



RAPPORT D'ÉTUDE

Octobre 2023

LA PERCEPTION DE LA DENSITÉ URBAINE

dans le contexte de l'objectif « zéro artificialisation nette »

REALITES x  Audencia

Faire vivre l'intelligence des territoires



Auteur : Quentin Missir

Mise en page et création graphique : Tiphaine Doria-Berthelot

Illustrations : Cécile Dumont (figures 2, 27, 28, 33, 38)

Edition : Chaire REALITES x Audencia - Faire vivre l'intelligence des territoires

REMERCIEMENTS

L'équipe de la Chaire REALITES x Audencia :

Anne Launois, Virginie Grandhomme, Anne Virely, Solène Bligné (Audencia) et Anne-Charlotte Buffeteau et Karine Mottier (Groupe REALITES)

L'ObSoCo : Agnès Crozet, Simon Ginolin

Les élus, responsables au sein de collectivités, aménageurs, architectes, urbanistes et autres professionnels qui ont généreusement consacré de leur temps à des entretiens :

Aloïs Gaborit, Amélie Palfroy, Aymeric Coletta, Anne-Gaëlle Cleach, Audrey Lagautrière, Charles Pottier, Christophe Cotta, David Polinière, Elodie Dano, Eugénie Gicquel, Franck Marolleau, Frédéric Sachot, Isabelle Eymon, Isabelle Laurent, Isabelle Megnegneau, Juliette Driollet, Nicolas Leveque, Nicole Garo, Sébastien Bonnet, Stefan Le Carrou, Thomas Clavreul, Thomas Quéro, Thomas Launay, Yann Kerouredan

Enfin, nous adressons une pensée toute particulière à Pierrick Beillevaire, à ses proches et à ses collaborateurs de l'agence In Situ AC&V. Nous sommes reconnaissants à Pierrick Beillevaire pour ses éclairages particulièrement profonds et inspirants.

A propos de...

LA CHAIRE REALITES X AUDENCIA

La Chaire REALITES x Audencia – Faire vivre l’intelligence des territoires a été créée en 2018. A travers ses travaux de recherche utiles et innovants, elle produit et diffuse des connaissances permettant de partager sa vision de la fabrique de la ville auprès d’un réseau de professionnels. La Chaire REALITES x Audencia souhaite ouvrir les débats en fédérant une communauté d’acteurs et de villes de taille intermédiaire pour un développement positif de leur territoire, notamment en proposant un évènement annuel « Qualités de vi(II)es ».

LE CONTEXTE DE CETTE ÉTUDE

La première édition de l’évènement annuel « Qualités de vi(II)e », le 3 février 2023, avait pour thème : « Les villes moyennes et leurs friches à l’épreuve du ZAN ». Lors de cette rencontre, il a été question de densité urbaine. En effet, l’objectif « zéro artificialisation nette » fixé dans la loi pour 2050 amène les villes à se densifier. Cela pose de nombreuses questions, notamment sur les perceptions de la densité urbaine et l’acceptation de la densification par les usagers. La Chaire a relevé le défi de réaliser une étude dédiée à ce sujet complexe.

L’ÉTUDE RÉSUMÉE EN QUELQUES LIGNES

A travers une revue de littérature, une enquête qualitative menée auprès de 21 acteurs de l’urbanisme et une enquête quantitative nationale ayant touché un échantillon représentatif de 2 000 Français, la présente étude vise à détailler les facteurs qui jouent sur la perception de la densité urbaine par les usagers : les formes urbaines, la place de la nature, la mixité fonctionnelle, l’architecture, les matériaux... Nous nous attachons surtout à montrer en quoi la perception de la densité urbaine demande à être appréhendée au regard des contextes propres à chaque territoire et à chaque projet urbain.

Sommaire

La perception de la densité urbaine dans le contexte de l'objectif « zéro artificialisation nette »

Rapport d'étude - Octobre 2023

I. Introduction	8
A. Le contexte : une densité urbaine historiquement rejetée, maintenant incontournable à l'heure du « zéro artificialisation nette »	8
B. Le projet d'étude de la Chaire : mieux comprendre les facteurs de perception de la densité selon les contextes urbains	9
C. Les fils conducteurs de l'étude : le contexte du ZAN, la notion de « ville compacte » et un focus sur les villes moyennes	11
II. Méthodologie de l'étude	12
A. Volet 1 : Revue de littérature	12
B. Volet 2 : Enquêtes de terrain auprès d'acteurs clés de l'urbanisme	12
C. Volet 3 : Sondage auprès de la population française	13
III. Revue de littérature sur la perception de la densité urbaine	14
A. Un sujet d'étude à la croisée de plusieurs disciplines : urbanisme, sociologie, sciences politiques, psychologie sociale...	14
B. Définitions : densité urbaine, densification, ZAN et compacité	17
C. La question de la perception de la densité et ses liens avec la ville vécue	21
D. Un décalage entre la densité « mesurée » et la densité perçue ou vécue	25
IV. Enquêtes de terrain auprès d'acteurs de l'urbanisme : typologie des cas d'étude	30
A. Cartographie des villes et des quartiers retenus comme cas d'étude	31
B. Approche indicative de la densité résidentielle sur les quartiers des villes moyennes sélectionnés	32
C. Typologie des cas d'étude au regard des enjeux qui entourent la densité	33
V. Enquêtes de terrain auprès d'acteurs de l'urbanisme : analyse croisée des entretiens	48
A. Une perspective de densification largement partagée mais devant laquelle les territoires sont confrontés à des enjeux disparates	49
B. Des enjeux de perception de la densité qui varient selon la nature des projets et les échelles urbaines	56
C. Des pratiques urbanistiques et architecturales pour rendre la densité plus acceptable	65
D. Une nécessaire prise en compte des habitants actuels et futurs, à l'échelle de leur logement et à l'échelle de leur quartier	73

VI. Sondage auprès de la population française sur la perception de la densité	78
A. Une notion de densité qui mêle de nombreuses représentations et évoque largement l'idée de concentration	78
B. Un sentiment de vivre dans un environnement dense qui concerne la moitié des Français et est corrélé à la typologie d'habitat	79
C. Une densité vécue et des typologies d'habitat qui impactent la satisfaction à l'égard du lieu de vie	81
D. Des typologies d'habitat denses qui restent tout de même aspirationnelles pour une partie de la population	82
E. Une densité urbaine associée de façon mitigée aux atouts de la ville compacte en termes de mixité fonctionnelle	84
F. Une expérience vécue de la densité qui est gênée par « les autres » et par différents types de nuisances en lien notamment avec les automobiles	85
G. Une densité à l'intérieur du logement à prendre en considération à travers le nombre de pièces et les espaces extérieurs	86
VII. Conclusion	89
VIII. Sigles	90
IX. Lexique	91
X. Bibliographie	96
XI. Annexes	99
Annexe 1 : Caractéristiques générales des villes et quartiers sélectionnés	99
Annexe 2 : Répartition et typologie des acteurs de l'urbanisme interrogés	106
Annexe 3 : Structure démographique de l'échantillon de la population française ayant répondu à l'enquête	108
XII. Synthèse de l'étude	109
A. Objectifs, problématique et méthodologie de l'étude	109
B. Les 20 grands enseignements de l'étude	109

Éditos

La densité urbaine, un défi pour nos villes

Villes de France et la Chaire REALITES x Audencia se sont associées afin que nous réfléchissions ensemble aux enjeux du logement et du développement urbain des villes moyennes de 10 000 à 100 000 habitants, qui sont regroupées au sein de notre association.

Dans un environnement en perpétuelle évolution, les villes moyennes font face à un double défi : atteindre l'objectif de zéro artificialisation nette (ZAN) d'ici 2050 tout en répondant aux besoins exprimés par les acteurs du logement, les besoins de foncier pour la réindustrialisation du pays et le développement des énergies renouvelables. La lutte contre l'étalement urbain et par conséquent la recherche de la densification urbaine, encouragées par le ZAN, sont au cœur de cette équation qui amène d'ores-et-déjà les élus à définir un plan stratégique de développement de leur territoire à plusieurs années. Demain, pour couvrir les besoins en logement comme pour accueillir de nouvelles activités économiques, nous ne pourrons plus construire sur les espaces naturels. Nous devons donc utiliser des sites déjà artificialisés, et requalifier les surfaces disponibles.

La perception de la densité par les usagers sera un élément clé des politiques d'aménagement du territoire. Pour garantir la qualité de vie, il est essentiel d'associer les citoyens aux décisions afin que le concept de « densité urbaine » ne soit pas perçu de manière contraignante mais plutôt comme une opportunité. Le style architectural et les matériaux choisis doivent être propices à rendre le cadre de vie plus agréable.

L'indispensable renaturation de l'espace urbain avec la présence d'espaces verts dans les villes doit permettre d'atténuer la sensation de densité et lutter contre les îlots de chaleur. Par ailleurs, la réflexion sur la question de la densité urbaine doit aussi être un moyen de réinterroger la place de la voiture en ville, sans pour autant opposer les usages. Il en est de même pour la restructuration des zones commerciales périphériques sous densifiées et à l'architecture trop disparate.

Les villes moyennes, en pleine revitalisation, doivent saisir ces enjeux et en faire des opportunités. Nos villes qui ont connu ces dernières décennies des départs importants d'industries locales, de régiments militaires et de certaines administrations, ont sur leur territoire de nombreuses friches disponibles qui peuvent accueillir des programmes immobiliers et de nouvelles activités économiques et industrielles.

Avec les élus de Villes de France, dans le cadre du Projet de Loi sur la Réindustrialisation Verte, nous avons porté des propositions pour faciliter et accélérer la reprise des friches. Nous souhaitons qu'un "fonds friches" alimenté par une taxe sur les friches non productives vacantes soit créé.

Ce fonds dédié à la reconversion et à la dépollution des friches industrielles permettrait de rendre viables économiquement des opérations qui ne le sont pas actuellement.

Nous sommes conscients du rôle clé que nous devons jouer dans la transition vers un environnement plus sain et résilient. Collectivement, nous pouvons transformer les défis en occasions de bâtir des communautés urbaines prospères et équilibrées. ●

Gil Avérous
Président de Villes de France
Maire de Châteauroux



Agir sur les cœurs de ville pour une densité choisie

Pendant 5 décennies, notre modèle urbain, très peu imaginatif, a consisté à éloigner de plus en plus loin nos concitoyens des emplois, commerces et services, vidant les cœurs de nos villes et bourgs, à l'exception des plus grandes. Ce modèle de l'étalement urbain sans limites, conjugué à une périphérie commerciale débridée, est devenu progressivement insoutenable économiquement, socialement et écologiquement.

Il est vrai que certains ensembles modernes construits à la hâte dans cette période ont donné une image dégradée, pour ne pas dire repoussante, de la densité, invitant à fuir le bitume pour une vie résidentielle plus verte.

Résultat : la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers n'était plus contrôlée en atteignant 250 000 ha la dernière décennie. La Loi Climat et résilience a dit stop.

Action cœur de ville, lancée début 2018, visait un double objectif :

- soutenir le développement des villes « moyennes » exerçant un rôle irremplaçable de centralité pour tout leur territoire
- privilégier la revitalisation des centres-villes pour stopper l'étalement urbain, maîtriser la périphérie commerciale et qualifier le cadre de vie.

Pour beaucoup d'experts, cette double priorité était complètement irréaliste tant elle était à contre-courant de la doxa ambiante considérant ces villes sans avenir à l'heure de la globalisation ; il fallait au contraire accompagner leur décroissance après avoir accepté de facto la lente gangrène de la désindustrialisation et porté au pinacle le concept d'industries sans usines !...

