre l'échelle large du schéma d'aménagement et le cadre du logement**

La réflexion sur la programmation est la première étape du projet. De l'avis des acteurs, la démarche et le processus de projet évoluent pour donner une place de plus en plus importante à la conception du logement. La densité n'est plus envisagée comme un rapport purement mathématique mais comme un objectif à atteindre, en croisant les enjeux liés à la qualité de l'habitat, à la gestion paysagère, à la présence du végétal. Elle est appréhendée en tenant compte du regard des habitants qui vont vivre « dedans », mais aussi de la perception des acteurs extérieurs à l'opération, les usagers et les riverains.

Le processus inclut de nombreux allers-retours entre l'échelle du logement et l'échelle de ce que l'on appelait le « master plan ». Dès la conception du projet et l'élaboration des cahiers des charges, les aménageurs doivent imaginer et inscrire les orientations en matière de composition des cellules et de qualité des logements, alors qu'auparavant la seule échelle qui prévalait était celle du « master plan ». Cela peut constituer une difficulté dans les opérations de quartiers neufs, lorsque les futurs habitants ne sont pas encore connus et que l'usager ne peut pas être au cœur du débat.

Durant la seconde étape de mise au point des projets, les aménageurs développent des pratiques d'ateliers avec les différents acteurs, collectivités, maîtres d'œuvre et maîtres d'ouvrage, habitants. Ces ateliers permettent d'échanger sur les invariants et participent à une réelle appropriation du projet. Face à la densification de leur quartier, les habitants attendent surtout des garde-fous pour conserver leur qualité de vie et rester sur un imaginaire positif, ces ateliers contribuent à fixer les orientations majeures. Mais pour cela il est nécessaire de mettre en œuvre des outils nouveaux de médiation, de concertation et un accompagnement régulier tout au long de la réalisation du projet.



Des modalités de travail nouvelles pour Aquitanis et la Fab

Dans le cadre de l'opération des Sècheries à Bègles, Aquitanis a demandé à « Arc en Rêve » d'organiser des ateliers avec l'ensemble des acteurs pour se mettre d'accord sur la philosophie du projet, définir les ambitions et tracer les grandes orientations. Plusieurs idées ont été retenues : la création d'un « parc habité », la mutualisation du stationnement et la possibilité d'offrir les usages du logement individuel sur du collectif. Ce parti-pris a été adopté pour faire de la densité. Ces invariants seront tenus tout au long du projet.

Dans cette phase préalable à la conception des opérations, la FAB engage quant à elle un travail avec les collectivités, les architectes et la maîtrise d'ouvrage pour analyser finement le projet et mettre la question de la qualité du logement au cœur du débat.

### **3.2.2 - Valoriser l'image de la Métropole en adaptant le vocabulaire urbain et architectural**

L'identité des nouvelles opérations denses se construit dans la continuité de la forme existante ou en rupture avec les composantes identitaires des territoires. Les expériences rapportées mettent en lumière des démarches assez contrastées mais qui s'appuient toutes sur une lecture fine des territoires concernés.

Proposer des clés de lecture des paysages et des territoires – les travaux du Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement (CAUE) 33

Le CAUE de la Gironde a mené une réflexion sur le thème de l'identité au travers de trois ouvrages. Le premier, « Habiter la Gironde » s'est attaché à décrypter les modes d'habiter et les formes urbaines qui en découlent, sur les trois grandes entités géographiques de la Gironde, pour en dégager les grands invariants. Il a également réalisé un « Atlas des formes urbaines », en collaboration avec l'a-urba, dans le cadre de la réflexion sur l'inter-SCoT. Axé sur le sujet de la densité, ce document décline différentes typologies sur le territoire girondin, en montrant les limites de cet exercice. A une autre échelle et sur un autre territoire, le CAUE s'est aussi intéressé à différentes formes de densité sur le Bassin d'Arcachon, en accompagnement des préconisations du ScoT. Dans ces communes très attachées à leur image, la densité (et l'optimisation de l'usage du foncier) est très difficile à vendre. L'objectif de montrer comment croiser identité, densité et formes urbaines. Cela a donné lieu à un appel à idées qui a rassemblé 3 équipes portant un regard différent sur 15 sites test. Les équipes ont travaillé à des grands principes de composition urbaine, et ont proposé des pistes opérationnelles reproductibles, à traduire dans les PLU. Le travail mené en partenariat entre le Sybarval et le CAUE devrait porter ses fruits dans les prochaines opérations.





Selon la sociologue Manon Vivière, faciliter l'acceptabilité de la densité demande d'osciller entre une certaine continuité et un changement radical. A la lumière des opérations récentes sur la métropole, elle identifie trois leviers principaux pour satisfaire les besoins des habitants de se reconnaître socialement à travers leur logement, et de faciliter leur appropriation :

- revisiter les « vieilles pierres » et jouer ainsi la carte de la sécurité ;
- innover en matière de formes urbaines et d'architecture, ce qui conduit à une valorisation des habitants vis-à-vis de leur entourage ;
- inventer de nouveaux liens entre architecture et espaces de nature valorisant l'image et l'usage du quartier.

Mais l'ensemble des démarches montre que l'on ne peut pas tabler sur des recettes toutes faites et que l'on doit faire appel à l'intelligence des urbanistes et des architectes pour interpréter et non reproduire les styles et les formes urbaines en présence.

S'appuyer sur les caractéristiques identitaires des territoires, les démarches menées par Euratlantique et Aquitanis

Partant de l'importance de l'image de la ville Unesco dans les choix des néo-bordelais, Euratlantique a depuis peu pris un parti assez radical : uniformiser tous ses programmes en utilisant la couleur de la pierre, voire le matériau lui-même lorsque cela est possible. Rue Carle Vernet par exemple, sur un projet qui prévoyait une brique à la tonalité très sombre, comme à Brooklyn ou à Manchester, il a été choisi finalement de la remplacer par une brique beige, très proche du ton pierre. Cette homogénéisation de la couleur sur l'ensemble des programmes, qui pourrait conduire à une certaine monotonie sera contrebalancée par des interventions dynamiques, assez inédites, sur les espaces publics, comme des « folies » pour lesquelles un appel à idée a été lancé récemment. Aquitanis travaille aussi sur l'identité des opérations, plus particulièrement au niveau de la trame et de l'armature paysagère sur l'opération des Sècheries. Ainsi à Bègles les projets sont structurés par des venelles, publiques et privées, éléments récurrents du vocabulaire urbain de la ville. Sur le quartier P. Boncourt de la même manière, le projet reprend la trame initiale des maisons et recrée les espaces de respiration conçu par d'Welles dans les années 30. Sur un autre registre, une opération d'Aquitanis à Biganos a été l'occasion de réemployer un matériau traditionnel local, la terre, oublié et redécouvert à l'occasion du projet. Là encore les habitants, qui adhèrent totalement à cette initiative, ont été associés à ce choix et à un travail plus fin sur l'échantillonnage des matériaux employés.



Les projets sur la métropole bordelaise montrent comment l'introduction de thématiques ou d'objets nouveaux, très innovants en matière de design, peuvent participer à la transformation de son identité. Ainsi le design de la nouvelle génération de tramway, assez décalé par rapport à son environnement patrimonial a permis à la ville de jouer sur une nouvelle image, plus dynamique et ouverte sur le monde. L'émergence d'un nouveau vocabulaire urbain passe, quel que soit le projet, par un travail fin de contextualisation.

#### *L'émergence d'un nouveau vocabulaire urbain, l'expérience de la Fab pour Mérignac Soleil*

La FAB a exploré une voie différente pour le projet de Mérignac Soleil, issu d'une double commande : trouver une nouvelle identité pour l'Avenue Kennedy, qui relie Bordeaux à l'aéroport, et implanter des logements sur l'espace commercial Soleil renvoyant une image assez dégradée. De fait, les concepteurs ont dû travailler sur une commande assez contradictoire, répondre aux attentes des habitants qui se réclament d'un « village » et construire une nouvelle image pour la métropole. Ils ont choisi de définir des éléments de vocabulaire urbains, et non un modèle bâti spécifique.

Les architectes ont notamment réfléchi à la perception de la hauteur, qui influence largement la perception de la densité, en proposant une gestion fine des socles et des couronnements des immeubles. Le socle est devenu un élément de vocabulaire commun permettant à la fois de travailler le paysage urbain, le rapport avec la largeur de l'avenue et de gérer l'adressage des logements.

### **3.2.3 - Travailler la qualité du logement en réponse aux évolutions des modes de vie**

La question de la qualité de l'habitat est progressivement devenue une préoccupation essentielle pour les professionnels. Il ne s'agit plus de penser le projet uniquement dans l'insertion de son environnement ou de considérer en priorité l'habillage des façades, mais bien de réfléchir à la capacité des logements à faire évoluer les modes d'habiter.

Certaines opérations récentes portent une attention particulière à la composition de la « cellule » habitat, l'articulation des pièces et leur habitabilité. Les concepteurs s'appuient sur une réflexion approfondie sur l'évolution des modes de vie et les aspects pratiques des espaces domestiques. Le rôle de la cuisine, par exemple, est le reflet de l'émergence de nouvelles pratiques familiales. Cette pièce, devenue plus polyvalente, interroge quant à sa position dans le logement, sa distribution, son articulation avec le coin repas et le séjour (fermée, ouverte, semi-ouverte). De manière générale, les habitants plébiscitent des aménagements plus flexibles, la possibilité d'avoir une « pièce en plus ». Les réponses apportées sont multiples : cloisons mobiles permettant la partition ou la réunification



des pièces, plan « neutre » (pièces de superficie similaire pouvant être affectées à différents usages), pièce autonome ayant une entrée indépendante.

L'importance des prolongements extérieurs est une constante dans la qualité d'habitabilité des logements. Les terrasses, loggias, balcons, longtemps considérés comme de simples ajouts, supports de l'expression architecturale, sont désormais conçus comme des pièces à part entière, dotées de dimensions suffisantes pour accueillir du mobilier extérieur et protégées si possible des vis-à-vis.

Fixer des objectifs en termes de qualité et d'adaptabilité du logement – les avancées des opérations produites par la Fab et Aquitanis

Dès la phase amont, la Fab discute avec les différents acteurs, promoteurs et architectes des aspects de qualité à intégrer dans la programmation. Elle indique clairement les objectifs à fixer dans les cahiers des charges, à titre d'exemples : logements traversants, surfaces minimales des différentes typologies, espaces extérieurs, qualité de la lumière et de l'éclairage.

Dans le cadre de l'opération des Sècheries, Aquitanis a travaillé avec les promoteurs sur la modularité et la possibilité de réaliser des extensions sur certains logements.

Mais si ces questions de qualité semblent partagées par de nombreux professionnels, leurs effets sont encore trop limités.

*« Face à la volonté de renforcer ces pratiques, on s'interroge sur la nécessité de traiter ces questions de qualité de l'habitat dans les documents de programmation et de planification locaux, comme les PLU. » (JY. Meunier)*

### **3.2.4 - Réaliser des espaces privés et publics appropriables et adaptables**

La densité est mieux acceptée si la qualité, les services et la mixité des usages sont présents sur les espaces publics. Mais le côté trop propre, trop « léché », de certains aménagements, pourtant qualitatifs, peut concourir à un sentiment de banalisation des opérations pour les habitants et une restriction des usages. La ville a besoin d'espaces de respiration à différentes échelles, capables de susciter de nouveaux usages auxquels les professionnels n'auraient pas pensé. La transformation des espaces publics bordelais en témoignent.



*Produire des espaces à vivre – l'expérience lancée par Euratlantique*

Sur ce thème, l'Opération d'Intérêt National (OIN) réfléchit à la création de squares (peu présents dans la trame bordelaise, à la différence de Paris), animés par des « folies », espèce de fil rouge du projet urbain, objets un peu exubérants et supports d'usages atypiques. Pour cela, il a lancé deux appels à manifestation d'intérêt (AMI), pour leur conception et réalisation. Le premier vise à identifier les créatifs désireux de donner une forme artistique à une folie. Le second entend identifier les porteurs de projets capables de financer et réaliser une folie hébergeant une activité, en lien avec un créatif.

Ce travail de conception fondé sur la flexibilité et l'adaptabilité des espaces, implique des choix financiers. La question du coût des aménagements doit être bien posée. Assumés par les petites communes, les surcoûts liés à la réalisation et à la gestion des espaces partagés peuvent être un frein au développement d'opérations denses. Ces collectivités font souvent le choix de poursuivre les opérations classiques de lotissements, laissant aux privés la gestion de leurs espaces verts.

Se pose également la question de la gestion ultérieure. De façon générale, un aménagement qualitatif sera d'entretien facile et peu onéreux, de sorte à assurer sa pérennité. Les habitants pourront ainsi prendre part à cet entretien.

*« Sur l'opération des Sécheries à Bègles une partie du terrain est réservée, au sein des espaces verts collectifs, à des aménagements provisoires et évolutifs, imaginés et gérés par les habitants. »  
Sophie Celle, Aquitanis*

L'une des clés du succès est une appropriation réelle et rapide des aménagements par les habitants. Il n'y a pas d'aménagement et d'usage pérennes des espaces collectifs sans accompagnement et sans transmission des valeurs du projet aux habitants.

*Accompagner et informer les habitants – une nécessité pour Aquitanis*

Sur les Sécheries, l'organisme fait appel à des prestataires (médiateurs) chargés d'expliquer et de communiquer sur le projet, de faire visiter, de réaliser des ateliers... Il est important d'expliquer aux habitants de manière simple les intentions du projet, ce qu'ils peuvent faire à travers les espaces de liberté qui leur sont proposés.



Cette opération a pris le temps de se faire progressivement. Tous les logements n'ont pas été livrés en même temps. Du coup, les premiers habitants ont été informés du projet et sont devenus en quelque sorte « ambassadeurs » des habitants à venir... Cette durée dans le temps permet le bon timing pour absorber toutes les innovations présentes sur le projet (nouvelles délimitations entre espace privé et public, traitement des espaces collectifs...) et permet une meilleure acceptabilité par les habitants.

### **3.2.5 - Optimiser l'offre de commerces et services, en privilégiant un investisseur unique**

Planter des commerces et services dans les nouvelles opérations est souvent un casse-tête pour les opérateurs... Deux cas de figure peuvent schématiquement résumer ces difficultés.

Dans les tissus constitués, l'attractivité des logements est dépendante des services générés au sein d'un quartier. Le choix d'implanter une opération dans un secteur peut s'opérer en fonction à la qualité des services environnants : école, crèche, transports en commun, commerces et services de proximité. Le pied d'immeuble vient, le cas échéant, compléter l'offre existante. Mais, si les habitants ont des attentes fortes en matière d'animation et de commerces, ils ne veulent généralement pas en avoir les nuisances au pied de leur appartement...

Dans les secteurs d'aménagement, les investisseurs qui font le choix d'acheter un logement dans une nouvelle opération vont être particulièrement vigilants quant à la qualité de la réalisation et à la présence de services de proximité. La logique est de parier sur une valeur sûre plus que sur une valeur ajoutée, en fonction de ces deux critères. Dans ce cas, l'échelle de temps va jouer, les aménageurs et promoteurs devant être à la fois en capacité de gérer le confort des premiers habitants qui arrivent en phase chantier, avec des locaux inoccupés en pieds d'immeuble, et commencer à impulser une vie de quartier...

Dans tous les cas, les professionnels s'accordent sur la pertinence d'avoir un investisseur unique pour les implantations commerciales, et si possible un seul gestionnaire. En effet, si chaque propriétaire gère son local commercial, le risque est de se retrouver non pas avec une offre complémentaire mais avec une offre concurrentielle.



*« L'idéal est d'avoir un seul investisseur avec une obligation de garder le bien pendant X années, cela a été expérimenté sur Pessac. Il est possible d'imposer cette démarche dans un acte notarié. »  
Sophie Celle, Aquitanis*

L'objectif pour les aménageurs de projeter et de réaliser les quartiers de demain, « ergonomiques » et adaptés à la vie active des habitants, mais aussi des voisins, usagers, salariés, appelle de nouveaux outils de programmation, de gestion et de suivi... Sur le volet économique, et en particulier commercial, l'accompagnement et la médiation s'avèrent également indispensables dans le processus d'aménagement.

#### Accompagner les évolutions de l'offre de proximité – le cas d'Euratlantique

En tant qu'aménageur public, l'OIN a engagé une démarche sur le long terme (près de 20 ans) et s'attache à maintenir un lien de proximité avec les commerçants. A ce titre, il a mis en place un processus d'accompagnement des commerçants déjà installés, durant la phase travaux, pour les aider à se maintenir sur le quartier. L'aménageur fait un point régulier avec eux, l'objectif étant qu'ils deviennent réellement partenaires du projet.

L'OIN mène en parallèle une action auprès des salariés des entreprises qui s'implantent dans l'opération. L'idée est de leur présenter le tissu associatif, les petits commerces et services déjà existants (restaurants, boulangeries...) pour les inciter à emménager dans le quartier.

Pour ce faire, le Club des Entreprises a été un vrai partenaire du projet.

### **3.2.6 - Evaluer a posteriori les qualités d'usage des aménagements réalisés**

Si la question de la qualité des usages est essentielle dans la perception d'un quartier dense, les professionnels ont généralement peu de retours de la part des habitants, une fois les opérations terminées. L'évaluation est cependant un temps nécessaire pour mettre en regard les objectifs fixés dans les cahiers des charges initiaux et la manière dont les habitants s'approprient leur nouveau quartier et leurs logements. Le retour d'expérience des usagers est également précieux.



Pour appréhender ce « retour d'usage », il est intéressant de se pencher sur le ressenti des habitants s'agissant de leur habitat, au sens large, et de cerner les décalages avec les attendus des aménageurs et promoteurs.

*« Lorsque nous travaillons sur des secteurs constitués, comme les tissus pavillonnaires traditionnels de Pessac, nous rencontrons des personnes qui ont toujours vécu dans ce type de quartier. Ils projettent un récit de vie par rapport à l'habitat traditionnel qu'ils ont toujours connu... Il peut y avoir ainsi des divergences d'appréciation et de vécu entre le modèle souhaité par ces habitants et le modèle prôné par les aménageurs. C'est une situation un peu compliquée... » Jean-Yves Meunier, la Fab*

Enfin, la sociologue Manon Vivière signale un autre outil pertinent pour faire avancer cette question : observer les territoires qui fonctionnent bien...



## 4 - Conclusion / pistes d'action

La question de départ posée aux principaux acteurs, faiseurs de ville et habitants, sur « la qualité d'usage des espaces urbains denses », a permis de mettre en lumière les attentes et les évolutions majeures en matière d'orientations et de processus de projet. Pour les partenaires de cette étude, DDTM, Cerema, a-urba et les professionnels interrogés, plusieurs pistes se dégagent pour renforcer l'acceptabilité de la densité sous toutes ses formes.

### **Redonner du sens au projet**

Les opérations présentées dans le cadre de cette étude affichent l'ambition d'associer densité, urbanité et intimité. Cette équation reste cependant souvent complexe à résoudre.

Ville intense et ville intime peuvent-elles aller de pair ?

Le séminaire de travail a montré des avancées certaines en matière de démarche de projet, entre schéma d'aménagement et travail fin sur la cellule, pour (ré)concilier une approche à grande échelle et une vision rapprochée de la sphère intime. Ces approches distinguent l'espace privé des espaces publics ou de transition, dans lesquels se joue le vivre ensemble. Plus transversales, elles visent à assurer à la fois le confort de l'utilisateur du quartier et le bien-être de l'habitant dans son logement.

Pour répondre à ces objectifs croisés, les discussions préliminaires et la phase préalable à la conception des opérations sont déterminantes. C'est cette phase amont qui permet aux aménageurs de se mettre d'accord avec l'ensemble des acteurs sur la philosophie du projet et sur ses « invariants ». La définition même des acteurs s'est élargie, elle compte bien entendu les collectivités concernées, les concepteurs, urbanistes, architectes, paysagistes, la maîtrise d'ouvrage, mais elle englobe aussi désormais d'autres partenaires qui s'avèrent incontournables : les habitants, les acteurs économiques (commerces, entreprises) et les usagers.

Les dispositifs de travail et d'animation présentés diffèrent, mais leur but commun est de fixer des ambitions partagées et de tracer les orientations majeures de l'opération, en matière d'aménagement, de paysage, de qualité du logement. Ces échanges s'échelonnent sur la durée de mise au point du projet et permettent de garder le cap durant la réalisation et parfois même au-delà dans le cadre de la question de l'opération.





L'appropriation effective et rapide des aménagements, qui est la clé du succès d'une opération, est facilitée par un accompagnement et une transmission des valeurs du projet aux habitants (en particulier des innovations, pas toujours comprises), les premiers arrivés pouvant devenir « ambassadeurs » des habitants à venir.

Si ces démarches sont prometteuses, elles restent cependant atypiques. Comment généraliser ces pratiques dans les projets, développer des compétences d'animation, de médiation ou explorer de nouvelles voies ?

### **Fabriquer du logement autrement**

Le rêve de la plupart des ménages d'un vrai « chez-soi » confortable, préservé, entouré de verdure, s'incarne encore dans la maison individuelle, faute d'autres modèles convaincants. Or le pavillon avec jardin, idéal des familles avec enfants, est difficilement compatible avec les exigences de densification et de préservation des ressources fixées par les politiques publiques. Comment concevoir dès lors des logements denses qui offriraient une vraie alternative à la maison individuelle ?

D'autant que de plus en plus de citoyens manifestent aujourd'hui un attrait réel pour de nouveaux modèles possédant les aménités d'un logement individuel sans les inconvénients de la maison dans le péri-urbain (éloignement des services et équipements, temps de trajet domicile-travail) et les coûts induits.

La recherche architecturale renoue aujourd'hui avec les expérimentations menées dans les années 70 sur l'habitat dense. Mais elle impacte peu les processus ordinaires de fabrication des logements, devenus produits de consommation, ultra-standardisés, même s'ils s'insèrent dans des formes renouvelées. De fait, les enveloppes architecturales varient au fil des modes, mais les plans des cellules sont très souvent conçus et dupliqués pour des ménages lambda, sans trop se préoccuper de leur adaptation aux besoins spécifiques des futurs occupants.

Les plans des logements proposés à la vente ou à la location évoluent moins vite, semble-t-il, que les modes de vie de leurs habitants. Et la qualité d'usage que l'on pourrait attendre de certaines réalisations récentes, en termes de confort, superficie, agréments, n'est pas toujours effective, au regard notamment des prix pratiqués.

L'ensemble de ces questions, partagées par les acteurs présents au séminaire, amènent à s'interroger sur les pratiques, les coûts de fabrication et sur la manière de reconsidérer la chaîne de production du logement pour faire bouger les lignes. La pédagogie passe vraisemblablement par des



actions d'acculturation, d'incitations, d'expérimentations, mais est-il vraiment opportun, comme le souhaiteraient certains aménageurs, de renforcer la réglementation ou la planification locale sur ces sujets ?

### **Penser ergonomique**

Les concepteurs d'opérations « durables » s'attachent à construire une ville plus dense et plus ergonomique, adaptée à la vie active des ménages déjà en place et des futurs habitants, mais aussi des commerçants, usagers, salariés, visiteurs. Il leur faut donc, à la fois, prévoir des structures capables d'assurer les fonctions élémentaires (habitat, lieux de travail, équipements), d'anticiper ou susciter de nouveaux usages (pouvant contourner les « usages formalisés »), voire imaginer une réversibilité totale des aménagements projetés. Il est clair cependant que la notion d'usage renvoie à des comportements individuels, elle est de fait, pour les aménageurs, beaucoup plus complexe à appréhender que la notion de fonction.

Mais au-delà des réponses matérielles aux besoins du quartier, le « liant humain » et la convivialité ne se programment pas. Si les aménageurs ne sont pas en mesure d'instaurer une vie de quartier, ils peuvent, a minima, concevoir des aménagements favorisant les interactions sociales, les pratiques, les actions et expressions collectives. De la même manière, ils peuvent (doivent !) matérialiser des lieux offrant de nouvelles ambiances et perspectives, nourrissant les imaginaires individuels et collectifs et, ce faisant, avec les habitants et les usagers, participer à la construction d'une identité collective du quartier.

Ces questions apparaissent aujourd'hui parmi les plus difficiles à traiter, car les notions de qualité d'ambiances, de convivialité ou le sentiment de bien-être, liées à l'appropriation des espaces ou à l'utilisation des structures, renvoient à une approche sensible des lieux encore insuffisamment prise en compte dans les processus de projet.

### **Gérer différemment**

Les effets de la gestion d'une opération dans le temps peuvent s'avérer parfaitement contraires aux principes fixés à la conception. Bon nombre d'opérations offrent une image dégradée d'espaces verts à l'abandon, de locaux vides en pied d'immeubles, d'équipements non utilisés. Erreur de programmation et de conception ou erreur de gestion ultérieure ? C'est souvent un peu des deux.

Les acteurs présents au séminaire ont creusé différentes pistes pour éviter ces écueils.



Longtemps considérés comme de simples espaces de respiration ou du « vert alibi » plaqué sur le plan de masse, les aménageurs des nouveaux quartiers pensent désormais les espaces de nature comme une composante majeure du projet. Dessinés pour et avec les habitants. Parmi les critères d'acceptabilité de la densité, la présence de la nature dans les opérations semble être une évidence pour la majorité d'entre eux. L'idée étant de transposer les usages de la maison dans du logement collectif en proposant une alternative crédible au jardin individuel. Dans certaines opérations, des surfaces sont réservées à des aménagements co-construits et gérés par les habitants, parfois avec l'aide de médiateurs ou de professionnels compétents. Anticipé dès la conception, et en privilégiant des plantations et des installations faciles et peu onéreuses, l'entretien de ces espaces peut alors être partagé. L'intervention ultérieure d'un professionnel est quelquefois nécessaire, lorsqu'il s'agit par exemple d'expliquer et d'appliquer les principes d'une gestion différenciée.

Sur ces mêmes opérations, la question de l'implantation des commerces et services et de leur pérennité est un sujet complexe qui demande la mobilisation de nouveaux outils et compétences. La mixité fonctionnelle horizontale semble définitivement dépassée, mais la mixité verticale des quartiers traditionnels denses reste difficile à reproduire dans sa forme et surtout à faire vivre. Et les nouveaux modes de consommation viennent encore compliquer l'exercice.

Certains opérateurs mettent en place des dispositifs d'accompagnement des commerces existants, en particulier pour assurer leur maintien durant les phases chantier, et organisent une offre complémentaire. Sur ce sujet des implantations commerciales, les professionnels partenaires de l'étude s'accordent sur l'idée de privilégier un investisseur unique qui s'engage sur un temps long. Et, dans l'idéal, ils s'appuient sur un seul gestionnaire, qui va notamment éviter les installations concurrentielles et gérer les éventuels conflits d'usage avec les habitants.

Ces modalités de gestion sont encore trop peu utilisées par les opérateurs. Comment faire en sorte de développer des dispositifs innovants et des partenariats intelligents, capables d'impulser une vie de quartier sur les nouvelles opérations et une pratique effective des aménagements par les habitants ?

### **Evaluer et corriger**

La notion de qualité d'usage est essentielle dans la perception et le vécu d'un quartier dense. Pour autant, les professionnels s'intéressent assez peu au ressenti des habitants, dès lors qu'ils sont installés. Ce « retour d'usage », semble pourtant indispensable pour réévaluer les objectifs fixés dans les cahiers des charges des opérations au regard de la satisfaction des habitants. Le retour d'expérience des usagers est également très utile.



Certains aménageurs poursuivent la discussion engagée avec les habitants, deux ou trois ans après la livraison de l'opération, pour recueillir leur avis sur leur quartier et identifier comment ils se sont appropriés leur logement, ainsi que les aménagements publics ou collectifs. Cette évaluation n'est cependant pas aisée. Elle dépend de nombreux paramètres : temps de « rodage » des installations, trajectoires résidentielles, provenance géographique des personnes interrogées, etc. Elle doit également s'appréhender de manière différente sur un quartier constitué ou sur un quartier neuf. Les perspectives résidentielles et les récits de vie des habitants sont en effet souvent dépendants de leur trajectoire antérieure et du type d'habitat occupé auparavant.

Cette évaluation, a posteriori, de l'usage du quartier permet de cerner les divergences d'appréciation et de vécu entre le modèle souhaité par les habitants et les modèles projetés par les aménageurs et les promoteurs, les décalages avec leurs objectifs et leurs attendus en matière de requalification ou de développement urbains. Dans ce sens, elle va aider les opérateurs à se réinterroger sur leur démarche de projet.