Ces dernières années ont à l'évidence confirmé les intuitions d'ACV, à savoir l'aspiration grandissante (s'amplifiant avec le COVID) à vivre dans une ville à taille humaine, plus facile, proche et naturelle. Et aussi permettant encore d'accéder à un parcours résidentiel de plus en plus inaccessible dans les grandes villes. La politique de réindustrialisation engagée depuis 2017 redonnait en parallèle des perspectives de croissance à tant de territoires « abandonnés » de la République.

Le manichéisme ambiant a longtemps opposé vivre en ville dans une « cage à poules » ou plus agréablement dans un pavillon éloigné. L'évolution des modes de vie nous invite cependant à changer de logiciel dans notre approche plus résiliente et inclusive de la ville. Aussi, comment concilier les demandes profondes d'avoir son plein chez soi tout en bénéficiant des aménités de la ville et des contacts humains qui nous ont tant manqué pendant le confinement ? C'est le défi de l'architecture et de l'urbanisme.

L'architecture en inventant des logements qui conjuguent habitat individuel et collectif, posant également la question de l'évolution du droit de propriété en séparant le bâti du foncier s'inspirant du BRS (bail réel et solidaire) voire jusqu'au simple droit d'usage.

L'urbanisme en trouvant de nouvelles formes urbaines pour une densité choisie, et plus subie.

C'est le défi que je me suis permis de lancer à la Chaire REALITES x Audencia - Faire vivre l'intelligence des territoires lors de leur rencontre annuelle Qualités de Vi(II)es en janvier dernier, à savoir, comment se défaire des formes trompeuses et inventer celles de demain. Le chantier est immense et les attentes sont très fortes mais c'est bien grâce au partenariat entre des acteurs publics, des opérateurs privés, des experts et des académiques que nous ferons le choix d'une ville désirable. ●

Rollon Mouchel-Blaisot
Préfet de la Somme



I. Introduction

A. Le contexte : une densité urbaine historiquement rejetée, maintenant incontournable à l'heure du « zéro artificialisation nette »

Dans les représentations, la densité urbaine est souvent associée à des maux qui rendent la vie en ville moins agréable. Qu'il s'agisse de bâtiments occupant beaucoup d'espace (densité bâtie) ou d'un trop grand nombre d'habitants et activités présents (densité humaine), la vision d'une « ville dense » comporte l'idée d'une saturation et de nuisances susceptibles de gêner les usagers dans leur expérience de la ville.

Cette connotation négative de la densité est à relier à l'histoire de l'évolution des villes françaises. A Paris, la croissance démographique du XVIII^{ème} siècle et du début du XIX^{ème} siècle a entraîné des problèmes d'insalubrité et de circulation dans un tissu urbain hérité du Moyen-Âge. Le Second Empire (1852-1871) est marqué par une volonté de Napoléon III de moderniser la capitale avec des travaux d'une ampleur inédite : le baron Haussmann crée de grandes percées et impose une esthétique architecturale homogène tandis qu'Adolphe Alphand crée de grands espaces verts. La ville apparaît alors plus vivable, quand bien même il en résulte une densité objectivement plus élevée.

La volonté de « dédensifier » la ville s'est poursuivie à l'époque moderne. Comme le rappellent BEAUCIRE et DESJARDINS (2014), « *l'urbanisme fonctionnaliste 'moderne' dont le héraut est Le Corbusier est né d'une critique face aux trop fortes densités urbaines* ». La Charte d'Athènes (1933) place en effet la question de la « densité admissible » au cœur de la pratique de l'urbanisme et fixe des règles comme le fait de compenser la hauteur des bâtiments par de vastes espaces verts au sol. Ces préceptes ont inspiré l'urbanisme des Trente

Glorieuses avec ses « grands ensembles » de tours et de barres répondant à un besoin urgent de logement.

Cependant, le modèle qui s'impose par la suite est surtout celui de l'habitat pavillonnaire des années 1970. Prenant acte des critiques faites à l'urbanisme moderne, ce modèle vise à offrir une meilleure qualité de vie à travers une « *dé-densification* des centres-villes » (TOUATI, 2010). Le développement de l'automobile individuelle permet de créer des lotissements dédiés à l'habitat clairement séparés des zones de commerces et d'activités développées en parallèle, qui sont elles aussi situées en périphérie des centres-villes. Conjointement, les outils réglementaires visant à limiter la densité se développent : au Coefficient d'Occupation des Sols (COS) introduit dès 1967 s'ajoute un « plafond légal de densité » introduit par la loi Galley en 1975.

Un modèle de développement péri-urbain s'est donc instauré. Cela se traduit par un étalement urbain, qui peut prendre la forme d'une expansion concentrique (en « tache d'huile ») ou le long d'axes (en « doigts de gant ») mais aussi la forme du mitage urbain, c'est-à-dire l'éparpillement de constructions dans des espaces ruraux sans plan d'urbanisme cohérent (Géococonfluences, 2020). Or, il apparaît vite que l'étalement urbain a des impacts non soutenables sur l'environnement : consommation de terres naturelles et agricoles, érosion de biodiversité, émissions de gaz à effet de serre par les véhicules individuels... S'ajoutent à cela des impacts sur le paysage. La lutte contre l'étalement urbain est donc devenue un enjeu majeur à partir des années 1990 (TOUATI, 2010).

Ce revirement sur la densité s'est concrétisé au tournant des années 2000. Les outils réglementaires qui avaient été introduits lors des décennies précédentes ont été supprimés : d'abord le plafond légal de densité avec la loi SRU en 2000, ensuite le coefficient d'occupation des sols (COS) avec la loi ALUR en 2014. L'étape suivante a été d'introduire des dispositions qui visent explicitement à réduire l'artificialisation des sols : le cadre de référence à ce jour est celui de la loi Climat et Résilience du 22 août 2021 qui fixe le cap de « zéro artificialisation nette » (ZAN) en 2050 avec un objectif intermédiaire de diviser par deux le rythme d'artificialisation des sols en 2031.

Pour répondre à cet objectif du ZAN, les pouvoirs publics prévoient et programment une augmentation des densités urbaines. Cette évolution est amenée à être perçue, vécue et discutée par les usagers de la ville, et ce d'autant plus lorsqu'elle change le cadre de vie, par exemple pour les futurs habitants et les riverains d'un projet d'aménagement répondant à des enjeux de densité. Le contexte du ZAN demande donc de prendre en compte les per-

ceptions de la densité par les usagers afin que celle-ci soit mieux acceptée voire souhaitée.

Au-delà de favoriser l'acceptation par les habitants d'une densification qui les concerne à court terme, l'enjeu est aussi de prendre acte des récriminations faites à la « ville dense » pour que celle-ci demeure un horizon aspirationnel pour suffisamment de citoyens sur le long terme. Les crises peuvent révéler des failles de la « ville dense » qui compromettent sa capacité à se montrer résiliente : pour FERRIER (2020), la crise du COVID-19 a ainsi révélé l'incapacité de « l'infrastructure urbaine - accumulation inouïe de bâtiments, de réseaux tentaculaires, de surabondance commerciale, d'hyperconcentration d'espaces de travail » à se montrer protectrice, poussant de nombreux Parisiens à se replier à la campagne au début du premier confinement de mars 2020. Les épisodes caniculaires, plus pénibles dans les îlots de chaleur urbains renforcés par la densité bâtie, rappellent quant à eux la nécessité d'adapter la « ville dense » au changement climatique.



Figure 1 > Quelques étapes clés de la réglementation en faveur de la densification.

B. Le projet d'étude de la Chaire : mieux comprendre les facteurs de perception de la densité selon les contextes urbains

Comme le fait apparaître en creux l'aperçu des motivations historiques des pouvoirs publics visant à limiter la densification, ce n'est pas la densité urbaine en soi qui pose question, mais la façon dont cette densité est perçue et vécue. En effet, la densité urbaine « objective » n'est qu'un chiffre ; ou plutôt, comme nous le verrons, une notion générique qui peut se rapporter à des indicateurs très différents. Or, ce qui importe pour la « fabrication de la ville » ne se réduit pas à une équation mais concerne aussi le ressenti de la densité urbaine.

La perception de la densité urbaine dépend en effet de paramètres qui ne sont pas toujours quantifiables. Ainsi, les recherches déjà menées sur le sujet mettent en avant l'importance des « formes urbaines » qui constituent les tissus urbains. D'une part, des formes urbaines très différentes peuvent se traduire par une même densité, d'autre part la classification des types de milieux urbains selon des critères de densité objectifs peut être contre-intuitive et décorrélée de la désirabilité des quartiers concernés. A titre d'illustration, l'habitat

haussmannien est généralement apprécié alors qu'il correspond à une densité parmi les plus élevées.

Ces différences de perception de la densité selon les formes urbaines peuvent s'expliquer par des caractéristiques urbanistiques et architecturales produisant des effets disparates sur les usagers mais aussi par des représentations et des imaginaires. Ainsi, le rejet des grands ensembles est lié à la fois à leur aspect massif et monotone et au fait qu'ils sont devenus au fil du temps un symbole de relégation de populations défavorisées (ADAM, 2013).

En plus des formes urbaines et des représentations associées, de nombreux autres critères peuvent influencer sur les perceptions de la densité urbaine : la présence de la nature, les activités et ambiances, la diversité des fonctions, la qualité architecturale, les matériaux qui composent la ville, les nuisances telles que le bruit et la pollution... Les perceptions de la densité urbaine peuvent aussi varier en fonction des individus et des territoires.



© Cécile Dumont - illustratrice

Figure 2 > Les formes urbaines héritées de l'histoire sont diverses (centres anciens de type haussmanniens, grands ensembles, habitat pavillonnaire...) et leur niveau de densité est parfois contre-intuitif.

Ce sont ces facteurs de perception de la densité que la présente étude de la Chaire vise à approfondir. Pour cela, nous avons retenu une problématique ancrée dans les enjeux contemporains de la fabrique de la ville et qui nous a semblé présenter des potentiels d'approfondissement : notre étude vise à contribuer à l'analyse des enjeux autour de la perception de la densité en fonction des contextes urbains dans lesquels s'inscrivent les projets.

Cette notion de « contexte urbain », appliquée à un projet d'aménagement, est à l'interface de deux échelles.

A l'échelle du territoire, elle englobe les éléments qui permettent de mieux comprendre les enjeux stratégiques d'un projet urbain : contexte démographique, économique et social, envergure du projet, etc. A une échelle plus locale (celle du projet ou du quartier), elle englobe tout ce qui permet de situer le projet au regard de l'espace dans lequel il s'inscrit : nature du projet (renouvellement ou extension urbaine), localisation, articulation avec les quartiers voisins, usages passés de l'espace... Il s'agit d'une clé de lecture à croiser avec celle des facteurs de perception de la densité urbaine de portée plus générale.