Parallèlement, elle peut aussi déboucher sur des comparaisons avec d'autres observations menées sur des opérations similaires et se nourrir de nouvelles références ou expériences.

L'évaluation est une phase importante du projet, rarement mise en œuvre. Comment inciter les opérateurs à utiliser ce type d'outil qui peut, in fine, permettre de faire évoluer les processus de projet, et les qualités d'usage des formes urbaines et des logements proposés ?



## Annexe 1- Les fiches de lecture



## **A. Densité vécue et formes urbaines : étude de 4 quartiers parisiens, APUR**



<b>Auteur</b>		
<b>Titre</b>	<b>Densité vécue et formes urbaines : étude de 4 quartiers parisiens</b>	
<b>Année</b>	2003	
<b>Organisme</b>	Atelier Parisien d'Urbanisme	
<b>Type de document</b>	Rapport d'étude	
<b>Résumé</b>		
<b>Définition de la densité</b>	<i>Densité perçue</i>	Si certaines formes de densités sont mesurables (nette, brute), la densité perçue est une appréciation subjective en regard des caractéristiques physiques.
	<i>Densité humaine</i>	Somme du nombre d'habitants et du nombre d'emplois rapportés à une surface donnée.
	<i>Pris dans sa dimension psychologique, la densité résulte d'une construction complexe élaborée à partir de différentes sources d'informations sensorielles. Ces signaux sensoriels nous permettant de reconstruire mentalement notre environnement et peuvent nous amener différentes sensations (isolement, entassement...). Cela peut engendrer un état de stress voire un état d'entassement. Cet état psychologique résulte d'un écart entre la densité perçue et la densité souhaitée.</i>	
	<i>Au-delà des sens, la forte densité peut générer une compétition entre les individus pour accéder aux équipements (cf. aire de jeux)</i>	
	Par ailleurs, la perception de la densité peut évoluer suivant les référents socioculturels des individus, de leur relation à l'espace pendant l'enfance et des rapports entre la société et un espace bâti.	
<b>Hypothèses :</b>		
<b>Facteurs jouant sur perception/acceptabilité densité (éléments déclencheurs de représentations de forte densité urbaine de la population)</b>	<b>Les paramètres d'ordre architectural</b>	la forme, le volume et la hauteur des bâtiments
		le rapport entre l'espace libre / construit , la distance entre les bâtiments
		l'homogénéité des tissus urbains
		la présence d'espaces verts, de cours intérieures
		le gabarit des voiries et des trottoirs
	<b>L'entretien / la maintenance des espaces publics</b>	La propreté et l'entretien des édifices et des espaces publics
	<b>La fréquentation des espaces publics</b>	
	<b>Les facteurs de nuisance</b>	Le bruit
		La pollution de l'air ; les mauvaises odeurs
	<b>L'attractivité du quartier</b>	La présence de commerces, de services, d'animation
<b>Les éléments socio-culturels</b>	Le degré de sociabilité entre les habitants	
	Le degré d'entente entre la diversité sociale et culturelle	
<b>Méthodologie</b>	Passation de questionnaires auprès de 224 personnes (au total) dans les 4 arrondissements de Paris étudiés. Sont pris en compte plusieurs grandes thématiques : l'environnement urbain et la densité spatiale, la présence des services et des équipements, la fréquence des nuisances et la maintenance, le contexte social, le vécu de la densité du quartier, le sentiment à l'égard du quartier et l'évaluation du confort du logement.	
	Les quartiers étudiés sont les suivants : Rochechouart (9°), Roquette (11°), Jeanne d'Arc (13°) et Falguière (15°).	
Evaluer l'influence de la forme urbaine sur la manière dont est vécue/ perçue la densité à partir de plusieurs typologies de quartiers (sont pris en compte 3 paramètres : la forme urbaine, le niveau de densité et le profil sociologique).		



Sheet1

<b>Résultats</b>	Identifier à l'échelle d'un quartier les caractéristiques susceptibles d'influencer la perception de la densité. Par ailleurs, volonté de trouver un lien entre formes urbaines et le degré de satisfaction résidentielle.		
	Méthodologie de l'enquête: passation de questionnaires. Ce dernier s'articule autour de 6 thématiques: <ul style="list-style-type: none"><li>- le cadre architectural et urbain</li><li>- la vie sociale</li><li>- les services et les équipements</li><li>- les nuisances et les maintenances</li><li>- les sentiments à l'égard du quartier</li><li>- l'évaluation du confort dans le logement</li></ul>		
<b>Résultats</b>	<b>- Opposition entre les quartiers anciens (tissu urbain homogène) et les quartiers plus récents (tissu plus discontinu) : LA FORME URBAINE INFLUENCE LA PERCEPTION DE LA DENSITE</b>		
	<table border="1"><tr><td>dans les quartiers anciens :<ul style="list-style-type: none"><li>- densité bâtie mieux vécue</li><li>- des quartiers plus animés liés à la présence de commerces de proximité</li><li>- densité sociale (notion d'entassement) qui peut être mieux appréciée.</li></ul></td><td>dans les quartiers plus récents :<ul style="list-style-type: none"><li>- ces quartiers se veulent moins denses. Pour autant les habitants estiment qu'il y a trop de constructions.</li></ul></td></tr></table>	dans les quartiers anciens : <ul style="list-style-type: none"><li>- densité bâtie mieux vécue</li><li>- des quartiers plus animés liés à la présence de commerces de proximité</li><li>- densité sociale (notion d'entassement) qui peut être mieux appréciée.</li></ul>	dans les quartiers plus récents : <ul style="list-style-type: none"><li>- ces quartiers se veulent moins denses. Pour autant les habitants estiment qu'il y a trop de constructions.</li></ul>
	dans les quartiers anciens : <ul style="list-style-type: none"><li>- densité bâtie mieux vécue</li><li>- des quartiers plus animés liés à la présence de commerces de proximité</li><li>- densité sociale (notion d'entassement) qui peut être mieux appréciée.</li></ul>	dans les quartiers plus récents : <ul style="list-style-type: none"><li>- ces quartiers se veulent moins denses. Pour autant les habitants estiment qu'il y a trop de constructions.</li></ul>	
La perception de la densité peut être liée aux réseaux de sociabilité et l'animation dans le quartier : La densité est d'autant plus acceptée lorsque les personnes se trouvent dans un quartier bien équipé en commerces et services, la présence de lieux culturels et de lieux publics favorisant les échanges			





## **B. Les attentes des usagers et la perception de la densité, Y. Chalas**



## Fiche de lecture Qualité d'usage de la densité

<b>Auteur</b>	CHALAS Yves
<b>Titre</b>	Les attentes des usagers et la perception de la densité
<b>Année</b>	2007
<b>Organisme</b>	Université Pierre Mendès France de Grenoble
<b>Type de document</b>	Intervention aux 5èmes Rencontres du Club Régional "Quartiers durables Rhône-Alpes"
<b>Résumé</b>	Comprendre le refus et l'acceptation de la densité par les habitants.
<b>Définitions densité</b>	Intensité urbaine : grande proximité des services urbains
<b>Hypothèses :</b>	
<b>Méthodologie</b>	Enquêtes auprès d'habitants
<b>Résultats</b>	<p><u>Constat</u> : le refus de la densité par les habitants s'enracine dans la socio-histoire de la ville : entassement et promiscuité pour les ménages à faibles revenus et espacement pour les classes sociales aisées.</p> <p style="text-align: center;"><u>Conditions d'acceptation habitante de la densité</u></p> <ol style="list-style-type: none"><li><b>Densité et paysage</b> : une forme urbaine paysagée, avec forte présence de la nature entre les édifices est mieux acceptée par les habitants qu'une même forme urbaine non ou peu paysagée.</li><li><b>Densité et proximité</b> : une forme urbaine intégrant une grande proximité des services urbains (intensité urbaine) et des aménités urbaines (ambiance urbaine) est mieux acceptée</li><li><b>Densité et mobilité</b> : une forme urbaine permettant de circuler (TC et voiture) et stationner aisément est mieux acceptée</li><li><b>Densité et sociabilité</b> : une forme urbaine qui accueille une sociabilité "apaisée" de par l'intégration économique-sociale de ses habitants ou la qualité des interactions entre ses habitants est mieux acceptée qu'une forme urbaine de même densité marquée par la déstructuration sociale et l'exclusion économique</li><li><b>Densité et patrimoine</b> : une forme urbaine permettant grâce à son emplacement à l'acquéreur d'un logement de se constituer un patrimoine immobilier qui ne se dépréciera pas sur le long terme est mieux acceptée qu'une forme urbaine ne permettant pas de se constituer un tel patrimoine.</li></ol> <p><u>Conclusion</u> : il n'y a pas de seuil (chiffré) en deçà duquel la densité serait acceptable. Le refus et l'acceptation de la densité dépendent de la combinaison des 5 conditions et de la priorité accordée selon les habitants à l'une ou l'autre de ces données.</p>
<b>Terrains d'étude :</b>	



## C. Densité vécue, le cas Lyon Confluence et Andromède, Cerema

<b>Auteur</b>	Dter Sud Ouest, Dter Centre Est	
<b>Titre</b>	Densité vécue, les cas de Lyon Confluence et Andromède	
<b>Année</b>	2011 ; 2012	
<b>Organisme</b>	Cerema	
<b>Type de document</b>	Rapport d'étude	
<b>Résumé</b>	Dans le cadre de la démarche nationale "EcoQuartiers" du Ministère du Logement, ces deux rapports explorent le thème de la "densité vécue" à partir de deux exemples d'EcoQuartiers : Lyon Confluence et Andromède (périphérie de Toulouse). Ils confrontent différents indicateurs de densité au ressenti des habitants.	
	densité résidentielle	nombre de logements par hectare
	densité de population / humaine	Habitants / (habitants + emplois)
	COS	surface constructible / surface de parcelle
	densité brute	SHON / surface totale opération (espaces publics et voirie publique interne inclus)
	densité nette	SHON / surface du terrain d'assiette
	densité vécue	densité ressentie par les habitants
<b>Hypothèses :</b>	Les critères ont été définis en s'appuyant sur une étude du Conseil de Développement du Grand Lyon portant sur les conditions d'acceptabilité et l'appropriation citoyenne de la densité et sur l'étude de l'APUR "Habitat et formes urbaines".	
<b>Facteurs jouant sur perception/acceptabilité densité (éléments déclencheurs de représentations de forte densité urbaine de la population)</b>	desserte en TC et mobilités douces	- diversité de l'offre (nombre d'arrêts < 200m autour du quartier, nombre de lignes, diversité des modes)
		- aménagement modes doux (qualité des cheminements)
	offre en services de proximité (à 200m)	- diversité des commerces (nb de commerces, présence des commerces de première gamme selon l'INSEE (hors artisanat))
		- équipements (crèches, écoles, bibliothèques...)
		- services publics (mairies annexes...)
	présence et pénétration de la nature	- présence visuelle (alignement d'arbres) et usage (jardins d'enfants, espaces verts aménagés...)
		- pénétration de la nature (répartition et diversité des espaces verts)
	paysage urbain	- respirations, vues dégagées, formes urbaines et architecturales diversifiées (rythme, couleurs, matériaux...)
		- traces de l'histoire, éléments emblématiques
	qualité des espaces	- échelles des espaces publics, qualité et diversité
- impression générale sur le soin apporté (matériaux)		
- diversité des usages et usagers		
- lieux de rencontres		
le vivre-ensemble	- intensité de la présence automobile	
	- présence de seuils : transition espaces publics/privés (notamment pour une question de sécurité)	
	- présence de lieux de rencontre propres à favoriser le "vivre-ensemble"	
<b>Méthodologie</b>	<p>- Analyse urbaine et statistique comparée entre 3 périmètres (groupes d'îlots et espaces publics) Confluence, Bellecour et Lyautey pour explorer les indicateurs de densité (brute, nette, hauteur médiane des immeubles, part de la surface des voiries, part des espaces publics appropriables, part des espaces verts, surface des coeurs d'îlots, part de la surface non bâtie...et analyse des 6 critères de densité (desserte en TC, offre en services de proximité, présence et pénétration de la nature, paysage urbain, qualité des espaces, le vivre-ensemble) définis à partir des travaux du Conseil de Développement du Grand Lyon et de l'APUR.</p> <p>- Analyse urbaine du quartier d'Andromède selon les critères du Conseil de Développement du Grand Lyon portant sur les conditions d'acceptabilité et l'appropriation citoyenne de la densité et sur l'étude de l'APUR "Habitat et formes urbaines".</p> <p>- approche sociologique à partir d'entretiens semi-directifs auprès des habitants portant sur leur ressenti de la densité dans leur quartier (10 à 15 personnes interrogées pour Lyon Confluence, 29 personnes interrogées sur le Quartier Andromède). Grille d'entretien orientée autour de 4 critères : 1. formes urbaines, fonctionnalité du logement, espaces extérieurs privatifs 2. espaces publics, équipements 3. relations interpersonnelles, mixité sociale 4. mémoire, identité et histoire du quartier.</p>	



<b>1. Analyse urbaine</b>		
1.1 Lyon Confluence :	quartier moins dense que les quartiers du tissu urbain historique, mais place occupée par la voirie beaucoup plus faible.	offre en Transports en commun et services de proximité moins performante que dans les deux autres quartiers (mais étude réalisée avant l'ouverture du centre commercial)
1.2 Andromède :	densité moyenne (à terme) de 3810 hab/km <sup>2</sup> (proche de celle de la Toulouse); présence de nombreux espaces verts et espaces publics.	bonne desserte en TC (Tramway et bus) et présence de voies piétonnes et pistes cyclables; aucun commerce de première nécessité
<b>2. Leviers permettant une meilleure acceptabilité de la densité</b>		
<b>Résultats</b>	<b>2.1 qualité et diversité architecturale</b> : la diversité des matériaux, des formes architecturales, la mise en place de repères visuels forts contribuent à une architecture moins compacte et favorisent l'appropriation par les habitants.	
	<b>2.2 ouverture du tissu urbain, porosité des îlots, importance des vues et perspectives sur le lointain</b> , notamment depuis le logement pour permettre une sensation de respiration	
	<b>2.3 présence de la nature</b> "visuelle" ou appropriable : <i>"En milieu urbain dense, la présence d'espaces verts est indispensable car ils permettent de structurer la ville et de lui donner un équilibre permettant de contrebalancer l'ambiance minérale. Ces espaces verts contribuent au bien-être des habitants en plus de leur intérêt esthétique et écologique. Ainsi, il ne faut pas hésiter à parler de la densité végétale d'un projet pour évaluer sa qualité d'insertion urbaine et d'acceptabilité"</i> (Chapuis, 2009). La gestion différenciée n'est cependant pas toujours comprise.	
	<b>2.4 qualité de conception du logement</b> (luminosité, surfaces généreuses, grands volumes, acoustique), <b>présence d'espaces extérieurs privatifs</b> dont on peut jouir en toute intimité : la question du vis-à-vis revient fréquemment dans les entretiens, plutôt comme point de satisfaction dans la façon dont il a été géré. <i>"J'aime bien l'idée de tension entre deux états de la ville : l'aspiration à vivre ensemble, et celle à vivre chez soi sans subir le voisinage, sans être sous le regard des autres. Habiter, c'est notamment pouvoir se sustraire au regard des autres."</i> (Bendimérad S., 2011)	
	<b>2.5 mixité fonctionnelle</b> permettant la convivialité et l'animation d'un quartier, l'offre en commerces et services est jugée essentielle pour la qualité de la vie de quartier mais doit toutefois faire l'objet d'une réflexion en termes d'insertion urbaine, répartition, diversité...	
<b>3. Deux difficultés mises en évidence par les entretiens concernant les exigences liées aux écoquartiers</b>		
<b>Terrains d'étude :</b>	<b>3.1 Limitation de la place de l'automobile</b> : la tranquillité, le calme et la sécurité (routière) sont plébiscitées par les habitants du quartier Confluence qui dans le même temps dénoncent les difficultés de stationnement en surface notamment pour les visiteurs et les arrêts de courte durée.	
	<b>3.2 La mixité sociale</b> constitue un point délicat dans les entretiens réalisés et a surgi spontanément dans le discours de certains propriétaires du quartier confluence comme étant de défaut majeur du quartier. Les avis sont divergents selon la trajectoire personnelle des interviewés et la situation géographique au sein du quartier.	
	Lyon Confluence (EcoQuartier de Lyon)	
	Andromède (EcoQuartier de Blagnac, périphérie de Toulouse)	



## **D. Pour une approche citoyenne de la densité, Conseil de Développement du Grand Lyon**



<b>Auteur</b>	Conseil de Développement du Grand Lyon		
<b>Titre</b>	Pour une approche citoyenne de la densité		
<b>Année</b>	Fév. 2011		
<b>Organisme</b>	Grand Lyon		
<b>Type de document</b>	Note explicative et « prescriptive » sur la densité		
<b>Résumé</b>	Le Syndicat Mixte d'Etudes et de Programmation de l'Agglomération Lyonnaise (SEPAL) a demandé au Conseil de développement de mener une réflexion sur les conditions d'acceptabilité et d'appropriation citoyenne de la densité. Le Conseil de Développement a fait le choix de centrer cette réflexion sur l'habitat, en préconisant la concertation en amont et au cours des projets.		
<b>Définitions densité</b>	<p>Le regard des habitants sur la densité ; densité perçue, vécue et voulue :</p> <p>- L'idée de densité ou de densification est souvent rejetée par les citoyens car associée à des perceptions négatives ou malentendus (confusion hauteur/densité). L'idéal majoritaire est celui de la maison individuelle qui doit être prise en compte mais s'exprimer avec les nouveaux modes d'habitats intermédiaires compatibles avec la densification.</p> <p>- Cependant les perceptions citoyennes paraissent complexes voire contradictoires puisque les sondages expriment une préférence pour la "ville des courtes distances" (supposée dense)</p>		
	6 critères :		
	- Qualité et proximité de la desserte en TC	Accès facilités vers les stations, fréquence, temps de parcours, développement des alternatives à l'automobile	
		Facilitation des déplacements en modes doux	
<b>Hypothèses :</b>	- Offre suffisante et adaptée des services de proximité	Présence et diversité des commerces, équipements et	
<b>Facteurs jouant sur perception/acceptabilité densité (éléments déclencheurs de représentations de forte densité urbaine de la population)</b>		Présence à adapter à l'importance de la population et à la prise en compte des nuisances éventuelles	
	- Présence de la nature	Plusieurs fonctions (biodiversité, usages par les habitants, diminution des températures en ville...)	
		Plusieurs formes (espaces verts publics, arbres le long des voies, coeur d'îlots, murs végétaux ; espaces verts citoyen...)	



	- Paysage urbain attractif	Percées, vues, absence de vis-à-vis, transitions paysagères	
		Formes urbaines et architecturales diversifiées tout en veillant à une harmonie d'ensemble	
		Valorisation du patrimoine existant et préservation de l'identité du	
	- Qualité des espaces et de la vie urbaine	Espaces à échelle humaine, limiter la présence de l'automobile	
		Espace pub accueillant en prenant en compte toutes les générations et la diversité des pratiques d'usage + maintenir la qualité et la diversité des espaces publics	
	- Favoriser le "vivre ensemble" entre générations, entre habitants anciens et nouveaux,	Concilier sociabilité et espaces d'intimité + concevoir des lieux ouverts/perméables entre espaces privés et publics (retrait voirie, espaces privés arborés...)	
		Garantir la sécurité et gérer les incivilités en évitant de créer des « gated communities »	
		Prévoir des lieux de rencontre de voisinage (salles, espaces collectifs...) et les conditions de leur gestion	
<b>Méthodologie</b>	Il s'agissait de faire un sondage sur les perceptions citoyennes de la densité. Enquête, sans échantillonnage ni représentativité auprès de 331 personnes en 2009 par un questionnaire mis en ligne sur le site internet du Grand Lyon. Deux questionnaires diffusés lors de deux sorties terrains ont également été transmis en mars et novembre 2010.		
<b>Résultats</b>	Densité généralement perçue et vécue de manière négative (entassement, embouteillages, troubles du voisinage, manque d'air, vis-à-vis, insalubrité...). Il apparaît dans ces enquêtes que plus les interrogés vivent dans habitat dense, plus ils souhaitent vivre dans une forme urbaine moins dense. De plus, il semble exister une corrélation entre la densité réelle mesurée et son ressenti négatif dans les espaces périurbains de l'agglomération. Cette corrélation ne semble pas exister dans l'hypercentre puisque les aménités urbaines		
	Pour beaucoup d'habitants, la densité est synonyme de hauteur, assimilée aux tours et barres alors qu'il ne s'agit pas de la forme urbaine la plus dense = inadéquation entre la perception de la densité et la densité réelle.		
<b>Terrains d'étude :</b>	Territoire du SCoT de l'agglomération Lyonnaise pour réaliser les questionnaires. Les résultats obtenus seront appliqués sur les projets de ce-même territoire.		





## E. Acceptabilité sociale de la densification des tissus urbanisés, R. Harou

Fiche de lecture Qualité d'usage de la densité

<b>Auteur</b>	R. Harou, sous la direction scientifique de Y. Hanin							
<b>Titre</b>	Acceptabilité sociale de la densification des tissus urbanisés, une enquête en Wallonie							
<b>Année</b>	2016-05-01							
<b>Organisme</b>	Conférence Permanente du Développement Territorial							
<b>Type de document</b>	Note de recherche							
<b>Résumé</b>	Une enquête est menée sur des tissus urbains différents afin d'évaluer la perception des habitants et des riverains de nouvelles opérations. Cette étude permet de recueillir les différents points de vues et d'affiner les facteurs jouant sur l'acceptation de la densité dans différents quartiers belges. Partant de la notion du "logement idéal", l'étude se recentre sur les facteurs qui ont amenés les ménages à choisir leur mode d'habitat.							
<b>définition de la densité</b>								
<b>Hypothèses :</b>	La trajectoire résidentielle peut avoir un impact sur l'acceptation et le représentation de la densité.							
<b>Facteurs jouant sur perception/acceptabilité densité (éléments déclencheurs de représentations de forte densité urbaine de la population)</b>	2 types de profils	les personnes qui se maintiennent dans un quartier dense : famille avec enfant, chefs de famille moins diplômés (par rapport aux centripèdes). <b>Motivation</b> : lié aux parcours de vie						
		Les personnes qui se maintiennent dans un quartier dense : famille avec enfant, chefs de famille moins diplômés (par rapport aux centripèdes). <b>Motivation</b> : amélioration du confort de vie						
<b>Méthodologie</b>	<p>L'étude porte sur une enquête qualitative portant à la fois sur des habitants (299) et riverains (173) de logements récents à Liège. Des critères ont été établis pour mener cette enquête: des logements de moins de 10 ans et des opérations de plus de 20 logements. Le territoire a également été pris en compte dans la mesure où l'étude porte sur Liège et son agglomération. L'objectif était alors de prendre des contextes territoriaux et des tissus urbains hétérogènes.</p> <p>2 typologies de bâti ont été pris en compte dans le but d'appréhender la densité de manière distincte :          - des opérations comprenant des immeubles (densité comprise entre 58 et 200 logements / hectare)          - des opérations d'habitat individuel en ensemble cf. lotissement (densité comprise entre 11 et 18,5 logement / hectare)          L'enjeu est de comprendre les motivations qui ont amenés les habitants à s'orienter vers l'habitat dense ou au contraire individuel.          NB: tout au long de la fiche, on entendra maison individuelle par des constructions réalisées dans le cadre de lotissements</p>							
<b>Résultats</b>	<p>1. Si la maison individuelle isolée est un idéal pour une majorité de personnes interrogées, cette proportion est moins élevée qu'en France (62,7 % contre 87%)</p> <table border="1" data-bbox="438 1377 1406 1512"> <tr> <td>a) "la maison individuelle isolée" est une typologie recherchée. Représentation du calme, de l'intimité et de la tranquillité. Elle est synonyme d'indépendance, de liberté</td> <td>b) La maison individuelle mitoyenne quant à elle est peu recherchée.</td> <td><b>L'intimité est une valeur appréciée.</b> La perte d'intimité est une crainte au regard de la densité.</td> </tr> </table> <p>L'âge et la composition familiale jouent dans l'appréciation de la maison individuelle : cette aspiration est plus élevée chez les moins de 50 ans. Passé cette tranche d'âge cette aspiration décroît. Ces derniers aspirent davantage à l'immeuble "isolé dans la verdure". Par ailleurs, si les jeunes (moins de 40 ans), souhaitent s'installer en campagne, pour les plus de 65 ans recherche un habitat d'avantage localisé en centre ville. Les couples avec enfant(s) ont également plus d'appétence pour la maison individuelle isolée que les familles monoparentales ou que les personnes isolées. Le niveau de diplôme et les revenus n'ont quant à eux aucun impact.</p> <p>2. Les caractéristiques d'un quartier où il fait "bon vivre"</p> <table border="1" data-bbox="438 1680 1406 1865"> <tr> <td>a) Le calme et la tranquillité</td> <td>b) le voisinage et la convivialité</td> <td>c) la verdure nature et les espaces d) accès et proximité aux commerces et services e) la sécurité</td> </tr> </table>		a) "la maison individuelle isolée" est une typologie recherchée. Représentation du calme, de l'intimité et de la tranquillité. Elle est synonyme d'indépendance, de liberté	b) La maison individuelle mitoyenne quant à elle est peu recherchée.	<b>L'intimité est une valeur appréciée.</b> La perte d'intimité est une crainte au regard de la densité.	a) Le calme et la tranquillité	b) le voisinage et la convivialité	c) la verdure nature et les espaces d) accès et proximité aux commerces et services e) la sécurité
a) "la maison individuelle isolée" est une typologie recherchée. Représentation du calme, de l'intimité et de la tranquillité. Elle est synonyme d'indépendance, de liberté	b) La maison individuelle mitoyenne quant à elle est peu recherchée.	<b>L'intimité est une valeur appréciée.</b> La perte d'intimité est une crainte au regard de la densité.						
a) Le calme et la tranquillité	b) le voisinage et la convivialité	c) la verdure nature et les espaces d) accès et proximité aux commerces et services e) la sécurité						



Fiche de lecture Qualité d'usage de la densité

<p>3. Les motivations de la maison individuelle ou de l'appartement</p>	
<p><i>choix de la maison individuelle (lotissement) :</i> Aggrandissement de la cellule familiale , la recherche de proximité avec l'école des enfants ou le travail</p>	<p><i>choix de l'appartement :</i> séparation familiale, la recherche d'une proximité avec la famille. Des revenus plus faibles que les familles habitants dans une maison individuelle</p>
<p>4. La perception de la densité peu évoluer suivant la typologie du bâti occupé</p>	
<p>Les personnes vivant en appartement qualifient leur environnement : quartier envahi par la circulation et/ ou les piétons et les cyclistes, trop bâti en hauteur. Les quartiers denses se veulent moins aérés et moins verdoyants. Pour les personnes vivant en maison individuelle les principales caractéristiques sont le calme, des espaces propres et aérés et conviviaux</p>	<p>Par contre, similitude pour les gens habitants en maison individuelle ou en appartement: quartier trop bâti, surpeuplé voire oppressant</p>
<p>5. La représentation des riverains</p>	
<p>Pas d'avis négatifs sur les opérations denses qui se réalisent près de chez eux. Voient plus participation d'un oeil positif les opérations d'appartements que les maisons individuelles (lotissement). L'esthétique et l'intégration à l'environnement est d'ailleurs un critère positif.</p>	<p>Avis plus contrasté par l'arrivée d'opérations composés de maisons individuelles (lotissement) : craintes sur les futurs habitants, peur d'avoir plus de bruits de mauvais voisinage . Ce sont les riverains de maisons individuelles qui sont d'ailleurs les plus réticents face à l'arrivée d'une nouvelle opération. La visibilité directe sur l'opération a également un impact sur l'appréciation des nouvelles opérations</p>
<p>6. L'acceptation d'une nouvelle densification (question que se pose dans le cadre d'une nouvelle densification).</p>	
<p>Acceptation d'un projet de nouvelle densification moindre dans les opérations de maisons individuelles. Par ailleurs, après les craintes de départ, acceptation des nouveaux projets urbains</p>	
<p style="text-align: center;"><b>En résumé</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- le collectif est choisi par les personnes âgées pour se rapprocher des centres urbains. A l'inverse, ce choix est davantage "subit" pour les familles avec enfants (séparation du couple...)</li> <li>- Du côté des riverains, craintes sur l'atteinte à l'environnement (bruit, circulation...)</li> <li>- les opérations denses (immeubles d'appartements) n'amènent pas nécessairement de la réticence auprès des riverains</li> </ul>	<p><b>Préconisations : facteurs favorisant l'acceptation de la densité</b></p> <p>Prendre en compte les aspirations de l'idéal type dans les opérations d'aménagement :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- le besoin de tranquillité: bonne gestion des mixités (sociales et fonctionnelles)</li> <li>- le besoin de se sentir chez soi : préservation de l'intimité</li> <li>- le besoin de relations sociales (à confronter avec le besoin d'intimité)</li> <li>- le besoin de proximité avec les commerces et les services</li> <li>- le besoin de nature : prendre en compte la présence de verdure dans les îlots et les espaces publics</li> </ul>
<p><b>Terrains d'étude :</b></p>	