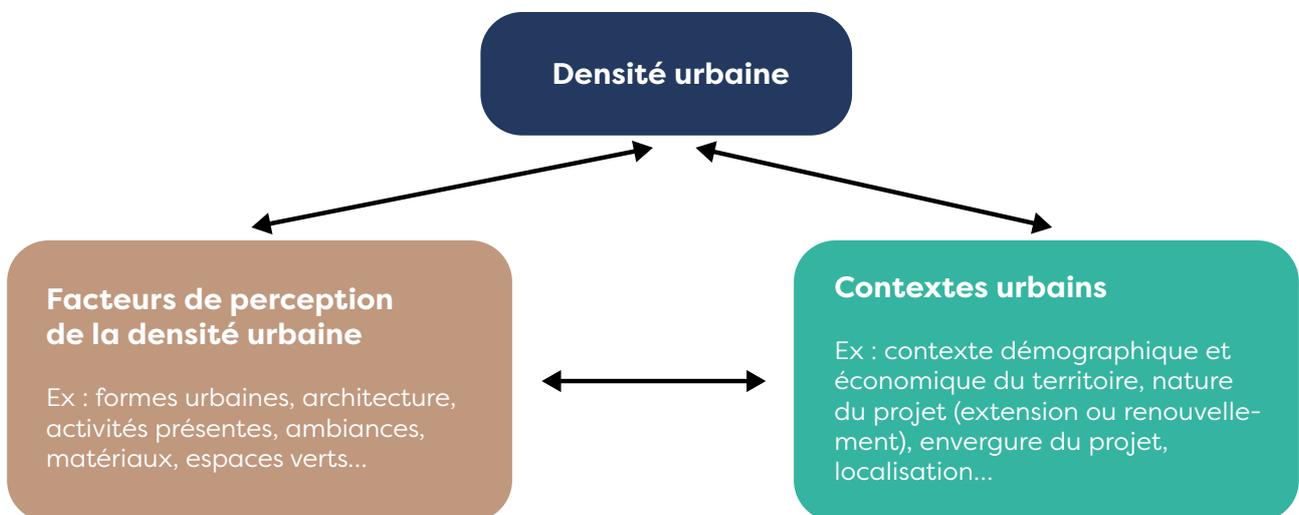


Figure 3 > La notion de contexte urbain appliquée à l'étude des facteurs de perception de la densité urbaine.

C. Les fils conducteurs de l'étude : le contexte du ZAN, la notion de « ville compacte » et un focus sur les villes moyennes

Nous avons souhaité ancrer l'analyse de la perception de la densité urbaine dans le contexte du ZAN, ce qui nous conduit à considérer l'importance du ZAN à l'échelle macro mais aussi à nous intéresser à des projets d'aménagement récents, conçus à une époque où le revirement en faveur de la densité pour limiter l'étalement urbain avait déjà eu lieu.

De nombreuses études se penchent sur la perception de la densité dans la ville « déjà-là » mais le lien entre projets d'aménagement et perception de la densité est moins documenté. Aussi, tout en gardant à l'esprit que, comme l'a rappelé un élu que nous avons interrogé, « *les grandes transformations (...) mettent finalement du temps à être perçues et encore plus à être vécues* », nous avons eu à cœur d'appréhender la perception de la densité urbaine de façon « dynamique » en nous intéressant aux évolutions conjointes des pratiques d'urbanisme et des facteurs de perception de la densité urbaine, par opposition à une vision « statique » qui supposerait que les facteurs de perception de la densité sont immuables et figés dans le temps.

Un autre parti-pris de notre étude est de prendre acte des limites de la notion de « ville dense » pour analy-

ser également les enjeux à la lumière de la notion de « ville compacte ». Cette notion de ville compacte, qui sera détaillée plus loin, peut en effet apparaître comme un contre-modèle plus adéquat à la « ville étalée ». Elle peut être définie en première approche comme un modèle de développement urbain qui associe la densité avec une mixité fonctionnelle permettant aux usagers d'avoir accès à ce dont ils ont besoin autour de chez eux.

Nous avons par ailleurs fait le choix de nous intéresser en priorité – sans toutefois nous y limiter – aux villes moyennes, qui constituent la cible principale des travaux de notre Chaire. Les villes moyennes sont définies ici comme des villes-centres comprenant entre 20 000 et 100 000 habitants (population INSEE) et leur périmètre d'étude peut s'étendre à leur territoire intercommunal (il serait donc plus exact de parler d'« agglomérations moyennes »). Les villes moyennes sont généralement moins étudiées dans la recherche au profit des métropoles. Elles sont cependant confrontées elles aussi à des enjeux de densification, avec des contextes très variés en fonction de facteurs comme leur attractivité, leur histoire économique, leur patrimoine, leur caractère plus ou moins touristique ou encore leur situation géographique. ●



II. Méthodologie de l'étude

Cette étude s'articule en 3 volets dont la méthodologie est présentée ci-après :

A. Volet 1 : Revue de littérature

Le premier volet est une revue de littérature sur la perception de la densité urbaine pour explorer les différentes approches des études existantes et apporter des éléments de cadrage sur des notions clés. Cette revue de littérature a également permis d'identifier des pistes d'approfondissement à traiter dans les volets 2 et 3 de l'étude.

Les sources bibliographiques sur la perception de la densité étant très nombreuses, cette revue de littérature n'est pas exhaustive et toutes les sources rassemblées n'ont pas été analysées dans le détail. Des critères tels que le type de publication, l'ancienneté ou encore le degré de proximité avec la problématique retenue ont permis une priorisation.

B. Volet 2 : Enquêtes de terrain auprès d'acteurs clés de l'urbanisme

Des enquêtes de terrain ont été réalisées à l'échelle de villes et quartiers aux contextes variés. Ces enquêtes ont été réalisées via des entretiens semi-directifs auprès d'une vingtaine d'acteurs de l'urbanisme : élus, services d'urbanisme, aménageurs, architectes, architectes-urbanistes, agences d'urbanisme...

Ces entretiens ont été complétés par des analyses de sources bibliographiques locales (PLU, plaquettes de présentation...) et par l'observation des quartiers sur place (formes urbaines, ambiance...).

Le périmètre géographique de ces enquêtes est le Grand Ouest, notamment la région Pays de la Loire. Il s'agit principalement de villes moyennes : Laval, La Roche-sur-Yon, Poitiers, Saint-Nazaire, Saint-Malo. Nous avons également intégré deux plus petites villes (Les Herbiers et Sablé-sur-Sarthe) ainsi qu'une partie de l'agglomération nantaise avec l'île de Nantes, qui reste un cas d'école très intéressant sur les enjeux de densification au cœur d'une métropole.

Des quartiers récents ou en cours d'aménagement ont été retenus sur les villes moyennes et sur l'île de Nantes afin d'avoir une analyse croisée à l'échelle du territoire et de projets spécifiques.

C. Volet 3 : Sondage auprès de la population française

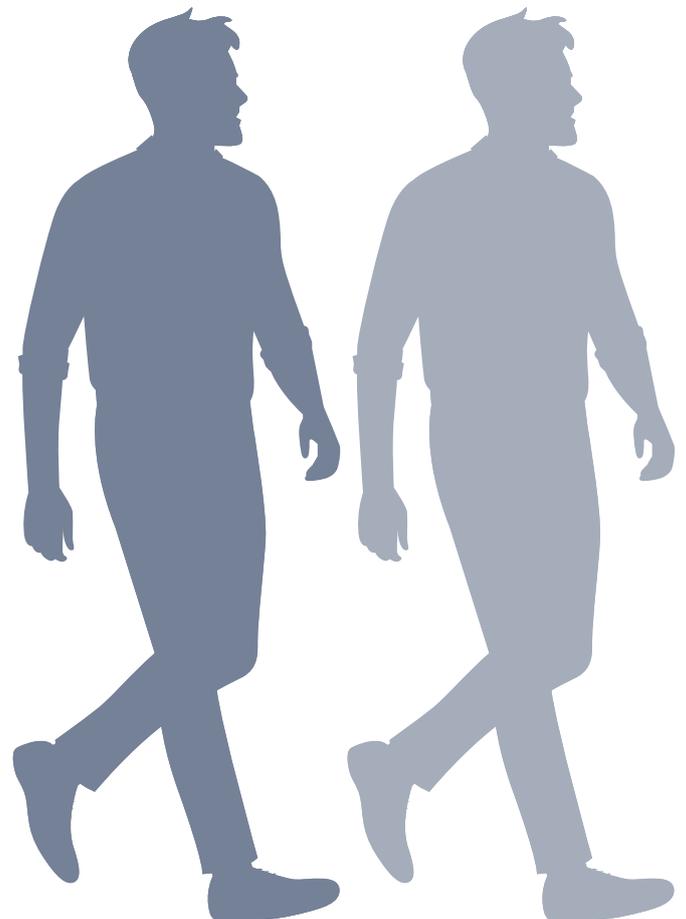
Les enquêtes de terrain ont été complétées par les apports d'une enquête quantitative "Le logement de demain : Comprendre les aspirations des Français à l'égard de leur logement" réalisée pour la Chaire REALITES x Audencia par l'ObSoCo (Observatoire Société et Consommation). Outre la satisfaction des Français à l'égard de leur

logement et de leur cadre de vie actuel, cette enquête aborde les représentations associées à la densité.

Les résultats détaillés de cette enquête feront l'objet de restitutions dédiées. Le présent rapport interprète des résultats clés sur la question de la densité. ●

Méthodologie de l'enquête quantitative sur les aspirations des Français à l'égard de leur logement

Cette enquête a été réalisée auprès d'un échantillon représentatif de 2000 Français âgés de 18 à 75 ans. Cet échantillon a été constitué selon la méthode des quotas au regard des critères d'âge, sexe, catégorie socioprofessionnelle, région et taille de l'agglomération de résidence, niveau du diplôme le plus élevé. La structure démographique de l'échantillon est présentée en annexe 3. L'enquête a été réalisée par questionnaire auto-administré en ligne entre le 20 et le 30 juin 2023.



III. Revue de littérature sur la perception de la densité urbaine

Cette revue de littérature constitue le premier volet de l'étude et a vocation à servir d'appui aux deux volets suivants. Elle est divisée en 4 grandes parties :

- ▶ La **partie A** constitue un tour d'horizon du sujet à partir du passage en revue d'un corpus restreint de 15 publications. A ce stade, il ne s'agit pas d'apporter des résultats mais plutôt de donner des repères sur les connaissances existantes et de montrer la diversité des approches sur la perception de la densité urbaine.
- ▶ La **partie B** analyse quelques notions clés dont la pluralité ou la complexité des définitions permettent de mieux comprendre les débats sur la perception de la densité urbaine : tout d'abord la notion de « densité urbaine », puis celle de « densification » qui en découle, puis la notion réglementaire de « Zéro Artificialisation Nette » (ZAN), et enfin la notion de « compacité » ou « ville compacte ».
- ▶ La **partie C** se penche sur l'autre terme central du sujet de « perception de la densité urbaine » : la notion de perception. En effet, cette notion présente elle aussi plusieurs définitions qui peuvent se compléter. Appliquée à la densité urbaine, elle invite à se pencher sur la ville non seulement perçue mais aussi vécue.
- ▶ La **partie D** s'attache à préciser les décalages qui peuvent exister entre densité « objective » d'une part, densité « perçue » ou « vécue » d'autre part. Ces décalages sont une hypothèse de départ majeure de l'ensemble des études sur la perception de la densité urbaine. Les facteurs connus qui influent sur la perception de la « ville dense » ouvrent des réflexions sur la manière de rendre celle-ci plus aspirationnelle.

A. Un sujet d'étude à la croisée de plusieurs disciplines : urbanisme, sociologie, sciences politiques, psychologie sociale...

a. Le constat : un sujet très étudié avec différentes approches

Le sujet de la densité urbaine a déjà été très étudié en France. On note un engouement particulier depuis le milieu des années 2000, lorsque les agences d'urbanisme se sont intéressées au lien entre densité et formes urbaines (BIHOUIX et al., 2022). Cet intérêt découle du constat d'une « *appétence généralisée pour des formes urbaines peu denses (les pavillons) dans les agglomérations* » et se traduit par un « *gros travail de collecte et de pédagogie pour montrer la très grande variété des tissus urbains 'hérités'* » (BIHOUIX et al., 2022).

Aussi, les ressources existantes sur le sujet sont très variées : études scientifiques, rapports de collectivités, d'institutions et de think tanks, livres, articles de presse généraliste et spécialisée sur la ville, mémoires d'étudiants...

Les auteurs qui se sont penchés sur la question de la densité urbaine s'inscrivent dans différentes disciplines. La plus représentée est celle de l'**urbanisme**, que l'on peut définir au sens large comme l'étude de la manière de concevoir les espaces urbains. Mais l'urbanisme est fréquemment associé à d'autres disciplines, comme l'histoire, la géographie, la sociologie, l'économie, la psychologie sociale ou encore les sciences politiques. En fonction du profil des auteurs,

ces disciplines peuvent même être la porte d'entrée des publications.

Nous proposons ci-après un **tour d'horizon du sujet** en passant en revue **15 publications** représentant différentes époques, disciplines et méthodes.

b. Années 1990 : la psychologie sociale se saisit du sujet

En **1995**, les travaux de **MOCH, BORDAS et HERMAND** ont permis d'apporter les lumières de la psychologie sociale sur la question de la perception de la densité. Ces auteurs, dans la lignée de travaux américains pionniers remontant aux années 1970, analysent comment des formes urbaines différentes peuvent produire des impressions différentes en comparant les perceptions dans trois immeubles du 18^{ème} arrondissement de Paris : deux tours (plus ou moins haute) et une barre. Bien que cantonné à un type d'habitat spécifique (quartier de grands ensembles), cette étude a le mérite de préciser les mécanismes psychologiques qui entrent en jeu dans le vécu de la densité et d'apporter des nuances selon le type de densité (densité bâtie ou densité de population).

c. Années 2000 : des acteurs parisiens développent des connaissances sur les facteurs de perception de la densité

Nourri de réflexions sur les indicateurs de la densité, sur la diversité des tissus urbains et sur la psychologie sociale, l'**Atelier Parisien d'Urbanisme (APUR, 2003)** a mené une enquête auprès d'habitants de 4 quartiers parisiens pour croiser leur perception de la densité avec des variables sociologiques. Cette étude très riche a apporté des connaissances inédites sur le sujet grâce à la méthode d'enquête par questionnaire auprès de 300 personnes dont les adresses ont été tirées au sort aléatoirement. Les 4 quartiers concernés sont Rochechouart (9^{ème} arrondissement), Roquette (11^{ème} arrondissement), Jeanne d'Arc (13^{ème} arrondissement) et Falguière (15^{ème} arrondissement), soit 4 cas différents en termes d'histoire, de tissus urbains et de densité de population.

Deux ans plus tard, en **2005**, l'**Institut d'Aménagement et d'Urbanisme de la Région Île de France (IAURIF)** a produit une série de trois « notes rapides sur l'occupation du sol » qui ont eu une certaine postérité. La première note donne de grands repères historiques sur l'évolution des morphologies urbaines et aboutit à une typologie de 8 formes urbaines. La deuxième note se penche sur les indicateurs de la densité et la troisième vise à montrer qu'une densité donnée ne correspond pas à des formes urbaines spécifiques. Les notes n° 2 et 3 comprennent des

schémas pédagogiques très souvent repris depuis, que nous présenterons plus loin.

d. Années 2000 : deux études menées dans l'agglomération lyonnaise apportent des éclairages nourris de sociologie et de sciences politiques

A partir d'une étude de cas dans le quartier de La Duchère à Lyon, **ADAM (2013)** cherche à comprendre comment le changement de forme urbaine d'un quartier de grands ensembles peut être argumenté par les porteurs du projet, qui revendiquent une durabilité supérieure intégrant la densité, et comment il peut être vécu par les habitants. Son travail s'inscrit dans une démarche de recherche-action, l'auteur ayant fait partie des AMO du projet. Une compréhension fine des enjeux est permise en complétant l'analyse de la production écrite des acteurs du projet par des entretiens semi-directifs avec les habitants et par l'observation de réunions de concertation.

Également sur l'agglomération lyonnaise, **ROUSSEAU (2017)** a mené une étude de cas pour mettre en lumière comment le jeu politique au niveau intercommunal entrave les objectifs de mixité sociale. Pour cela, son terrain d'enquête est partagé entre une banlieue ouest « résidentielle et huppée » et une banlieue est « industrielle et populaire ». A travers une série de 21 entretiens semi-directifs auprès d'élus et responsables administratifs et une analyse de la presse locale, l'auteur apporte un éclairage original venu des sciences politiques et aboutit à des nuances sur la perception d'opérations urbaines en fonction des caractéristiques sociales, démographiques et urbanistiques d'un quartier.

e. Années 2010 : des guides et des préconisations pour faire la ville dense

L'**Observatoire de la ville** a publié dès **2007** un rapport d'étude sur le thème : « Formes d'habitat et densités urbaines : Quelles opportunités pour la ville de demain ? ». Cet observatoire, fondé l'année précédente par Bouygues Immobilier en partenariat avec divers acteurs, se présente comme un lieu de réflexion, de prospective et d'échanges pour faire émerger des « propositions réalistes sur l'évolution des villes ». Il formule 12 préconisations alimentées par le croisement de points de vue d'experts de disciplines variées (urbanisme, géographie, économie), se nourrissant d'analyses bibliographiques et d'auditions d'une dizaine de personnes (élus, experts, aménageurs...). Bien qu'un peu ancien, le document reste intéressant à consulter en raison de l'originalité et de la précision de ses propositions, enrichies par son approche pluridisciplinaire.

Le **CAUE Atelier URBA** a pour mission de défendre la qualité de l'architecture et de l'urbanisme. Il a publié en **2019** un document de sensibilisation au titre éloquent : « La densité heureuse ». Ce document communicant, qui comporte beaucoup d'illustrations, partage des connaissances sur le décalage qu'il peut y avoir entre densité réelle et densité perçue et liste 6 conditions pour une « densité heureuse ». Des exemples de bonnes pratiques sont donnés dans de nombreuses villes de France.

L'organisme **Perspective.brussels** (2022) a creusé la question de la densité en ayant recours à des méthodes assez rares, permettant une prise de recul : un benchmark international, une table ronde avec des experts internationaux et des acteurs régionaux, et une série de 6 webinaires ayant réuni 700 participants. Bien que destiné à la région bruxelloise, ce travail a une dimension internationale. Il débouche sur un rapport d'études et sur un « cahier de recommandations ». Même si les conclusions peuvent dans certains cas donner l'impression d'une simple compilation de points de vue d'experts, elles ouvrent des perspectives intéressantes.

L'**Agence de la transition écologique (ADEME)** fait partie des acteurs clés qui étudient, soutiennent et accompagnent la densification en France. Elle a publié en **2022** un rapport intitulé « Faire la ville dense durable et désirable » qui, comme son intitulé l'indique, propose un véritable triptyque sous forme de « 3D » pour la ville de demain. Après avoir rappelé les enjeux liés à l'artificialisation des sols, l'Agence partage des connaissances sur l'articulation entre densité et formes urbaines puis détaille des leviers à activer à l'échelle de la planification urbaine et de l'aménagement opérationnel. Sans forcément apporter beaucoup de connaissances nouvelles au regard de publications antérieures, ce document constitue une bonne synthèse des enjeux.

f. Années 2020 : de nombreux articles sur la densité urbaine dans la période post-COVID, avec un ton parfois polémique

En 2020, en pleine pandémie de COVID-19, l'architecte **AMELLER (2020)** a cherché à analyser les conséquences de la pandémie sur le modèle de la ville dense ainsi que sur les villes moyennes et l'habitat pavillonnaire. Adoptant une position très à charge contre l'étalement urbain et le zoning, il explique pourquoi selon lui le modèle de la ville « *très compacte* » qui « *se densifie en logements et équipements* » est un échec jusque-là. Il pointe un manque d'espaces verts et un « *zoning déguisé* » en raison du déplacement d'activités en périphérie.

Dans un registre tout aussi critique et ancré dans

le contexte du COVID-19, l'architecte et urbaniste **FERRIER** a publié en **2020** dans la revue *Métropolitiques* un article intitulé « La ville dense a trahi ses habitants ». Ses réflexions apportent une mise en perspective historique à travers un parallèle entre le contexte de l'après-crise du COVID-19 et l'apparition de l'urbanisme fonctionnel au sortir de la Seconde Guerre Mondiale : ce parallèle explore la tentation de faire la ville différemment qui peut se manifester dans un contexte d'après-crise et les points de vigilance à avoir. L'article invite au passage à des questionnements en lien avec la notion de résilience des villes.

Un laboratoire d'idées rattaché à la Fédération Française du Bâtiment (FFB) nommé Constructif diffuse une revue 3 fois par an. En **2020**, dans l'un de ces numéros, **ORFEUIL** questionne l'idée selon laquelle la densité serait forcément meilleure pour l'environnement. En s'appuyant sur divers travaux y compris l'une de ses propres recherches sur le lien entre la densité et la mortalité due à la crise du COVID-19, l'auteur revient sur l'historique de la « ville compacte » puis développe quelques arguments en faveur de la position qu'il défend, notamment l'idée d'un « effet barbecue » - idée qu'il a contribué à populariser mais qui ne fait pas consensus - selon laquelle les résidents périurbains se déplaceraient certes davantage au quotidien mais moins sur de longues distances, contrairement aux citadins qui seraient davantage poussés hors de la ville à cause de la densité.

Un court article de **PADIS (2022)**, directeur des études du think-tank Terra Nova, plaide en faveur de la « ville compacte », qui permet de limiter l'étalement urbain tout en assurant une qualité de vie. Après avoir proposé une définition de la notion de ville compacte, qu'il oppose à celle de la ville dense, l'auteur élargit son propos aux stratégies de densification qui lui paraissent pertinentes.

g. La géographie et l'économie ont aussi leur mot à dire : exemples d'articles relevant de ces deux disciplines

DA CUNHA et **KAISER** ont rédigé en **2009** un article long et complexe intitulé « Densité, centralité et qualité urbaine : la notion de densité, outil pour un gestion adaptative des formes urbaines ? ». Tirant parti d'une approche disciplinaire à la croisée de la géographie et de l'urbanisme, leur méthode est présentée comme relevant d'un « empirisme spéculatif » s'inspirant partiellement d'une recherche-action en cours dans un quartier de l'agglomération lausannoise. L'approche géographique permet de situer les débats sur la densité dans une perspective d'aménagement du territoire national en ayant recours à des notions comme celles de centralité ou d'urbanité. Les liens entre densité, intensité, compacité et qualité urbaine sont également analysés.

Dans le cadre d'un contrat financé par la Société du Grand Paris, BREUILLE et al. (2020) se sont intéressés aux impacts de la densification sur les coûts des infrastructures et des services publics. Pour cela, ils ont construit deux méthodes permettant de mesurer la densité et les ont utilisées pour élaborer une fonction de dépenses consolidées au niveau du bloc communal, en intégrant

des variables sur les formes urbaines. Cet exercice économique et statistique a été appliqué aux 10 aires urbaines françaises les plus peuplées en 2015, apportant des résultats solides – bien que pas forcément extrapolables aux villes moyennes – sur les coûts de la densité en fonction des caractéristiques du tissu urbain.

B. Définitions : densité urbaine, densification, ZAN et compacité

a. La densité urbaine : une notion générique qui recouvre de nombreuses définitions et indicateurs

- Une notion générique à préciser : une quantité d'élément à définir au « numérateur », une surface à clarifier au « dénominateur »

La densité, dans son sens le plus générique, se définit comme une quantité d'éléments rapportée à une surface ou un volume donné. Il s'agit là d'une définition mathématique pouvant être utilisée dans une multitude de domaines. Dans une première approche, la *densité urbaine*, synonyme de *densité de la ville*, caractérise donc la présence plus ou moins importante d'« éléments » dans un tissu urbain.

Cela amène immédiatement la question : de quels éléments parle-t-on ? S'agit-il d'humains, de bâtiments, d'activités... ?

Cependant, cela n'est pas la seule question qui se pose pour la définition de la densité urbaine. La nature des « éléments » pris en compte revient à s'interroger sur le *numérateur* de l'équation, mais il convient aussi de s'interroger sur la nature du *dénominateur*, à savoir : à quoi rapporte-t-on ces éléments ? Il s'agira en l'occurrence d'une surface, mais quelle surface est prise en compte ?