## F. Densité mesurée et représentations de la dense cité, C. Poiret

Fiche de lecture Qualité d'usage de la densité

<b>Auteur</b>	POIRET Charlotte,																																			
<b>Titre</b>	Densité mesurée et représentations de la dense cité. Les représentations de la densité urbaine de la population.																																			
<b>Année</b>	2010																																			
<b>Organisme</b>	Université de Reims																																			
<b>Type de document</b>	Master professionnel Urbanisme Aménagement Environnement																																			
<b>Résumé</b>	Analyse des représentations de la densité urbaine de la population, du décalage entre densité mesurée et densité perçue (celle que se représente la population) : comment expliquer le décalage entre densité mesurée et densité perçue par la population ? Comment la population se représente-t-elle la ville dense ? Sur quoi reposent ces représentations ? A quelles images se réfère la population lorsqu'elle imagine une forte densité urbaine ? 4 éléments principaux sont identifiés comme moteurs de ce processus : les caractéristiques des individus, le bâti, les espaces publics, les activités. Apporter des éléments de réponse au problème des opérationnels de l'urbanisme pour faire accepter la forte densité à la population. Quelle capacité des opérationnels de l'urbanisme à prendre en compte les représentations des habitants ?																																			
<b>Définitions densité</b>	<p>La densification dans la législation française : art. L121.1 code urbanisme ; modification de certains PLU pour augmenter hauteurs possibles bâtiments, loi ENE, Scot qui peuvent préconiser une densification urbaine à échelle intercommunale.</p> <p>comportements sociaux face aux densités (H.Le Bras) : question de la densité fortement influencée par les phénomènes locaux : cadre physique régions, localisation espaces urbains, axes de transport,... ; enjeu principal densification : façon dont populations sont réparties dans l'espace et donc organisation bâtiments et logements les uns avec les autres (rôle primordial analyse formes urbaines pour comprendre rôle densité) ". Autant le chiffre abstrait du nombre d'habitants au km<sup>2</sup> ne dit rien sur la société, autant le fait de vivre isolé, en très petit groupe ou en masse plus compacte a des répercussions immédiates sur la sociabilité dont il constitue l'un des déterminants."</p> <p>corrélation densités / formes urbaines : étude du Certu 2004 (Deleaz D, Pages A., Richardeau J.) qui analyse les formes urbaines conseillées pour construire plus dense.</p> <p>Des densités liées au bâti : pour une même densité de logts à l'ha, forte variation de formes urbaines possibles (schéma modulations morphologiques de la densité C.Moulinié, M. Naudin-Adam, p.23);</p> <p>densité bâtie : (Coeef d'Emprise au Sol * hauteur moyenne constructions) / surface îlot.</p> <p>densité nette/brute calculée par rapport aux surfaces des parcelles réellement occupées / calculée en se référant à l'ensemble du territoire (constructions, équipements publics bâtis ou non, espaces verts, voirie,...)</p> <p>densité nette visuelle, "hauteur moyenne pondérée" (E.Bordes-Pagès) (nombre total de surfaces bâties) / (surface îlot) ou (hauteur moyenne bâtiments) * (emprise au sol du bâti) / (surface îlot)</p> <p>définition densité urbaine dans le cadre étude : (nombre total surfaces bâties) / (surface totale îlot)</p>																																			
	densité perçue : le concept de représentation et son processus : description du processus de perception mentale d'A. Bailly et de l'habitus (P.Bourdieu), "système de dispositions réglées" lqui conduit individu p à interpréter le monde social en fonction d'une part de sa personnalité propre, d'autre part de façon commune aux membres des catégories sociales auxquelles il appartient.																																			
<b>Hypothèses :</b>	<p>1. <b>Caractéristiques individus</b> (vécu de la personne et son mode de vie actuel) : âge, genre, situation professionnelle, situation familiale, lieu d'habitation présent, parcours résidentiel</p> <table border="1"> <tr> <td><b>2. Eléments liés au bâti :</b></td> <td><b>2.1 Eléments liés uniquement au bâtiment d'habitation</b></td> <td><b>2.2 Eléments liés à l'ensemble des bâtiments de la rue ou du quartier</b></td> </tr> <tr> <td>proportions du ou des bâtiments (hauteur et longueur)</td> <td>verticalité, longueur</td> <td>homogénéité ou hétérogénéité dans les proportions des bâtiments</td> </tr> <tr> <td>L'organisation du ou des bâtiments</td> <td>Alignement ou retrait par rapport à la voirie</td> <td>Mitoyenneté</td> </tr> <tr> <td>L'architecture</td> <td>classicisme ou originalité architecturale, Importance des détails ou simplicité, Age du bâtiment (modernité ou ancienneté)</td> <td>Homogénéité ou hétérogénéité architecturale des façades des bâtiments</td> </tr> </table> <p>3. <b>Eléments liés aux espaces publics</b></p> <table border="1"> <tr> <td>Espaces publics destinés aux véhicules</td> <td>3.1 <b>Eléments liés uniquement à l'espace public "fixe"</b></td> <td>3.2 <b>Eléments liés à la circulation</b></td> </tr> <tr> <td>Espaces publics destinés aux piétons</td> <td>rue, parking, place, largeur et linéarité de la voirie</td> <td>importance de la circulation automobile, voie de déplacement doux, bruit ou calme</td> </tr> <tr> <td>Eléments végétaux</td> <td>rue piétonne, place piétonne, jeux pour enfants</td> <td>circulation piétonne, bruit ou calme</td> </tr> <tr> <td></td> <td>présence de jardins privés, présence d'espaces verts publics/parc</td> <td></td> </tr> </table> <p>4. <b>Eléments liés aux activités</b></p> <table border="1"> <tr> <td></td> <td>4.1 <b>Les différentes activités</b></td> <td>4.2 <b>Eléments liés au dynamisme généré par ces activités</b></td> </tr> <tr> <td>Présence d'activité économique</td> <td>commerciale, artisanale, tertiaire</td> <td>Bruit, pollution olfactive et visuelle, circulation de véhicules lourds, attractivité, circulation piétonnière</td> </tr> <tr> <td>Absence d'activité économique</td> <td>quartier ou rue uniquement résidentiel(le)</td> <td>calme</td> </tr> </table>			<b>2. Eléments liés au bâti :</b>	<b>2.1 Eléments liés uniquement au bâtiment d'habitation</b>	<b>2.2 Eléments liés à l'ensemble des bâtiments de la rue ou du quartier</b>	proportions du ou des bâtiments (hauteur et longueur)	verticalité, longueur	homogénéité ou hétérogénéité dans les proportions des bâtiments	L'organisation du ou des bâtiments	Alignement ou retrait par rapport à la voirie	Mitoyenneté	L'architecture	classicisme ou originalité architecturale, Importance des détails ou simplicité, Age du bâtiment (modernité ou ancienneté)	Homogénéité ou hétérogénéité architecturale des façades des bâtiments	Espaces publics destinés aux véhicules	3.1 <b>Eléments liés uniquement à l'espace public "fixe"</b>	3.2 <b>Eléments liés à la circulation</b>	Espaces publics destinés aux piétons	rue, parking, place, largeur et linéarité de la voirie	importance de la circulation automobile, voie de déplacement doux, bruit ou calme	Eléments végétaux	rue piétonne, place piétonne, jeux pour enfants	circulation piétonne, bruit ou calme		présence de jardins privés, présence d'espaces verts publics/parc			4.1 <b>Les différentes activités</b>	4.2 <b>Eléments liés au dynamisme généré par ces activités</b>	Présence d'activité économique	commerciale, artisanale, tertiaire	Bruit, pollution olfactive et visuelle, circulation de véhicules lourds, attractivité, circulation piétonnière	Absence d'activité économique	quartier ou rue uniquement résidentiel(le)	calme
<b>2. Eléments liés au bâti :</b>	<b>2.1 Eléments liés uniquement au bâtiment d'habitation</b>	<b>2.2 Eléments liés à l'ensemble des bâtiments de la rue ou du quartier</b>																																		
proportions du ou des bâtiments (hauteur et longueur)	verticalité, longueur	homogénéité ou hétérogénéité dans les proportions des bâtiments																																		
L'organisation du ou des bâtiments	Alignement ou retrait par rapport à la voirie	Mitoyenneté																																		
L'architecture	classicisme ou originalité architecturale, Importance des détails ou simplicité, Age du bâtiment (modernité ou ancienneté)	Homogénéité ou hétérogénéité architecturale des façades des bâtiments																																		
Espaces publics destinés aux véhicules	3.1 <b>Eléments liés uniquement à l'espace public "fixe"</b>	3.2 <b>Eléments liés à la circulation</b>																																		
Espaces publics destinés aux piétons	rue, parking, place, largeur et linéarité de la voirie	importance de la circulation automobile, voie de déplacement doux, bruit ou calme																																		
Eléments végétaux	rue piétonne, place piétonne, jeux pour enfants	circulation piétonne, bruit ou calme																																		
	présence de jardins privés, présence d'espaces verts publics/parc																																			
	4.1 <b>Les différentes activités</b>	4.2 <b>Eléments liés au dynamisme généré par ces activités</b>																																		
Présence d'activité économique	commerciale, artisanale, tertiaire	Bruit, pollution olfactive et visuelle, circulation de véhicules lourds, attractivité, circulation piétonnière																																		
Absence d'activité économique	quartier ou rue uniquement résidentiel(le)	calme																																		
<b>Méthodologie</b>	Entretiens avec photographies auprès de la population et analyse de dessins d'espaces denses des habitants ; 38 personnes interrogées dont 15 habitent un village, 7 une ville de moins de 20 000 hab, 14 une ville entre 20 000 et 250 000 hab, 2 une ville de plus de 250 000 hab., 21 en habitat ind et 17 en collectif; 19 ont réalisé un dessin																																			
<b>Résultats</b>	<p>Représentations densité urbaine dépendent principalement du bâti, mais espaces publics et dynamisme urbain jouent un rôle non négligeable. Représentations divergentes réalité ressort de l'analyse des images des personnes interrogées.</p> <p>Pas de corrélation nette entre densité urbaine perçue et caractéristiques individu (nombre entretiens réalisés trop faible, étude plus basée sur éléments déclencheurs des représentations de forte densité urbaine, influence caractéristiques individus n'est pas apparue comme déterminante donc non approfondie dans cadre étude), mais connaissance des espaces influencée par parcours résidentiel et lieu d'habitation actuel des personnes.</p>																																			

Fiche de lecture Qualité d'usage de la densité

Densité urbaine perçue liée au bâti			
<b>Bâti</b> : reflet de la densité de population : pour 23 personnes sur 38, le bâti reflète la densité de population sur un espace ou dans un bâtiment donné. 2 éléments se distinguent : hauteur constructions (verticalité) et aspect des façades	<b>Verticalité</b> : critère verticalité est ressorti des entretiens comme un élément négatif, hauteur semble moins bien perçue lorsque bâti est discontinu et sous forme de tour que s'il est continu.	<b>Homogénéisation architecturale</b> : uniformité façades est un élément négatif : empêche leur différenciation, ne permet pas de s'identifier à un élément urbain, à son espace de vie et d'habitation. Présence trop importante de fenêtres semblables sur façades (nombre fenêtres élevé associé à nombre habitants. Élevé)	
<b>Bâti</b> : reflet de la promiscuité : personnes interrogées mettent en avant 3 éléments : formes urbaines, espaces privés extérieurs et qualité constructions	<b>Formes urbaines intimistes</b> : lors recherche appartement, avoir sentiment d'"être chez soi", besoin intimité est l'élément mis en avant par majorité personnes : ne pas entendre/voir ou être entendu/vu de son voisin	<b>Des espaces privés extérieurs non obligatoires</b> : souhait d'avoir un espace extérieur privé (jardin, balcon, terrasse) uniquement s'ils sont intimistes (prolongent alors intérieur logement )	<b>Des bâtiments "bon marché"</b> : quartiers de grands ensembles sont associés à une forte densité et une importante promiscuité ("cages à lapins", "cages à poules").
Densité urbaine perçue liée aux espaces publics et aux activités commerciales			
<b>Les espaces publics</b>	<b>espaces de circulation</b> : voirie étroite associée à compacité alors que voirie très large perçue comme apportant une "aération" à l'espace urbain ; zones de stationnement = critère important pour personnes interrogées dans choix logement : souhait de zones stationnement proches du logement, mais zones de stationnement perçues comme espaces vides et participant à l'augmentation de la densité urbaine.	<b>éléments végétaux</b> : n'apparaissent pas comme un élément primordial pour personnes interrogées dans leurs entretiens mais ressortit à travers classement photos par habitants. Ne sont pas pris en compte consciemment par personnes enquêtées mais participent aux représentations densité urbaine lorsque personnes peuvent en profiter (non privatisés).	
<b>Les activités</b>	<b>recherche de la ville intense...</b> : espaces urbains appréciés pour leur intensité : "la ville apporte tout "sur place"" Lorsque forte présence d'activités, le quartier n'est plus considéré comme dense et compact mais dynamique et intense. Besoin d'un minimum d'activités pour assurer courses quotidiennes sans avoir à prendre la voiture.	<b>...malgré de nombreuses pollutions</b> : activités associées à espaces denses pour certains au vu des pollutions engendrées : nuisances sonores, visuelles, olfactives...	
Densité urbaine perçue liée aux images			
<b>Les images des centres villes</b>	Si 26 personnes sur 38 ne souhaitent pas habiter un quartier dense, 13 expliquent que si elles devaient choisir un logement en ville, ce serait en centre ville. Les problèmes de stationnement sont évoqués par la majorité des personnes (mais uniquement celles ayant déjà habité en centre ville).		
<b>L'idéal pavillonnaire</b>	17 personnes sur 38 ont choisi la photo du lotissement pavillonnaire comme préférence de type de quartier, ce qui ne le classe pas en 1er. Les personnes interrogées "révent" bien d'individuel, mais pas à n'importe quel prix.		
<b>Les grands ensembles</b>	<b>Des formes urbaines spécifiques</b> : personnes interrogées les considèrent comme dépassées et denses; mots associés, sans toujours connaître les définitions : HLM, ZUP, ANRU.	<b>Des populations identifiées</b> : peur d'être déclassé en habitant ces quartiers, d'être identifié à la population des grands ensembles ; le sentiment d'insécurité apparaît également comme un frein à l'installation dans quartiers de grands ensembles.	
<b>Tableau synthétique</b>	<b>Éléments diminuant les représentations de forte densité urbaine</b>	<b>Éléments augmentant les représentations de forte densité urbaine</b>	<b>Éléments sans influence réelle sur les représentations de la densité urbaine</b>
<b>Bâti</b>	hétérogénéité architecturale	verticalité	
	formes urbaines intimistes : balcons, terrasses, ...	homogénéité architecturale	
		nombre important de fenêtres identiques sur une même façade	mitoyenneté
<b>Espaces publics</b>	jardins, parcs		éléments végétaux de l'espace public (arbres, haies,...)
	une voirie large	une voirie étroite	
	aération urbaine grâce aux places,...		
	places de stationnement intégrées au bâti	grandes zones de stationnement	
<b>Activités</b>	activités intégrées au bâti (en rez-de-chaussée des immeubles par ex.)	activités isolées avec une "architecture d'entrepôts"	
<b>Terrains d'étude :</b>	Analyse de projets urbains d'habitat français : la Résidence L'Etoile du Sud (Marseille) : collectif de 138 logements ; La Résidence du Clos des Tilleuls et résidence du marché à Epemay (51), 36 appartements ; Résidence Les Essentielles à Beauzelle (habitat individuel) ; Résidence Carré Orchestra Maisons (Lille), Résidence du Domaine des Aïeux à Trégueux (22) (individuel mitoyen)		
<b>Projets urbains présentés pour analyser la capacité des opérationnels de l'urbanisme à prendre en compte les représentations des habitants.</b>	Présentation d'exemples étrangers de villes denses ou politiques de densification : Vancouver (Canada), Seattle (Etats-Unis), Chongqing (Chine), suppression des Polders aux Pays-Bas.		
	Propositions urbanistiques fondées sur les densités urbaines perçues en comparant deux îlots de même densité urbaine mais comportant des éléments déclencheurs de représentations de forte ou faible densité urbaine.		