- Le choix du numérateur : densité bâtie, densité résidentielle, densité de population...

A partir de différents choix d'éléments au numérateur, plusieurs types de densités peuvent être définies et sont bien connues dans la littérature sur le sujet :



- La **densité bâtie** désigne l'emprise du bâti (logements, commerces, équipements...) dans l'espace. On la calcule généralement en multipliant la surface occupée par les bâtiments par le nombre moyen de niveaux et en divisant ce produit par la surface totale prise en compte.



- La **densité résidentielle** et la **densité de population** rapportent respectivement le nombre de logements et le nombre d'habitants à une surface donnée. Elles s'expriment en nombre de logements par hectare (logements/ha) et en nombre d'habitants par hectare (hab./ha).



- La **densité humaine** est un indicateur composite qui agrège le nombre d'habitants et d'emplois pour les rapporter à une surface donnée. Cet indicateur vise à pallier les insuffisances de l'indicateur de la densité de population, qui ne reflète pas toute l'activité humaine sur un territoire.

Il existe d'autres types de densité, comme la **densité végétale** qui désigne le volume représenté par l'ensemble de la végétation (arbres, plantations...) rapporté à une surface. Contrairement aux 4 types de densité présentés plus haut, la densité végétale peut difficilement être considérée comme sous-entendue dans les discours sur la « densité urbaine » lorsque cette notion est employée sans être définie. C'est cependant un indicateur pertinent à considérer en complément des autres, d'autant que le contexte de l'objectif « zéro artificialisation nette » amène, comme nous le verrons plus, la question de la renaturation.

Cela illustre que le nombre de « types de densité » est en fait potentiellement illimité car cela dépend des éléments que l'on veut mesurer ! En effet, **les différents types de densité ne sont pas juste des définitions « alternatives » d'une notion générique de densité, mais ne mesurent pas la même chose**. Aussi, l'évaluation de la densité d'un espace urbain peut être très différente selon le type d'indicateur de la densité que l'on utilise. Un quartier avec beaucoup d'équipements publics et de commerces peut avoir une forte densité bâtie mais une faible densité de population. A contrario, la densité de population d'un quartier où les logements sont petits (résidences étudiantes, etc.) peut-être disproportionnée par rapport à la densité bâtie.

• **Le choix du dénominateur : densité nette et densité brute**

Concernant le dénominateur de l'équation, à savoir la surface prise en compte, on distingue une densité nette qui se limite aux espaces occupés par une affectation donnée (logement, activités, équipement...) et une densité brute qui prend en compte l'espace dans sa globalité (y compris les espaces verts, la voirie...). Faut de précisions, c'est cette dernière définition qui est retenue par défaut lorsque l'on parle de densité : en effet, pour utiliser la notion de « densité nette », il est nécessaire de préciser ce que l'on inclut et exclut.

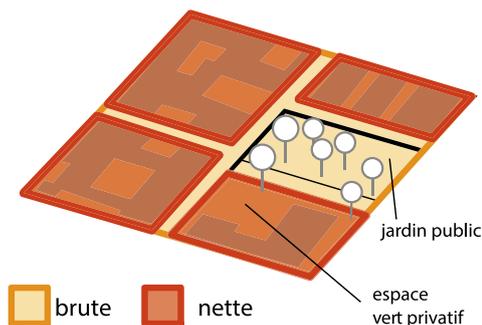


Figure 4 > Densité nette et densité brute (source : IAURIF, 2005).

• **Synthèse : une polysémie à interpréter au regard des usages du terme et des fonctions de la densité dans les discours**

Le choix du type de densité dont on parle dépend en définitive de l'usage que l'on souhaite faire de cet indicateur. Plus largement, le choix d'un indicateur peut être corrélé – assez schématiquement – aux disciplines et prérogatives de l'acteur qui l'utilise. Ainsi, la notion de densité bâtie semble assez bien se prêter à une approche urbanistique et architecturale. La densité de population, à l'inverse, est la définition retenue dans le domaine des statistiques (par l'INSEE notamment) et fait écho à des notions de démographie et de géographie. La densité humaine, qui ajoute les emplois à la population, peut dans la même optique être utilisée dans une approche relevant du développement économique. Enfin, la densité résidentielle est un indicateur couramment utilisé dans le domaine de l'aménagement et de la promotion immobilière.

Il semblerait hasardeux de conclure en retenant un seul type de densité qui fasse consensus. Lorsque le terme de « densité » ou de « densité urbaine » est employé sans plus de précisions, nous pouvons le comprendre comme une **notion floue qui se rapporte à la fois à la densité de population, à la densité résidentielle et à la densité bâtie** sans avoir la prétention de refléter précisément ces différents types de densité. **Ce flou n'est pas toujours limitant dans la pratique** mais pourrait même avoir une **utilité en termes de discours**, si l'on suit les conclusions d'ADAM (2013) sur les appropriations et usages du terme « densité » dans les discussions entre porteurs de projet et habitants dans le cadre du renouvellement urbain de La Duchère à Lyon. La densité serait « *une représentation et un élément de discours polysémique avant même d'être une réalité* » et cette polysémie en ferait un « *vecteur de discussion* » pour aborder les formes urbaines et la qualité de vie.

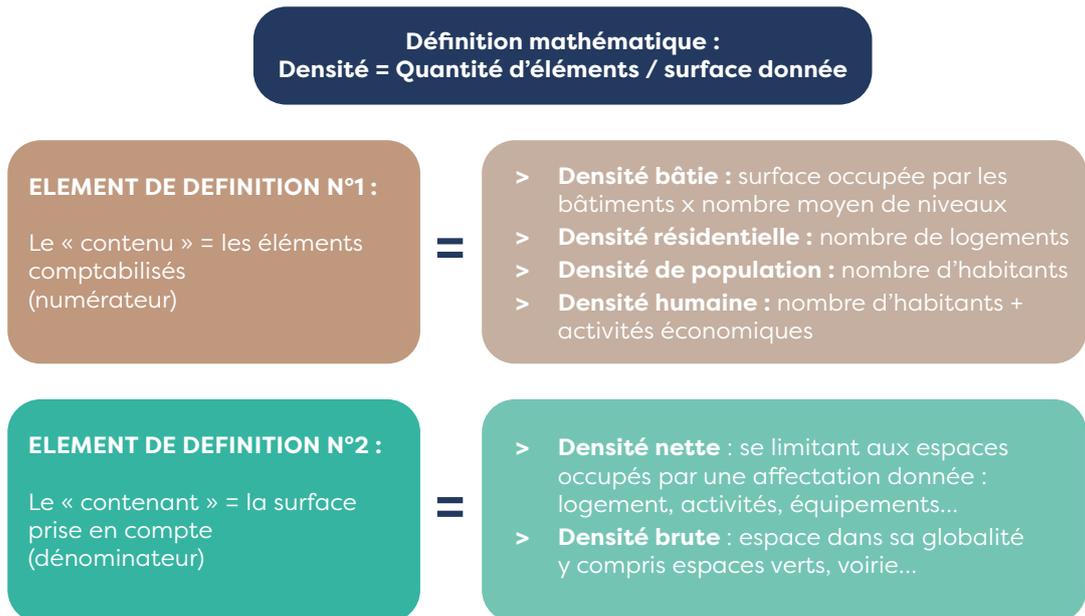


Figure 5 > Pluralité des définitions de la densité.

b. La densification : une notion dont la définition repose sur celle de densité

La notion de densification repose sur celle de densité urbaine, et l'on trouve par conséquent la même pluralité des définitions et indicateurs possibles derrière cette notion. Elle semble **plutôt employée pour désigner la densification de la population**, autrement dit le fait de faire vivre davantage de personnes sur un même espace. Cependant, on peut tout aussi bien employer le terme « densification » pour désigner une densification du bâti.

Un point spécifique à la notion de densification reste toutefois à clarifier : cette notion s'applique-t-elle uniquement à des espaces déjà urbanisés ou peut-on l'employer plus largement ? Dans son sens le plus strict, **la densification** pourrait se définir comme le fait de rendre un espace déterminé **plus dense qu'il ne l'était auparavant**. Cela suppose qu'il existait déjà dans cet espace une certaine quantité d'« éléments » mesurés par la notion de densité sous-jacente à celle de densification (habitants, logements, bâtiments...) et que ces éléments s'accroissent.

Cependant, pour ne pas limiter l'application de cette notion à un milieu urbain déjà existant, il semble pertinent de considérer que la notion de densification peut aussi désigner le fait de rendre un milieu **plus dense qu'il n'aurait pu l'être au regard de critères objectifs** (par exemple, au regard de projets antérieurs ou alternatifs sur le même secteur, ou au regard des pratiques d'urbanisme passées). Cette ouverture permet d'**appliquer aussi la notion de densification à des espaces**

urbains nouvellement créés : ainsi, cette notion peut s'appliquer à tous types de projets urbains, qu'il s'agisse de renouvellement ou d'extension urbaine.

Enfin, on peut remarquer que la notion de densification appliquée à un projet urbain est à la croisée de deux échelles. Lorsque l'on observe une densification qui a lieu en rapport avec un projet urbain, cela ne se réduit pas forcément à considérer que c'est l'espace de ce projet qui se densifie : cela peut aussi vouloir dire que ce projet **participe d'une densification du territoire** à une échelle plus large, à travers l'aménagement du quartier.

c. Le « zéro artificialisation nette » (ZAN) : une notion réglementaire dont l'articulation avec la notion de densification est complexe

- **Définition du ZAN : une trajectoire visant à réduire et compenser l'artificialisation des sols**

L'objectif du ZAN désigne à la fois un cap et une trajectoire relatifs à l'artificialisation des sols. Il s'agit de **réduire le rythme d'artificialisation** de moitié entre 2021 et 2031 par rapport à la décennie précédente et d'atteindre un rythme de zéro artificialisation nette en 2050. Pour ces deux échéances (2031 et 2050), c'est d'**artificialisation nette** qu'il est question, ce qui signifie qu'il est possible de maintenir une part d'artificialisation des sols mais que celle-ci doit être compensée par autant de renaturation, c'est-à-dire de « désartificialisation » de sols auparavant artificialisés.

Le « ZAB » fait son entrée dans le débat et permet de mieux cerner les contours du ZAN

En 2022, l'ouvrage *La ville stationnaire* co-écrit par Philippe BIHOUIX (ingénieur connu pour avoir popularisé la notion de low-tech), Sophie JEANTET (architecte-urbaniste) et Clémence DE SELVA (architecte) nourrit le débat sur le ZAN en opposant celui-ci au **zéro artificialisation brute** (ZAB), qui consiste à préserver les sols naturels et agricoles en empêchant tout nouvel accroissement de la surface artificialisée.

Ces auteurs appellent au ZAB au regard des **limites des potentiels de renaturation**, qui sont d'ordre technique et économique mais aussi liées aux « **réserves** » de **renaturation existantes** et aux **concurrences d'usage possibles** : ainsi, concernant les friches urbaines, « *il pourrait y avoir concurrence entre les projets de renaturation et les projets de densification, de "recyclage" des friches pour "faire la ville sur la ville" et réduire, justement, le flux d'artificialisation* ». Le ZAB est aussi défendu par certaines associations environnementales au nom d'une **meilleure protection** des terres naturelles et agricoles.

Ce détour par la notion du ZAB permet de garder en tête qu'une hypothèse de renaturation est incluse dans le ZAN et que celle-ci n'est pas anodine.

• **Articulation entre le respect du ZAN et la densification : une nécessaire prise en compte des besoins**

Le ZAN est une notion réglementaire, à la différence des notions de densité urbaine et de densification qui sont couramment utilisées dans le domaine de l'urbanisme (dans les discours des acteurs, dans les guides et rapports, dans les documents de planification...) mais n'ont pas de portée juridique. Dès lors, il est intéressant de se demander comment ces notions s'articulent et si le respect du ZAN implique nécessairement une densification.

Cette question complexe est sujette à de nombreux débats. Nous nous contenterons ici de souligner que **l'objectif ZAN n'implique une densification qu'en fonction de deux critères à croiser :**

1. Les besoins auxquels la densification cherche à répondre : Densifier la ville n'est pas un « besoin premier ». Les acteurs de l'urbanisme sont amenés à rendre les villes plus denses parce qu'ils cherchent à répondre à des besoins en termes de logement, d'activité économique, d'attractivité, de cadre de vie, etc. Si ces besoins n'existaient pas, les collectivités pourraient respecter le ZAN en se contentant de limiter et de compenser l'artificialisation des sols sans se densifier pour autant.

2. Les indicateurs de la densité que l'on considère : Les indicateurs du ZAN ayant trait à l'artificialisation des sols, il convient de préciser en quoi ceux-ci sont reliés à des indicateurs sur la densification et quels indicateurs sont considérés pour qualifier cette densification. En effet, une ville peut théoriquement se densifier au regard d'un indicateur de la densité (par exemple la densité de population) sans se densifier pour autant au regard d'un autre indicateur (par exemple la densité bâtie).

Pour illustrer ces deux critères, nous pouvons prendre l'exemple d'un besoin de logements croisé avec l'indicateur de la densité bâtie. Il est théoriquement possible de répondre à un besoin de logement sans augmenter la densité bâtie, par exemple à travers l'occupation de logements vacants, la division de logements existants ou encore l'augmentation du nombre moyen de personnes par logement. Dans la pratique, la faisabilité d'une telle stratégie dépendra bien sûr de nombreux facteurs, mais au-delà de l'intérêt théorique de cette considération, la limitation du volume de construction est effectivement la voie que préconisent BIHOUIX et al. (2022), en cohérence avec leur idée du ZAB : ils considèrent que « *se mettre sur la trajectoire d'une réduction forte de terres consommées par l'urbanisation, puis d'une compensation résiduelle, sans toucher au volume de la construction, est un pari d'une incroyable complexité* ».

d. Densité et compacité urbaine

La notion de « ville compacte » est parfois préférée à celle de « ville dense ». Le terme « ville compacte » est apparu dans les débats sur l'urbanisme et l'aménagement du territoire à partir des années 1990. Il a été utilisé comme une alternative ou une évolution du concept de « ville dense », mais en mettant davantage l'accent sur la concentration des activités, des logements et des services dans un même espace. Contrairement à la « ville dense » qui peut être associée à une image de saturation et de nuisances, la « ville compacte » cherche à créer des environnements urbains plus équilibrés, offrant une meilleure qualité de vie pour les citoyens. Le terme « ville dense » est toujours utilisé, mais la « ville compacte » a gagné en popularité.

Cette notion de compacité n'est pas toujours définie par ceux qui l'utilisent et peut parfois passer pour un synonyme de densité. Certains auteurs confrontent toutefois les deux notions, souvent pour **mettre en valeur les atouts d'une « ville compacte » par opposition aux limites d'une « ville dense »**. Ces limites de la notion de densité ont notamment trait à la différence entre la densité réelle et la densité perçue et aux nombreux facteurs qui font varier le vécu de la densité. Dans cette perspective, PADIS (2022) considère que la notion de compacité « *prend acte des limites d'un raisonnement en termes de "densité" et tient compte d'une expérience urbaine à dimensions multiples* ». La définition de la compacité peut varier selon les auteurs. **On retrouve de façon récurrente des éléments ayant trait à l'intensité, à la mixité et à la centralité dans la définition de la compacité urbaine.** CHARMES (2010) note ainsi que « *beaucoup de professionnels préfèrent certes parler de « ville compacte » pour renvoyer non seulement à la densité, mais aussi à la mixité fonctionnelle et à la concentration de l'urbanisation* ». Pour PADIS (2022), la notion de compacité « *rend compte de l'interaction de trois dimensions intégrées de la ville : son attractivité économique, l'intensité de ses modes de vie et sa mixité.* » DA CUNHA et KAISER (2009) considèrent quant à eux que la compacité renseigne sur « l'intensité d'usage du sol » et permet de « réguler » la densification en prenant en compte la qualité architecturale du bâti, la diversification de l'offre immobilière et l'accès à des aménités urbaines et environnementales. SCHOONBRODT et MARECHAL (2000, cités par BEAUCIRE et DESJARDINS, 2014) estiment que la notion de compacité allie densité et complexité et peut caractériser la « *bonne ville* », qui est « *complexe, dense, riche de présence et d'activité. Elle est coexistence* ».

Devant ces multiples définitions qui proposent des critères disparates (et pas toujours étayés objectivement) pour définir ce qu'est la « ville compacte », nous

pouvons tenter de proposer une définition en partant des différences sémantiques entre la notion de « ville dense » et celle de « ville compacte ». D'un point de vue sémantique, les deux notions présentent en effet des nuances : la notion de compacité suggère que des éléments sont rassemblés et resserrés d'une manière orientée vers une certaine praticité. Appliquée à la ville, la notion de compacité pourrait alors se définir comme **un milieu urbain dense où les usages sont regroupés au sein d'une même centralité**. Cela permet de mettre l'accent sur les notions de **centralité** et de **mixité fonctionnelle** mais aussi sur la limitation des **temps de déplacement**. En ce sens, notons que la ville compacte est parfois utilisée pour qualifier la **ville du quart d'heure**, concept popularisé par Carlos MORENO (2020), professeur à la Sorbonne (également spécialiste de la *smart city*), où tous les besoins peuvent être satisfaits avec un temps de déplacement

de moins de 15 minutes à pied ou 5 minutes de vélo en milieu dense.

Dans cette optique, nous pouvons considérer que le **contre-modèle de la ville étalée n'est pas tant la ville dense que la ville compacte**. En effet, avec l'étalement urbain, la ville devient dispersée, les temps de déplacement s'allongent et les ambiances urbaines varient très fortement d'une partie d'un territoire à l'autre car les milieux urbains tendent à être affectés chacun à une fonction précise (lotissements d'habitation, zones d'activité...), ce qui est précisément le contraire de la ville compacte. Pour appuyer cette idée selon laquelle la « ville étalée » s'oppose en premier lieu à la « ville compacte », on peut aussi remarquer qu'une densification peut s'opérer aussi bien dans des milieux urbains « compacts » que dans des milieux périurbains voire ruraux « étalés ».

C. La question de la perception de la densité et ses liens avec la ville vécue

a. La notion de « perception » appliquée à la perception de la densité urbaine : de l'expérience vécue à l'idée générale

- **Des limites inhérentes à la perception qui expliquent que les densités « perçue » et « vécue » peuvent être en décalage avec la densité « objective »**

Pour KANT (1781), la perception est une faculté qui permet de saisir les objets du monde extérieur dans l'espace et le temps à travers nos sens (domaine du sensible) et d'accéder ainsi à la connaissance en étant associée à des concepts (domaine de l'intelligible). Cependant, cette connaissance demeure bornée aux « phénomènes » tels qu'ils nous apparaissent tandis que les « choses en soi » demeurent inaccessibles. Cette entrée en matière métaphysique invite à mettre l'accent sur ce qui définit une perception de manière générale et peut s'appliquer à la **perception d'espaces urbains** : cette perception est **subjective, dépendante de nos sens**, s'inscrit dans un **espace déterminé** et n'est **pas en soi une connaissance**.

Dans cette perspective, la perception de la densité peut renvoyer aux notions de **densité perçue** et de **densité vécue**. Ces deux termes se focalisent sur le **ressenti des individus** et convergent pour s'opposer à la densité « objective ». Bien que les deux notions soient parfois employées indifféremment, on peut tenter de les distinguer de la façon suivante :

- La **densité perçue** désigne l'évaluation subjective de la densité par les usagers. Cette notion ouvre la porte à des comparaisons entre « densité mesurée » et « densité perçue ». Les décalages possibles entre densité « objective » et densité « perçue » ne se réduisent pas à des erreurs d'interprétation variables d'un individu à l'autre mais peuvent être rattachés à des **biais cognitifs** (liés à la psychologie des individus) **ou culturels** (liés à des représentations partagées au sein d'une société).

- La **densité vécue** évoque une perception moins conscientisée par les usagers et davantage ancrée dans le domaine du sensoriel. Contrairement à la densité perçue, elle ne suppose pas d'évaluation de la densité par les usagers mais s'en tient à une expérience vécue de la ville. La densité vécue traduit donc des effets de la densité produits sur l'individu qui peuvent être en décalage avec la densité « objective ».

Les notions de densité perçue et de densité vécue renvoient ainsi toutes deux à des **impressions de densité**, ces impressions étant plus ou moins vives ou fugaces, plus ou moins conscientes, plus ou moins exprimées.

On pourrait être tenté d'ajouter une définition plus restrictive de la perception de la densité urbaine pour la limiter à un **aspect visuel** de la densité. Cependant, une « perception » peut émaner de tous les sens d'un individu. En l'occurrence, dans l'expérience vécue de la ville,

la perception n'est pas que visuelle mais peut être aussi, par exemple, auditive : MARRY et ARANTES (2012) ont ainsi effectué des entretiens semi-directifs associés à des mesures acoustiques pour montrer en quoi l'**ambiance sonore perçue** est liée aux formes urbaines.

- Une idée de « perception de la densité urbaine » qui peut aussi se rapporter à des représentations plus générales en lien avec des imaginaires

A ce premier champ de définitions de la densité urbaine qui repose sur une expérience de la ville par les sens, se superpose un champ de définitions où la notion de « perception » est prise dans un sens plus abstrait et détaché des sens. Dans son sens le plus abstrait, la perception peut renvoyer à une **notion ou représentation générale de la densité urbaine**, détachée de tout contexte urbain particulier. La notion de perception de la densité peut aussi renvoyer

à l'**opinion** ou à l'**acceptation** des habitants sur la densité – sous-entendu, sur une densité relativement importante ou sur un processus de densification – ce qui constitue un autre sens du terme « perception » relativement abstrait mais davantage ancré dans le contexte urbain des habitants.

En définitive, la « perception de la densité urbaine » peut désigner des **notions complémentaires sur un axe « abstrait/concret »**, comme l'illustre le schéma ci-après. Cette polysémie est intéressante à garder à l'esprit lorsque l'on étudie les facteurs de perception de la densité, car elle nous invite à considérer à la fois les schémas de pensée des individus – avec les représentations, motivations et imaginaires qu'il y a derrière – et les processus cognitifs en jeu. L'interface entre la représentation sensorielle et subjective de la densité dans un contexte urbain donné et l'idée générale de la densité urbaine peut être vue comme un nœud à dénouer.