## G. Densité et formes urbaines dans l'agglomération bordelaise, a-urba



<b>Auteur</b>	Collectif a'urba
<b>Titre</b>	Complex'cité n°1 Densité et formes urbaines dans l'agglomération bordelaise
<b>Année</b>	2002
<b>Organisme</b>	a'urba
<b>Type de document</b>	Cahier technique
<b>Résumé</b>	<p>Le rapport part du constat de l'étalement urbain subi par l'agglomération bordelaise depuis 30 ans et interroge les notions de consommation de l'espace et de densité urbaine. Il s'appuie sur un travail technique d'investigation pour apporter un éclairage sur ces questions et pour inciter les différents acteurs de l'aménagement à produire des formes urbaines diversifiées plus économes d'espace.</p> <p>L'étude a pour but d'apporter des éléments précis sur la réalité du concept de densité et de constituer un référentiel à usage des acteurs de l'agglomération. Le document analyse 43 sites répartis sur 4 grands territoires et compare les densités produites par territoires et par typologies d'habitat.</p> <p>L'objectif est d'analyser les tendances à l'œuvre dans une période récente, en termes de dynamique immobilière et d'évolution des fonctions. L'intérêt de cette étude comparative est d'établir le rôle que joue chacun des territoires au sein de l'agglomération et d'élaborer une stratégie en matière de densité répondant à un souci de qualité résidentielle, dans le cadre des travaux préparatoires au futur PLU.</p>
<b>Définition densité</b>	<p>Les monographies par sites comparent 4 notions (sous forme de ratios) :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- La densité bâtie qui fait référence à la superficie des volumes construits hors sol ramenées à la superficie de l'îlot ou du terrain d'assiette. Dans le document cette valeur est appelée COS.</li><li>- L'emprise au sol du bâti qui permet d'évaluer l'occupation (les « pleins ») par rapport à la superficie des espaces libres et qui conditionne fortement la forme urbaine.</li><li>- La densité de logements à l'hectare, qui n'est pas totalement corrélée à la densité bâtie, qui dépend de divers facteurs comme la superficie des locaux affectés aux activités autres que l'habitat et les superficies des logements.</li><li>- la densité d'habitants rapportée à l'hectare, calculée à partir des données du RGP 1990 de l'INSEE et, pour les opérations, la capacité d'accueil estimée (nombre de personnes appliqué au nombre de logements selon leur taille).</li></ul> <p>Pour les opérations développant de la voirie et des espaces communs végétalisés l'analyse distingue densité brute et nette.</p>





<b>Hypothèses</b>	<p>La valeur que l'on peut attribuer à la densité est différente selon les territoires. Les différentes manières de vivre l'agglomération bordelaise contemporaine peuvent être schématiquement associées à 4 grands territoires qui se caractérisent à la fois par leur morphologie et leur dynamique :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Le site central qui correspond à la ville héritée du XVIII<sup>ème</sup> siècle, contenue à l'intérieur des cours.</li><li>- les territoires « des quartiers » qui s'étendent jusqu'aux anciens faubourgs. En 1999, le quart de la population (source INSEE) résidait sur ce territoire qui représentait 2% de la superficie totale de l'aire du Schéma Directeur.</li><li>- les territoires périphériques globalement inscrits à l'intérieur de la rocade. Ils représentaient 6% de l'aire du Schéma Directeur et totalisaient près du tiers de la population (source INSEE RGP 1999).</li><li>- les territoires périurbains qui s'étaient de manière discontinue au-delà de la rocade, constituant 90% de l'aire du Schéma Directeur pour un peu moins de la moitié de la population.</li></ul>
<b>Méthodologie</b>	<p>L'étude des composants urbains des territoires consiste à éclairer la notion de densité et à illustrer les caractéristiques identitaires et les mécanismes à l'œuvre dans chaque territoire.</p> <p>La sélection des sites a été réalisée pour illustrer des formes urbaines à dominante résidentielle, dans des tissus anciens (jusqu'à la Seconde Guerre Mondiale), et récents.</p> <p>L'analyse des sites intègre une approche plus qualitative permettant de s'interroger, notamment, sur la compatibilité des formes urbaines récentes avec leur milieu d'accueil.</p>
<b>Résultats</b>	<p>La comparaison des densités bâties par territoires révèle des situations assez tranchées :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- le site central présente des COS de 3 ou 4, les interventions récentes s'inscrivant dans une logique de dédensification, à une exception près.</li><li>- les territoires des quartiers présentent une relative homogénéité avec un COS autour de 1. Quel que soit le type de maison de ville étudié (ancien ou récent) le COS est toujours proche de 1. Dans ce périmètre, les opérations des années 70 se démarquent avec un COS relativement élevé, induit par la hauteur des constructions souvent en rupture d'échelle avec le tissu environnant.</li><li>- les territoires périphériques présentent une grande variété de formes urbaines et des densités très contrastées. Deux registres d'habitat se confrontent : le collectif dont le COS est souvent supérieur à 1 et l'individuel discontinu (pavillonnaire) à la densité très faible (COS entre 0,10 et 0,15). Certains tissus anciens et opérations de centres-bourg ont cependant une densité et une mixité intéressantes (COS proche de 2).</li><li>- les territoires périurbains se caractérisent par une urbanisation récente composée majoritairement de lotissements pavillonnaires qui consomment beaucoup d'espace (COS compris entre 0,05 et 0,15). Certains tissus de centres-bourg anciens ou récents atteignent toutefois des COS beaucoup plus élevés, entre 1 et 2.</li></ul> <p>La comparaison des densités bâties par typologies d'habitat distingue 5</p>



	<p>grandes catégories qui produisent des densités très contrastées :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- l'habitat collectif continu : les échantillons testés sur l'agglomération produisent un COS compris entre 1,2 et 3,8 pour une emprise au sol supérieure à 30% et pouvant atteindre 95% de la surface de référence.</li><li>- l'habitat collectif discontinu (grands ensembles d'habitat social et opérations privées) : COS compris entre 0,6 et 1,3 pour une emprise au sol variant de 7 à 50%.</li><li>- l'habitat « intermédiaire » très peu représenté sur l'agglomération : COS entre 0,5 et 1,5.</li><li>- l'habitat individuel continu (maisons de ville, maisons en bande) : COS entre 0,4 et 1,4 pour une emprise au sol voisine de 50%.</li><li>- l'habitat individuel discontinu (pavillonnaire) : COS entre 0,08 et 0,3 pour une emprise au sol comprise entre 7% et 15%.</li></ul> <p>Il apparaît ainsi globalement que, pour des typologies similaires, les formes urbaines composées sur le principe de l'îlot fermé en continu atteignent des densités plus performantes que les formes discontinues.</p>
<b>Terrain d'étude</b>	Périmètre du Schéma Directeur de l'aire métropolitaine bordelaise approuvée le 26 septembre 2001.



## **H. Les représentations sociales de la densité dans l'habitat : vers une faubourisation métropolitaine, M. Vivière**



<b>Auteur</b>	Manon Vivière
<b>Titre</b>	Les représentations sociales de la densité dans l'habitat : vers une faubourisation métropolitaine « Fabrication, Appropriation, Territorialisation »
<b>Année</b>	2015
<b>Organisme</b>	Université de Bordeaux Ecole doctorale sociétés, politiques, santé publique
<b>Type de document</b>	Thèse de doctorat en sociologie dirigée par M. Guy Tapie
<b>Résumé</b>	<p>Cette thèse met en exergue l'apparition de la densité comme mot d'ordre pour fabriquer des métropoles durables. Elle a pour objectif de s'adresser autant à l'univers de la recherche qu'aux professionnels de la ville. La problématique principale est d'analyser comment les représentations sociales de la densité s'inscrivent dans les idéologies de production de la ville et de l'habitat dans les stratégies résidentielles et participent ainsi à des formes de recompositions socio-spatiales des territoires métropolitains.</p> <p>La recherche s'appuie sur une analyse qualitative croisée des représentations sociales de la densité, les « faiseurs de ville » face aux habitants, et une approche socio-spatiale qui identifie la faubourisation comme la traduction territoriale des évolutions de leurs représentations respectives.</p>
<b>Définition densité</b>	<p>La densité se définit par trois dimensions ou valeurs : l'intensité, la compacité et l'urbanité.</p> <ul style="list-style-type: none"><li>▪ En tant qu'intensité, la densité aborde l'organisation de l'espace (centralité, polarité) l'organisation du bâti, l'attractivité démographique, la mixité fonctionnelle.</li><li>▪ En tant que compacité, la densité prend en compte la forme architecturale de manière générique et renvoie à une dynamique. Elle évoque une architecture qui tend vers davantage de massivité toutes possibilités morphologiques confondues.</li><li>▪ En tant qu'urbanité, la densité renvoie à une dimension sociale. L'urbanité permet d'évoquer la densité comme ambiance urbaine et d'aborder la mixité sociale dans sa spatialité. L'urbanité considère également la densité dans une dimension culturelle. Elle renvoie à la notion de citadinité.</li></ul>
<b>Hypothèses</b>	Questionner la densité sous l'angle sociologique renvoie aux enjeux de renouvellement urbain et durable des métropoles et aux logiques de recomposition socio-urbaines au niveau de l'habitat. La densité peut s'entendre comme un ensemble de représentations sociales qui guide les politiques urbaines, la conception urbaine et architecturale et influence les stratégies résidentielles des habitants, principalement au niveau des

	<p>choix de localisation, entre centre-ville et périphéries, de la forme d'habitat, maison ou appartement, et des formes de sociabilités au quotidien. La densité est associée à la production de perceptions négatives ou positives et renvoie à des systèmes de symboliques.</p> <p>La densité est devenue depuis quelques années, un enjeu majeur pour la sphère décisionnelle. Elle renvoie, dans le cadre des réflexions sur la métropolisation, aux questions de croissance urbaine et démographique, et à la problématique architecturale et de cohésion sociale.</p> <p>Sur le volet intensité, la densité est le « revers » positif de l'étalement urbain considéré comme un remède durable pour faire métropole. On s'inspire souvent de la figure de la rue qui fait rimer mixité fonctionnelle, proximité et accessibilité aux services et équipement.</p> <p>S'agissant de la compacité, les acteurs développent des stratégies oscillant entre démarche de pédagogie et innovation architecturale matérialisant le renouveau métropolitain.</p> <p>Enfin s'agissant de l'urbanité, la densité évoque la notion de « vivre ensemble ». Les acteurs ont le sentiment que les classes moyennes ont tourné le dos à l'urbanité des métropoles pour celle du périurbain. Ils tentent alors de proposer l'urbanité métropolitaine comme une véritable alternative résidentielle.</p> <p>Les territoires péricentraux sont des lieux d'observation intéressants au regard de leur dynamisme en matière de renouvellement urbain et de leur attractivité résidentielle. Les acteurs y favorisent la densification dans des territoires de banlieues généralement hétérogènes et décousus, en essayant de la rendre attractive. Le processus croisant la mise en œuvre d'une politique métropolitaine et attractivité démographique est ici appelé « faubourisation ».</p>
<b>Méthodologie</b>	<p>Cette recherche met en œuvre une méthode qualitative originale adossée à une étude de cas.</p> <p>Les entretiens semi-directifs classiques auprès des acteurs urbains et des habitants sont complétés par une approche à partir de photographies. Ainsi la complexité de la notion de densité est dépassée pour appréhender des notions proches de l'expérience urbaine, les ambiances, l'urbanité, et de façon générale le rapport sensible et social à l'architecture de l'habitat.</p> <p>L'étude de cas de la ville de Bègles illustre la traduction urbaine des valeurs et représentations sociales de la densité dans des processus de recomposition socio-spatiale renouvelés. La commune répond aux objectifs de Bordeaux Métropole de différentes manières, sur de nombreux sites et avec des acteurs, publics ou privés, divers. La diversité des formes urbaines et architecturales de ses tissus d'habitat, quartiers anciens, lotissements pavillonnaires, grands ensembles, résidences collectives HLM, opérations mixtes récentes, friches industrielles, représentent des situations propres à de nombreux autres territoires.</p>
<b>Résultats</b>	<p>Le phénomène de faubourisation observé et analysé dans l'étude de cas de Bègles révèle différents aspects du processus de mutations sociales des espaces métropolitains. Entre les représentations traditionnelles des</p>