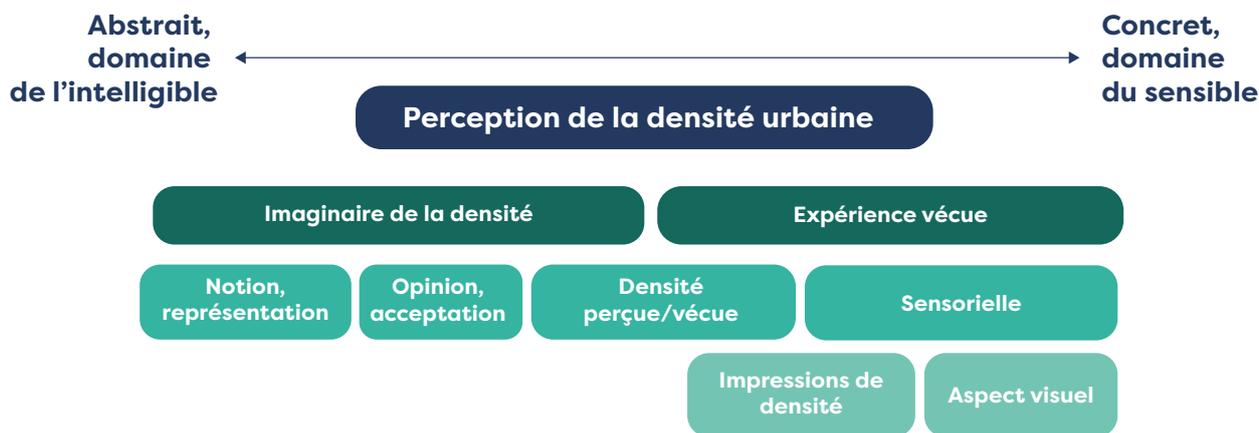


Figure 6 > Polysémie de la notion de perception appliquée à la densité.

b. La perception en tant qu'imaginaire : une densité urbaine perçue plutôt négativement

La densité urbaine a une connotation qui est globalement négative. L'ADEME (2022) rapporte qu'en France, **65 % de la population considère la densité comme quelque chose de négatif**. D'après une enquête du CEREMA (2021) réalisée auprès de 230 habitants, la densité est largement associée aux **nuisances sonores** et à la **proximité** mais n'est en revanche pas associée à l'insécurité. Cette étude tempère la vision d'une représentation uniquement négative de la densité car elle met aussi en avant une **perception positive de la densité pour la convivialité et la mixité sociale**. Les résultats de notre enquête sur les aspirations des Fran-

çais à l'égard de leur logement permettront, plus loin, d'apporter plus d'éléments sur les représentations associées à la densité et de confirmer que ces représentations ne sont pas uniquement négatives.

La préférence pour un environnement moins dense est indissociable du **cadre de vie recherché** et va de pair avec une **appétence pour des typologies d'habitat moins « urbaines »**. La maison individuelle reste largement plébiscitée par les ménages, beaucoup plus que les immeubles de ville (ADEME, 2022). Le rejet de la densité urbaine en France peut donc être **rattaché à la fois aux nuisances causées par une densité excessive et à une préférence pour un cadre de vie considéré comme plus agréable**, conjuguant des logements spacieux et un accès à l'extérieur, ce que l'on

peut retrouver plus facilement en milieu peu dense. Il convient toutefois de garder à l'esprit que **ces tendances masquent des préférences variables d'un individu à l'autre** (en fonction du mode de vie, de la personnalité...) **et dans le temps** pour un même individu (en fonction du parcours de vie).

Les représentations générales sur la densité peuvent aussi être reliées à des facteurs historiques et sociologiques. TOUATI (2020) explique qu'au sortir de la Seconde Guerre Mondiale, la densité n'a pas encore de statut normatif mais est un simple **instrument de la rationalisation du territoire**, ce qui nourrit dès la fin des années 1960 un imaginaire négatif de la densité : les Zones Urbaines Prioritaires (ZUP) créées en 1958 sont critiquées comme donnant « *un univers de béton dénué d'humanité* ». **Les grandes tours** souffrent depuis lors d'un **déficit d'image** avec leur fonctionnalisme et leur qualité architecturale souvent bâclée (SAMAMA, 2022). Ces imaginaires alimentent aujourd'hui encore le **rejet de la densification en milieu pavillonnaire**, où l'apparition d'un immeuble collectif peut être d'autant moins bien acceptée qu'elle menace l'**entre-soi social** (LEGER, 2022). ROUSSEAU (2017) montre ainsi que certaines communes pavillonnaires trouvent des compromis sur la densité en construisant en centre-ville de petits collectifs avec une part restreinte de logements sociaux.

Le rejet de la densité a pu s'accroître pendant la pandémie du COVID-19, où l'habitat pavillonnaire est devenu plus attractif pour les citadins en raison des **espaces privatifs extérieurs** qu'il offre (AMELLER, 2020). Mais au-delà de cette question d'habitat souhaitable, c'est plus généralement le modèle de la ville dense qui est questionné. Ainsi, pour FERRIER (2020), la « densité extrême » des villes a été responsable de leur paralysie, faisant apparaître qu'un milieu urbain « intense » n'est plus protecteur en temps de crise : « *faute de résilience suffisante, les villes ont été stoppées net* ». De plus, le taux de létalité du Covid-19 est apparu corrélé avec la densité de population à partir d'un certain seuil, ce qui peut s'expliquer par une corrélation entre le **taux de pauvreté** et la densité de population (ORFEUIL, 2020). Cette corrélation est elle-même à relier à un contexte de développement urbain : l'urbaniste Jens Aerts (Perspective.brussels, 2022) évoque ainsi une **densité non planifiée associée à une surpopulation** qui serait à l'origine de la surmortalité due au Covid-19.

c. La perception en tant qu'expérience vécue : des mécanismes psycho-sociaux et physiologiques en jeu

Pour comprendre les mécanismes qui produisent les impressions de densité, il est intéressant de chercher

des éclairages du côté de la **psychologie sociale**. MOCH, BORDAS et HERMAND (1995) citent les travaux pionniers de STOKOLS (1972) qui opposent la notion objective de **densité** à la notion subjective de **crowding**, celle-ci se définissant comme la « *perception par un individu d'un trop grand nombre de personnes dans un espace donné* ». Ce sentiment est facteur de **stress** et induit des **mécanismes de régulation des interactions sociales** que les trois auteurs ont exploré en menant une enquête de terrain en région parisienne à travers des entretiens et questionnaires auprès d'habitants de formes urbaines différentes (barres et tours). Parmi leurs conclusions, ils proposent une distinction intéressante entre des **comportements d'agressivité** qui peuvent se manifester lorsque l'espace apparaît trop restreint et des **comportements d'évitement** qui peuvent se produire lorsqu'il y a un sentiment de *crowding*, c'est-à-dire d'un trop grand nombre de personnes présentes. **La densité pourrait donc nuire à la qualité des liens sociaux**, avec des manifestations différentes mais tout aussi néfastes entre la **densité bâtie** et la **densité de population**.

Dans le prolongement de ces recherches, l'APUR (2003) détaille les **mécanismes sensoriels** qui entrent en jeu lorsqu'un stress lié à la densité apparaît. Ce stress peut être dû à un **sentiment d'entassement** et créer des sentiments de **sur-stimulation**, de **liberté restreinte** ou encore de **compétition**. Là encore, le vécu de la densité humaine est à différencier du vécu de la densité bâtie. Ainsi, dans son étude menée sur 4 quartiers parisiens, l'APUR (2003) met en évidence à la fois un **sentiment d'oppression** que peuvent renvoyer des bâtiments de grande hauteur (ce qui relève de la densité bâtie perçue) et un **phénomène de rempli sur soi** qui peut se manifester dans les grands immeubles en raison du nombre élevé d'interactions (ce qui relève de la densité de population).

Au-delà de ces mécanismes psycho-sociaux, la question de la perception de la densité demande à être appréhendée sous le prisme du **bien-être** et de la **santé publique**. La densité bâtie est l'un des facteurs qui renforcent le phénomène des **îlots de chaleur urbains**, qui sont un sujet de préoccupation majeur à l'heure où le changement climatique aggrave les canicules en fréquence, en durée et en intensité. Certaines conséquences de la densité humaine, comme les nuisances sonores ou l'émission de particules fines intra-muros, ont également des liens évidents avec des enjeux sanitaires. Les sensations de **bruits** et **chaleurs excessives** ou d'**air pollué** ainsi que les réactions physiologiques qu'elles entraînent peuvent être considérées comme des expériences vécues négatives de la densité urbaine au même titre que les mécanismes psycho-sociaux. Aussi, il est intéressant de se pencher sur le lien entre la densité et la **santé mentale** : en décembre 2022,

la Ville de Nantes a ainsi accueilli un colloque international sur le thème « Villes et santé mentale ».

d. Synthèse : de la ville dense « repoussoir » à la ville dense « désirable », une question de perceptions

A partir des deux grandes notions de la perception de la densité que sont l'expérience vécue et l'acceptation de cette densité, nous pouvons mettre en parallèle le schéma d'une perception négative de la ville dense avec celui d'une perception positive. Loin d'être exhaustives, les notions développées dans le schéma ci-après servent à illustrer le cheminement que les pouvoirs publics pourraient être amenés à favoriser pour que la perception de la densité urbaine soit en adéquation avec la trajectoire du ZAN et que la densité ne soit pas vue uniquement comme un mal nécessaire. A travers les enquêtes de terrain, nous mettrons ensuite en évidence d'autres facteurs pouvant participer de perceptions positives ou négatives de la densité.

Ainsi, sur l'axe de l'expérience vécue, la version négative de la densité urbaine comporte des nuisances (sonores, olfactives, visuelles...) et des excès de stimulations qui créent des sentiments tels que le stress, une impression d'entassement ou encore de liberté restreinte. La version positive, quant à elle, suppose une ville calme, ensoleillée, aérée ou encore esthétique qui engendre des sentiments de bien-être et de sérénité, et où les individus sont en bonne santé.

Sur l'axe de l'acceptation, on peut partir de l'acceptation de la densité dans un contexte donné, à l'échelle d'un quartier, pour en dériver des discours et représentations générales sur la densité. Dans sa version négative, la densité urbaine est vue comme excessive, subie, ou encore source de problèmes, ce qui amène un rejet et une critique générale de la notion de « ville dense », qui est repoussoir. La version positive, à l'inverse, voit la densité comme nécessaire, raisonnable, ou encore bien pensée, ce qui crée une adhésion mais aussi une désirabilité du modèle de la ville dense – que l'on pourra alors décliner en une autre notion comme « ville compacte ».

Perception de la densité urbaine par les usagers

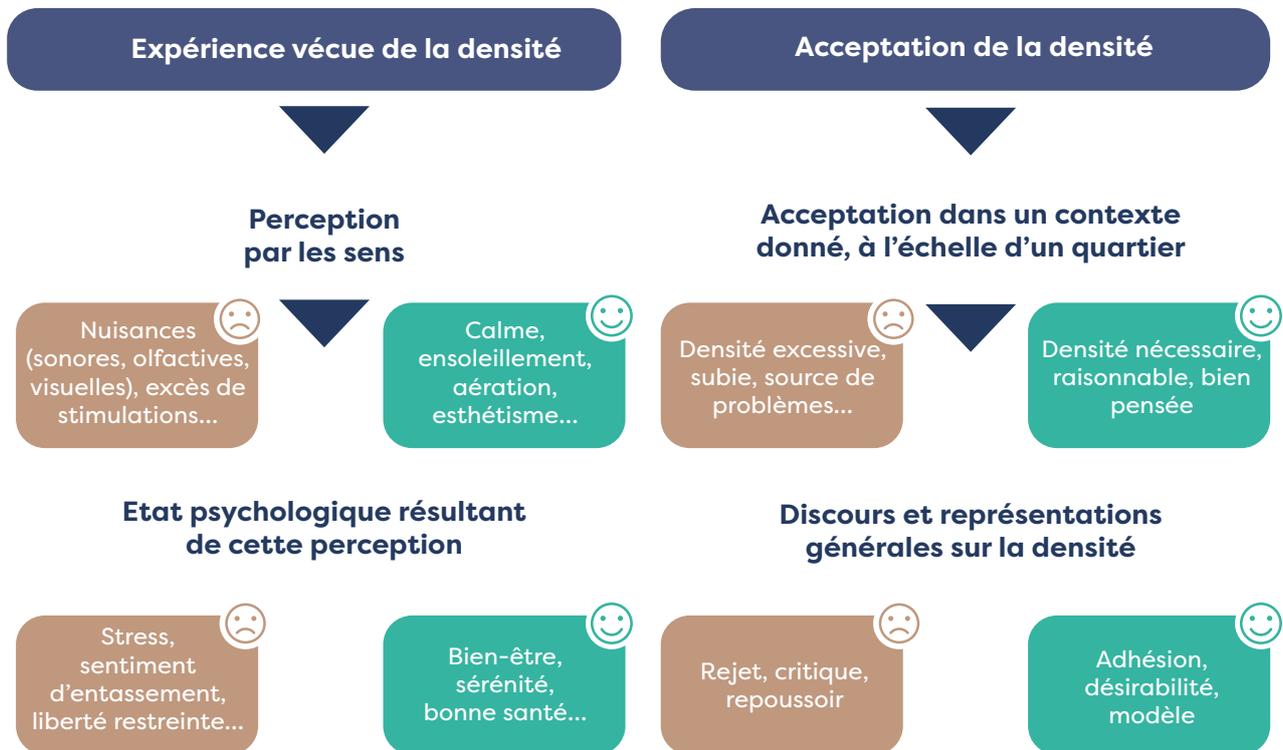


Figure 7 > Déclinaisons possibles de deux axes de perception de la densité urbaine, en versions « négative » et « positive ».