	<p>villes et celles des territoires plus ruraux s’y dessine en filigrane les représentations sociales d’une densité hybride, attractive pour les classes moyennes citadines et opportunes pour les acteurs urbains pour y expérimenter une métropolisation durable.</p> <p>L’hétérogénéité des tissus bâtis autorise une grande liberté d’intervention architecturale et urbaine, y compris expérimentale. Economiquement l’offre de logements en accession reste abordable. L’équipe municipale convoque l’imaginaire du « village urbain » pour afficher une maîtrise volontariste de la participation de la commune à la métropolisation et du renouvellement de population. La commune passe de banlieue « dominée » à « faubourg » négocié. Le terme de « village urbain » est repris spontanément par les habitants pour exprimer leur appropriation, parfois teinté de doute, des mutations urbaines, architecturales et sociales de leur cadre de vie.</p> <p>Une meilleure compréhension de la notion de densité par l’étude des représentations sociales des acteurs et des habitants montre que son appropriation est avant tout un processus flexible dans le temps, en fonction des expériences professionnelles ou résidentielles. Faire prendre la greffe des nouveaux projets urbains ne relève pas uniquement de problématiques d’acceptabilité mais passe plutôt par des logiques d’apprentissages réciproques entre acteurs et habitants. Celui des habitants par le biais de la mise en place de dispositifs de concertations et de pédagogie sur la densité et les valeurs sociales qu’elle incarne au regard des enjeux de l’urbanisme durable. Et elle passe également pour les acteurs par la prise en compte de l’évolution des comportements résidentiels des classes moyennes.</p> <p>Le processus de faubourisation donne une clé de lecture alternative pour étudier le processus de métropolisation. Cette notion mériterait donc d’être approfondie dans des études comparatives ultérieures, sur d’autres territoires.</p>
<b>Terrain d’étude</b>	Ville de Bègles



## I. La densité urbaine. Du programme au projet urbain, P. Amphoux



<b>Auteur</b>	Pascal Amphoux responsable scientifique avec Gilles Grojean et Joëlle Salomon
<b>Titre</b>	La densité urbaine Du programme au projet urbain
<b>Année</b>	2001 (2ème tirage)
<b>Organisme</b>	Institut de Recherche sur l'Environnement Construit Département Architecture Ecole Polytechnique Fédérale de Lausanne
<b>Type de document</b>	Rapport de recherche numéro 142
<b>Résumé</b>	<p>Cette recherche s'inscrit dans le cadre d'une coopération entre l'Institut de Recherche sur l'Environnement Construit et le service urbanisme de la ville de Lausanne. Elle fait le bilan de l'étude commandée par la ville sur le thème de la densité urbaine comme instrument technique et enjeu d'urbanité. L'objet était de repérer, nommer et expliciter « les représentations et les potentialités d'implication réglementaire du principe de densification » dans la révision du document d'urbanisme de la ville.</p> <p>Le document s'est nourri d'entretiens préalables et de la synthèse de trois séminaires interdisciplinaires organisés par l'EPFL, réalisée par un géographe. L'enquête et l'analyse bibliographique ont été menées par un architecte.</p> <p>L'objectif de ce travail, revêtant un enjeu culturel et opérationnel était double :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- clarifier, d'un point de vue théorique, le sens et trouver les moyens de générer une culture commune autour de la notion de densité,</li><li>- d'un point de vue pragmatique, examiner en quoi, pourquoi et comment la notion de densité est susceptible de préciser ou orienter la formulation de nouvelles règles d'urbanisme à Lausanne.</li></ul>
<b>Définition de la densité</b>	<p>L'étude identifie 3 registres de significations différentes de la densité :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- <b>la polarité et le processus de polarisation</b> qui privilégient la <b>dimension spatiale</b> de la densité. Cette notion renvoie à une géographie dynamique. La polarité d'un lieu c'est en quelque sorte son pouvoir d'attraction ou de répulsion par rapport aux lieux qu'il polarise, c'est la façon dont il articule plusieurs échelles, du bâtiment, de l'îlot, du quartier, de la ville. Il se distingue et inclut la notion de centralité. Sous le signe de la polarisation peuvent être regroupés plusieurs thèmes : la relation entre centre et agglomération, les mouvements conjoints de densification-dédensification, le management urbain de petites opérations.</li><li>- <b>la mixité et le processus de » mixisation »</b> qui privilégient la <b>dimension sociale</b> de la densité.</li></ul>





	<p>Il n'existe pas de densité sociale idéale. Les travaux des sociologues montrent qu'il n'existe aucune détermination absolue de la densité sur la socialité.</p> <p>Les lieux densément peuplés peuvent être les mieux vécus ou les moins bien supportés, et il en est de même des lieux peu denses. La diversité des représentations sociales et culturelles analysées dans le cadre de l'étude en est la preuve. Au premier niveau la problématique implicite est celle du fonctionnalisme de l'époque moderne, mise en ordre de l'espace et classification dans des classes sociales ou catégories fonctionnelles. Au second niveau la problématique devient celle de la gestion du « désordre » qui fait l'urbanité d'un lieu et de celle de la génération d'une « biodiversité » humaine qui assure un équilibre minimal entre les populations ou des cultures éventuellement très contrastées.</p> <p>La mixité regroupe plusieurs thèmes : diversité sociologique des quartiers, rôle des équipements et services de proximité, présence, accessibilité et traitement des espaces publics.</p> <p>- <b>l'intensité et le processus d'intensification</b> qui privilégient la <b>dimension sensible</b> de la densité.</p> <p>Intensifier la ville c'est, par des moyens sensibles, intensifier le rapport à la ville, en offrir une meilleure acuité perceptive, renforcer le sentiment d'urbanité ou encore renforcer l'identité du territoire considéré. D'un point de vue théorique la proposition est double, redonner à la dimension sensible de la densité de même poids qu'à sa dimension technique et sociale et substituer aux problématiques de la définition de l'identité urbaine, celle de la définition d'une intensité urbaine et des principes d'intensification perceptive. L'intensité recouvre plusieurs thèmes : la qualité architecturale des espaces densifiés, intensification de la perception face à une attitude minimaliste, adéquation entre densité et image du lieu, politiques urbaines d'image (processus de concurrence entre villes).</p> <p>Selon les auteurs, cette logique ternaire permet d'échapper aux oppositions récurrentes entre l'indice quantitatif et la valeur qualitative, entre l'outil technique et l'enjeu symbolique, entre « <i>la densité comme bienfait et la densité comme méfait</i> ».</p>
<b>Hypothèses</b>	<p>L'indice, la forme et l'usage, 3 hypothèses :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- La notion de densité urbaine recouvre des significations très diverses oscillant entre connotations techniques (définition quantitatives), connotations sociales (définition qualitatives) et des connotations sensibles (définition d'ambiances urbaines).</li><li>- Les coefficients de densité ont des effets incertains sur la morphogénèse du territoire et de son usage social.</li><li>- Les prescriptions de densification sont variables selon les cultures locales et les cultures professionnelles. Elles signent des différences d'ambiances entre les villes.</li></ul> <p>A partir de ces 3 hypothèses ont été définis les objectifs suivants :</p>



	<ul style="list-style-type: none"><li>- Constituer un catalogue de références théoriques et clarifier la notion d'un point de vue sémantique et interdisciplinaire.</li><li>- nommer et typifier les effets réciproques de la densification sur la morphologie de l'espace bâti, la typologie architecturale et les pratiques ordinaires de l'espace public.</li> <li>- comprendre l'évolution des représentations pragmatiques de la notion dans l'urbanisme contemporain et parvient à énoncer des principes incitatifs permettant un contrôle différencié des processus de densification aujourd'hui.</li></ul> <p>L'enjeu étant bien de repositionner la notion de densité, sur le plan théorique comme au plan pratique, par rapport aux nouveaux enjeux d'urbanité.</p>
<b>Méthodologie</b>	<p>4 démarches différentes ont été menées dont les apports successifs ont permis de contrôler, de croiser et d'objectiver les arguments récurrents :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Une enquête préliminaire auprès de divers représentants de l'urbanisme lausannois afin de tester, préciser et reformuler les hypothèses et objectifs de départ. Ce travail préliminaire a donné lieu à l'esquisse de 6 figures de discours sur la densité.</li> <li>- 3 journées d'étude ou séminaires heuristiques ont été ensuite organisés (communications et débats, pour un groupe limité à 10 - 15 personnes) sur les thèmes suivants :<ul style="list-style-type: none"><li>▪ les représentations disciplinaires de la notion de densité (réunissant des chercheurs de l'IREC)</li><li>▪ densité urbaine, typologie architecturale et espace sensible (réunissant des artistes, des chercheurs et des praticiens de l'urbanisme et de l'architecture).</li><li>▪ la densité urbaine, pratiques d'urbanisme et enjeux réglementaires (réunissant un collectif de personnalités étrangères du monde de l'urbanisme contemporain).</li></ul></li> <li>- une enquête bibliographique transversale sur la relation entre densité, usage et architecture.</li> <li>- une extrapolation et un bilan rétrospectif sous forme de conclusion qui propose une sorte de répertoire de principes incitatifs.</li></ul> <p>Le rapport rend compte des journées d'étude en trois parties. Une 4<sup>ème</sup> partie présente les résultats de l'enquête bibliographique, sur la mesure de la densité, l'histoire des modèles de la densité et un repérage des principes de densification à partir d'exemples modernes ou contemporains illustrant une palette d'attitudes de référence pertinentes.</p>
<b>Résultats</b>	<p>Le chapitre de conclusion met l'accent sur 3 points essentiels qui correspondent à des signes d'évolution significatifs :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>▪ Le retrait progressif de la notion de densité dans la pratique et dans le</li></ul>

discours. La pratique montre en effet un glissement de l'urbanisme fonctionnaliste (pour lequel le recours à un coefficient d'occupation des sols constituait une libération pour une composition formelle de l'espace) vers l'urbanisme contemporain qui fait passer la question de la densité en arrière plan (elle apparaît comme un résultat du projet et non comme une donnée du programme). Ceci est également vrai dans l'évolution des discours et des représentations de la densité.

- la percée du projet urbain. Le retrait de la notion de densité s'accompagne d'un mouvement de retournement des démarches de planification. Ce retournement consiste à passer de la *logique déductive* qui dans la pratique de l'urbanisme fonctionnaliste fait du programme l'élément générateur du territoire à une *logique inductive* dans laquelle c'est le projet urbain, plus proche de la réalité du territoire, qui doit générer la ville et régénérer le programme ou le document d'urbanisme. On passe de la *prescription quantitative* (imposée et souvent transgressée) à la *prestation qualitative*, comprise, induite et adaptable comme objectif stratégique.

- Le patrimoine comme dynamique de transformation et une évolution de l'argumentation politique. Ou le passage d'une politique de protection à une dynamique de transformation du patrimoine qui assure le développement d'une ville polycentrée et la prise en compte de l'ensemble du paysage comme un patrimoine en évolution qui doit néanmoins préserver son identité.

La conclusion propose ensuite 3 principes de densification contrôlée.

- La **finalisation** ou la définition et réactualisation permanente des intentions du projet. Il faut se donner un état des lieux permanent par principe incomplet mais dont le rôle est de construire et de tenir à jour un référent dynamique commun entre les différents acteurs de la négociation. L'enjeu est de réintroduire le temps comme fondement de la « projétation » urbaine. Cet état des lieux repose sur la définition des potentiels de transformation, la définition d'objectifs stratégiques et la définition des étapes de réalisation. Ce Plan de référence évolutif pourrait suggérer la mise en place d'un observatoire permanent des intentions et droits à bâtir.

- La **contractualisation** c'est-à-dire la construction de réseaux d'acteurs pertinents dont le rôle est de définir les règles du jeu entre les différents acteurs de la négociation. L'enjeu est de réintroduire l'usage ordinaire comme fondement de la « projétation » urbaine. Le document de négociation pourrait être appelé Charte d'usage, conçu comme un outil de dialogue permettant de gérer les relations entre les différents usagers (qui passent du rôle de votant ou participant à celui d' « actant » ayant le devoir d'alimenter la problématique et la dynamique de projet). Cette charte devrait également désigner les prestations d'intérêt public.

- L'**identification** ou répertoire des qualités du lieu qui relève d'approches sensibles et dont le rôle est de repérer, caractériser et nommer les qualités



	<p>propres qui font l'identité de ce lieu. L'enjeu dans ce cas est de réintroduire la dimension sensible de la perception du territoire à la source de la pratique de « projétation » en identifiant les éléments de pérennité du paysage, l'évolution des disponibilités foncières ou immobilières et la transformation de la morphologie urbaine et des typologies du bâti. Le document de négociation comporterait alors une analyse typomorphologique, une enquête socio- anthropologique et une approche sensible (définition des ambiances lumineuses, sonores, kinesthésiques, etc.).</p> <p>Autant de pistes pour redéfinir à la fois l'organisation d'un service d'urbanisme opératoire et de refonder le document de planification de la ville de Lausanne...</p>
<b>Terrain d'étude</b>	Ville de Lausanne



## Annexe 2- Grille d'entretien auprès des acteurs de l'aménagement

### I. Présentation de la personne interrogée (structure, fonction occupée...)

- Pourriez-vous nous présenter brièvement votre **structure** ? Ses missions, son statut... ?

- Pourriez-vous nous décrire brièvement votre **poste** ?

Vos missions ?

Votre rôle dans l'aménagement ?

Vos rapports avec les usagers dans votre poste? Si vous communiquez beaucoup avec eux Comment vous prenez en compte leurs « besoins » ?

- Pourriez-vous nous décrire brièvement votre parcours ? Dans quelles villes avez-vous travaillé ? Avez-vous des éléments de comparaison entre ces deux villes sur la densité ?

### II. Regard sur la densité

Comment pourriez-vous définir la densité ? Peut-on la limiter à la forme urbaine ?

Est-elle bien perçue sur l'agglomération bordelaise ?

Les documents d'urbanisme et les politiques locales encouragent-ils la densité ?

Êtes-vous réellement contraint par le PLU à faire de la densité (c'est ce que le PADD recommande, mais qu'en est-il de son application?) ? Recevez-vous des sanctions si vous ne faites pas assez dense ? Quel type de sanction ?

Comment êtes-vous contraint par les documents d'urbanisme (PLU ; PLH) : Quantitativement (hauteur minimum, emprise au sol minimum, limites séparatives...) ? Qualitativement ?

Avez-vous senti une évolution significative ces 15 dernières années (SRU) ? Ces deux dernières années (ALUR) ?

*Quid* du VSD dans l'agglomération bordelaise ?

Ressentez-vous réellement les effets de la densification contre l'étalement urbain à l'échelle de la métropole ?

Selon vous l'image des quartiers denses évolue-t-elle ? sont-ils des quartiers attractifs...

Comment se fait l'intégration de nouveaux projets denses dans leur environnement ? Quid des riverains ?

Le contexte des projets de densification est-il important ? Y a-t-il une différence à faire de la densité à Saint-Médard ou dans le centre de Bordeaux ? Comment prenez-vous en compte les particularismes locaux ?



Quels sont, pour vous, les critères d'acceptabilité de la densité par les habitants ?

### **III. Impact sur les pratiques professionnelles**

Selon vous, quels sont les freins et les leviers sur l'acceptation de la densité par les habitants ?

Comment travaillez-vous la notion de densité dans les programmes d'aménagement ? Pour vous est-ce une contrainte ou plutôt une opportunité ?

pour gestion locative et agents immobiliers :

Question sur la commercialisation des quartiers denses ? Sont-ils recherchés par les primo-accédants ?

Quel type de profil ont les ménages (monoparental, couple, retraités..) ? Quelle catégorie socio-pro ?

Quel statut (accédant, primo-accédant, locatif, locatif social) ?

Comment ces quartiers vivent-ils (notamment acteurs de gestion locative) et quels sont les problèmes rencontrés ? En comparaison avec d'autres quartiers (grands ensembles, quartiers historiques...) ?



## Annexe 3- Grille d'entretien auprès des habitants

### Thématique 1 : Le parcours résidentiel

- Depuis quand habitez-vous dans ce quartier ? Dans ce logement ?
- Connaissez-vous le quartier avant de venir vous installer ici ?
- Quelles ont été vos premières impressions, réactions en arrivant sur le quartier ?
- Où habitiez-vous avant ?
- Dans vos expériences résidentielles quelle est celle où vous vous sentiez le mieux ? Le moins bien ? Pourquoi ?

### Thématique 2 : La perception, la pratique et les usages du quartier

*Débuter cette thématique en demandant où se situe leur logement dans le quartier (si l'entretien ne se fait pas au domicile).*

*NB : Tout au long de la thématique, utilisez le plan masse pour que les gens se repèrent dans le quartier et localisent leurs usages.*

*Pour les questions d'usages, penser à questionner **la fréquence et le moment de la journée où sont pratiqués les lieux.***

*Le fil rouge de cette thématique (le quartier est-il adapté à la vie de famille ?)*

→ Pourriez-vous me montrer sur ce plan les contours de votre quartier ?

### Sous partie : pratiques et usages

#### - Les espaces collectifs

- Fréquentez-vous les équipements publics, les espaces verts, ... de votre quartier ? Estimez-vous qu'il y en a suffisamment ?

*Par exemple, les venelles, la place Jean Cayrol, jardin des enfants, parc Denis et Eugène Bühler....*

- Concernant les espaces verts et les espaces publics (aire de jeux, parc....), quelles activités y pratiquez-vous ? (Pique-nique, sport, détente... ?)

- Savez-vous s'il y a des jardins partagés sur le quartier ? Les utilisez-vous ?

- Allez-vous aux bords du lac ? À quelles occasions ? Est-ce un élément important de votre quartier ? *(en savoir plus sur la « nature sauvage »)*

#### - Les commerces et services



- Où faites-vous vos courses (commerces de proximité ou la grande surface) ? L'offre en commerces de proximité vous paraît-elle suffisante ?

#### - La vie de quartier

- Savez-vous s'il y a des animations sur le quartier ? Y participez-vous ?

- Fréquentez-vous le centre d'animation, la conciergerie, la ludothèque ... ?

- Savez-vous s'il y a des associations sur le quartier ? *Si oui*, êtes-vous impliqué dans la vie associative ?

- Avez-vous des contacts avec vos voisins d'immeubles, d'îlot ou avec d'autres habitants du quartier ?

- Comment qualifieriez-vous les relations avec le voisinage ?

- Le fait que le quartier soit encore en chantier vous limite-t-il dans sa fréquentation ?

#### - La mobilité

*Question de la marchabilité, sur le potentiel piétonnier du quartier et les usages de marche → loisir, déplacement...*

- Comment vous déplacez-vous à l'intérieur du quartier ?

- Les digicodes en entrée d'îlot sont-ils là depuis l'origine ? (***essayer d'en savoir plus sur les digicodes***)

- Comment vous déplacez-vous pour aller en centre ville ? vous rendre à votre lieu de travail ?

- Depuis que vous habitez ici, avez-vous changé votre façon de vous déplacer (stationnement, marche, TC, voiture...) ? Et les déplacements du reste de votre famille ?

-Le quartier est-il bien éclairé la nuit ?

→ (*interroger ici le sentiment de sécurité et les déplacements jour/nuit*)

#### Sous partie : Image du quartier (aspect architectural/bâti)

*Il s'agit d'interroger les habitants sur l'image du quartier, les questions de patrimoine (forme des bâtiments, architecture...)*

- Que pensez-vous de l'architecture des bâtiments du quartier ?

- Quels ont été vos critères de choix pour ce quartier ? Le label « écoquartier » a-t-il influencé votre choix? → *qualité des équipements, prestations du logement et l'idée d'habiter un logement neuf aux nouvelles normes, le côté « nature dans la ville » avec le Lac et/ou les venelles, l'esprit « communautaire » du quartier, la proximité de tout (commerces, TC, écoles, axes routiers...), la localisation du quartier par rapport au reste de la ville, le prix du logement, ....*





- Que disent de votre quartier les gens qui viennent chez vous? (*questionne l'image du quartier*)

#### Sous thématique : attachement au quartier

- Vous voyez-vous dans ce quartier / dans ce logement d'ici 10 ans ?
- Qu'est-ce que vous appréciez le plus ? Qu'est-ce qui vous semble à améliorer ? (logements, espaces publics....)

### **Thématique 3 : Pratique de l'espace privé (individuel et collectif)**

*Il s'agit d'interroger les habitants sur leurs pratiques à différentes échelles et sur le lien social dans le quartier*

#### Sous partie : au niveau du logement

- Passez-vous beaucoup de temps dans votre logement ? Vous-y sentez-vous bien ?  
( *pour juger du confort du logement : lumière, courant d'air, aération, confort thermique...*)
- Appréciez-vous la vue depuis votre logement ? Avez-vous un balcon, une loggia ... ? Comment les utilisez-vous ?  
(*pour juger de la qualité du paysage et/ou de la « frustration » à ne pas être près du lac + juger les vis-à-vis*)
- Qu'est-ce que vous appréciez dans votre logement ? Qu'est-ce qui vous semble à améliorer ?

#### Sous partie : au niveau de l'immeuble

- Si vous n'aviez pas été là, dans quel immeuble du quartier auriez-vous voulu vivre ?

### **Thématique 4 : Questions sur la densité**

*Utilisation de photographies. Pour cela, une série de planches de photos sera présentée aux habitants*

- Avez-vous l'impression d'habiter un quartier peu dense, dense ou très dense ?

- *À la fin* : pour vous, qu'est-ce que la densité ?  
(*à confronter avec le reste de l'entretien*)

- *Montrer les photos* :

Prenez les 3 photos que vous aimez le plus et les 3 photos que vous aimez le moins : pouvez-vous m'expliquer vos choix ?

Parmi ces photos, si vous deviez vivre dans l'un de ces quartiers lequel choisiriez-vous :



Dans l'idéal ? (*sans contrainte de budget*)

Si vous étiez plus âgé ? (*retraité*)

Si vous aviez des enfants ? (ou un de plus)

- Parmi les photos, pouvez-vous choisir les 3 photos que vous trouvez les plus denses et les 3 photos que vous trouvez les moins denses ? (*chercher à faire justifier un maximum*)

→ Éléments biographiques (âge, situation familiale, situation socioprofessionnelle, type et taille du logement, îlot de résidence, ...)

## Annexe 3. Photographies présentées lors des entretiens avec les habitants

DB : Densité bâtie, ESR : Emprise au sol des Routes, ESA : Emprise au sol Autre



Source : A'Urba

Lieu : Floirac (33), Rue René Dunoyer

Homogénéité architecturale, bâti discontinu, individuel, R et R+1

- « Nature sauvage », présence d'un lac
- Espaces verts important
- Bers du lac travaillée : sente piétonne, bancs

DB : 0,33  
ESR : 3,3 %  
ESA : 60,46 %



Lieu : Cissé (86), Chemin de la Pacaudière

Homogénéité architecturale, bâti discontinu, individuel, R

- Maison individuelle avec jardin
- Milieu pavillonnaire

DB : 0,14  
ESR : 7,33 %  
ESA : 13,42 %



Source : A'Urba

Lieu : Bruges (33), Avenue Périé

Hétérogénéité architecturale,  
bâti discontinu serré,  
individuel/collectif, R+2 et 3

- Jardinets
- Barrières sécurisantes très présentes → aspect sécuritaire
- Stationnement
- Promiscuité

DB : 0,56  
ESR : 11,52 %  
ESA : 8,04 %

Lieu : Cenon (33), Avenue G.  
Clémenceau



Source : Cerema DTerSO

Homogénéité architecturale,  
bâti discontinu, collectif, R+3  
- Peu d'espaces verts  
- Locaux commerciaux en RDC  
- Tramway  
- Mixité des usages sur la  
chaussée (tram, voiture,  
piéton...)

DB : 0,95  
ESR : 22,99 %  
ESA : 34,46 %

Lieu : Dun (09)



Source : Cerema DTerSO

Homogénéité architecturale, bâti  
discontinu, individuel, R et R+1  
- Grand paysage, nature sauvage  
- Maison individuelle avec jardin  
- Peu d'intimité, important vis-à-  
vis

DB : 0,05  
ESEspaces verts : 60,94 %  
ESAutres espaces publics : 6,5 %



Source : A'Urba

Lieu : Blanquefort (33), Rue de la Forteresse

Homogénéité architecturale, bâti discontinu, collectif, R+3

- Grand parc, grands espaces verts
- Collectif sans vis-à-vis

DB : 0,26  
ESR : 22,89 %  
ESA : 63,09 %



Source : A'Urba

Lieu : Bordeaux (33), Rue Notre-Dame

Hétérogénéité architecturale, bâti continu, collectif, R+3

- Présence de verdure rare
- Bars/café
- Voirie large et trottoirs étroits mais peu de circulation *a priori*
- Présence de poubelles
- Présence de vélo

DB : 1,73  
ESR : 14,39 %  
ESA : 9,36



Lieu : Mulhouse (68), Rue de la Mertzau

Homogénéité architecturale, bâti discontinu, collectif, R +2

- Forte impression de densité
- Façade travaillée et esthétique
- Balcon en attique

DB : 0,93  
ESR : 12,40 %  
ESA : 13,13 %

Source : *Panorama des formes urbaines et architecturales en Gironde*, oct 2015, CAUE et A'Urba



Source : maps.google.fr

Lieu : Floirac (33), Rue Michèle Ostermeyer

Homogénéité architecturale, bâti discontinu, individuel, R et R+1  
- Esprit lotissement mais architecture originale

- Revêtement bois
- Espaces verts privés luxuriants
- Sentes piétonnes entre îlots

DB : 0,19

ESR : 8,33 %

ESA : 19,26



Source : maps.google.fr

Lieu : Bordeaux (33), rue Général Gouraud

Hétérogénéité architecturale, bâti discontinu, individuel, R et R+1

- Large voirie
- Trottoirs étroits
- Pas de stationnement
- Périphérie du centre
- Absence d'espaces verts sur l'espace public
- Jardins privatifs

DB : 0,24

ESR : 9,66 %

ESA : 7,06 %



Source : A'Urba

Lieu : Bordeaux (33), Rue Jean Forton

Homogénéité architecturale, bâti continu, individuel, R et R+1

- Noue paysagère, espaces verts en coeur d'agglomération  
→ effet « nature en ville »
- Élément patrimonial
- Espaces publics travaillés

DB : 0,86

ESR : 13,59 %

ESA : 21,77 %



Source : maps.google.fr

Lieu : Poitiers (86), Place Charles De Gaulle

Hétérogénéité architecturale, bâti continu, collectif, R+2 et 3

- Élément patrimonial
- Présence d'arbres
- Voitures
- Place avec bars, terrasses et commerces

DB : 2,11  
ESR : 12,08  
ESA : 9,48



Source : incite.fr

Lieu : Bordeaux (33), Rue Maryse Bastié

Homogénéité architecturale, bâti discontinu, collectif, R + 10

- Grands ensembles
- Espaces verts importants

DB : 1,03  
ESR : 20,54%  
ESA : 48,94 %



Source : A'Urba

Lieu : Saint-Priest (69), Allée des Chevreuilles

Homogénéité architecturale, bâti continu, individuel, R + 1

- Maisons individuelles avec jardins
- Terrasses
- Vis-à-vis important

DB : 0,17  
ESR : 14,73 %  
ESA : 11,91 %



Source : maps.google.fr

Lieu : Bordeaux (33), Rue René Roy de Clotte

Hétérogénéité architecturale, bâti continu, collectif, R+1  
- Voiries et trottoirs étroits, stationnement possible  
- Charme de la pierre et de l'échoppe  
- Absence totale d'espace verts  
DB : 0,86  
ESR : 9,68 %  
ESA : 7,6 %



Source : Cerema DTerSO

Lieu : Argentat (19), Rue du Bac

Hétérogénéité architecturale, bâti continu, individuel, R+1 et 2  
- Cadre paysager idyllique  
- « Nature sauvage », rivière en pied de bâti, espaces verts importants  
- Activité/loisir (kayak)  
- Charme de l'ancien  
- Maison avec jardin  
DB : 0,45  
ESR : 10,94 %  
ESA : Ø



Source : maps.google.fr

Lieu : Pessac (33), Avenue Paul Montagne

Homogénéité architecturale, bâti discontinu, collectif, R+1  
- Stationnement sécurisé  
- Résidence sécurisée  
DB : 0,29  
ESR : 9,75 %  
ESA : 3,29 %