Y a-t-il un niveau « idéal » de densité ?

Dans *Mesure et démesure des villes* (2020), le philosophe de l'urbain Thierry PAQUOT entreprend des recherches fouillées sur ce qui a pu être considéré comme une taille « idéale » des villes au fil de l'histoire et il remarque que, selon les auteurs, cette taille varie énormément : « *de quelques familles à quelques millions, en passant par la cité-jardin d'Ebenzer Howard et ses 30 000 habitants* », précise-t-il l'année suivante dans une interview.

Dans cette interview, PAQUOT (2021) est interrogé sur le rapport entre densité et crise sanitaire et estime que la densité qu'il faut prendre en compte « *n'est pas statistique mais relationnelle* » car la propagation du COVID-19 s'est faite à la faveur de déplacements de régions fortement urbanisées vers des territoires moins denses. Quant à « *la densité la plus favorable à l'environnement* », elle « *s'avère intermédiaire, suffisamment élevée pour rendre viables à la fois une desserte en transports collectifs et des services, équipements et commerces, mais suffisamment faible pour limiter les désirs de quitter la ville le week-end* ».

Ces réflexions invitent à considérer qu'« il n'y a pas de densité idéale » et que la réponse doit être qualitative plutôt que quantitative.

D. Un décalage entre la densité « mesurée » et la densité perçue ou vécue

a. La perception de la densité dépend largement des formes urbaines

- **Des formes urbaines très différentes pour une même densité**

Les études sur la perception de la densité urbaine s'accordent à mettre en avant l'importance des formes urbaines, qui entraînent des décalages entre la densité mesurée et la densité perçue ou vécue. Deux schémas en ce sens sont très souvent reproduits dans les études, rapports et notes pédagogiques sur le sujet. Ils proviennent des notes réalisées par l'Institut d'Aménagement et d'Urbanisme de la Région Île-de-France (IAURIF) en 2005.

Le premier de ces schémas montre que **des formes urbaines très différentes peuvent se traduire par une même densité**. En effet, pour une même densité (en l'occurrence 76 logements/ha), on peut trouver aussi bien de l'habitat pavillonnaire que des petits collectifs ou un seul immeuble de grande hauteur. L'explication est simple : plus les immeubles sont hauts et imposants, plus il est nécessaire de prévoir des espaces libres autour.

Le deuxième de ces schémas approfondit l'idée du premier en mettant en évidence que la répartition des densités urbaines moyennes selon les formes urbaines

peut être contre-intuitive. Par rapport à l'idée du premier schéma, cette deuxième idée nécessite une analyse un peu plus poussée puisqu'il faut évaluer le niveau de densité moyenne de quartiers existants sur la base d'une typologie de formes urbaines. L'IAURIF (2005) classe ainsi l'habitat haussmannien comme étant le plus dense en France, tandis que les grands ensembles d'habitat collectif de tours et de barres ont une densité faible – mais qui reste plus importante que l'habitat pavillonnaire par exemple – et que l'habitat collectif en plots de type résidence a une densité moyenne. Si ces résultats peuvent sembler contraires à l'opinion commune, ils ne sont pas tellement étonnants au regard de l'histoire de l'évolution des formes urbaines. Les préoccupations d'Hausmann étaient de rendre la ville plus saine et plus aérée, avec une recherche de lisibilité, d'harmonie et d'embellissement. Si cela se traduit par une emprise du bâti moins importante – avec la destruction d'îlots insalubres pour édifier les rangées de fameux immeubles haussmanniens de 6 étages – la densité de population qui en résulte n'est quant à elle pas plus faible, au contraire. Quant aux grands ensembles des années 1960, ils sont marqués par l'héritage du Corbusier, qui insistait sur la présence de vastes espaces libres autour des constructions pour faire circuler l'air et la lumière : il n'est donc pas étonnant que leur densité ne soit pas parmi les plus élevées.

> III. Revue de littérature sur la perception de la densité urbaine

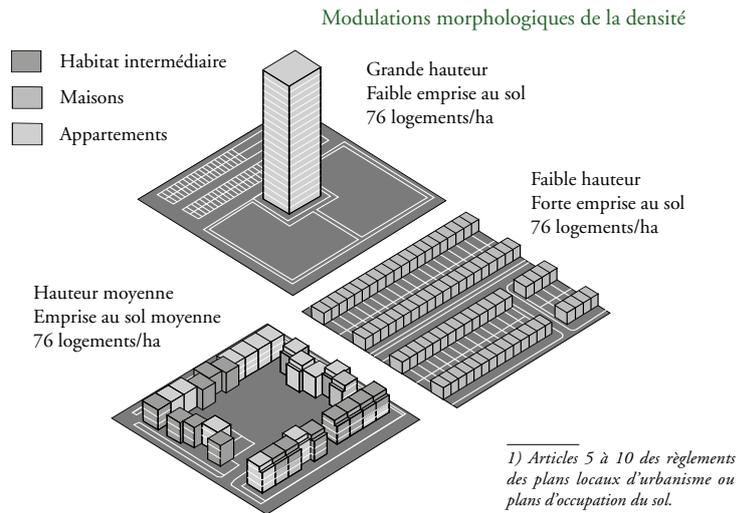


Figure 8 > Des formes urbaines très différentes peuvent se traduire par une même densité (source : IAURIF, 2005).

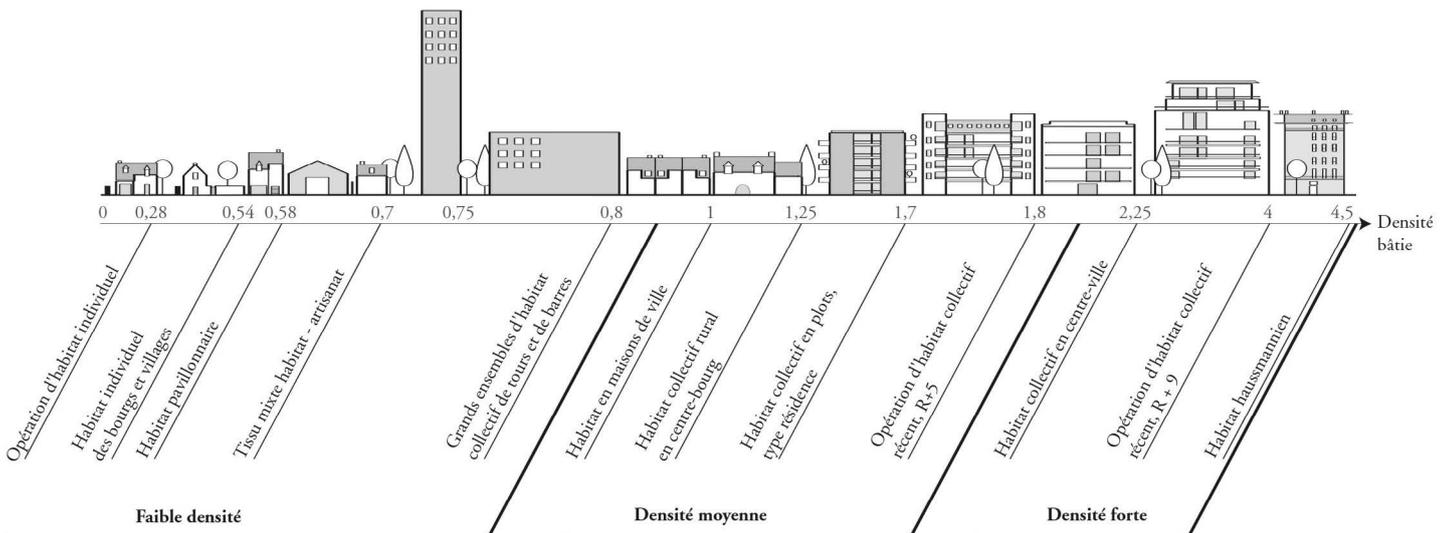


Figure 9 > Répartition de formes urbaines selon la densité moyenne (source : IAURIF, 2005).

• Une perception des formes urbaines liée à des caractéristiques architecturales (harmonie du bâti, hauteur...) et à des représentations

Une idée sous-jacente que le deuxième schéma de l'IAURIF appelle est que **le niveau de densité peut être décorrélé de la désirabilité des quartiers concernés car ce sont plus les formes urbaines qui importent**. Il s'agit de l'une des conclusions marquantes de l'enquête de l'APUR menée en 2003. Celle-ci a confirmé

que l'architecture haussmannienne de quartiers anciens denses (comme Rochechouart dans le 9^{ème} arrondissement de Paris) est plus appréciée que l'architecture des années 1960 et 1970 de quartiers récents qui sont pourtant moins denses (comme Falguière dans le 15^{ème} arrondissement de Paris). L'Observatoire de la ville, en 2007, en a tiré comme recommandation – parmi d'autres, mais tout de même classée en premier ! – de « reconstituer des tissus de type haussmannien ».

Les différences de ressenti de la densité en fonction des formes urbaines peuvent s'expliquer par plusieurs raisons. Elles peuvent d'abord être reliées à des **paramètres urbanistiques et architecturaux** ayant trait à l'**esthétique**, à l'**harmonie**, etc., qui ont des effets positifs en termes de densité vécue. Ainsi, l'APUR (2003) évoque des qualités architecturales propres aux tissus haussmanniens comme la **continuité de l'alignement** et l'**homogénéité des**

hauteurs qui procurent des sentiments d'intimité et de bien-être. On peut se demander si des paramètres davantage perceptibles de l'intérieur (comme la hauteur sous plafond) peuvent jouer aussi. Soulignons enfin qu'**harmonie ne signifie pas nécessairement homogénéité** : il est possible de trouver, dans certains quartiers récents, une harmonie architecturale composée d'immeubles tous différents.



Figure 10 > Deux types d'harmonie visuelle très différents : immeubles haussmanniens homogènes à Paris (à gauche) et immeubles de Lyon Confluence présentant des formes variées qui se répondent (à droite).

Un autre aspect incontournable des formes urbaines à prendre en compte pour appréhender le vécu de la densité est la **hauteur des bâtiments**. Comme l'a montré l'APUR (2003), celle-ci est un critère déterminant de la perception de la densité. Il semble qu'à partir d'un certain seuil, la hauteur renvoie l'impression d'une densité plus importante. Lors d'un atelier organisé par la Ville de Choisy-le-Roi (2018) sur le thème « Volumes et formes urbaines », les 15 participants étaient invités à réaliser des montages urbains pour proposer un équilibre entre hauteur, densité et espaces verts à l'échelle d'une parcelle. Les 3 groupes ont proposé des formes de bâti très différentes mais un point commun était que les bâtiments ne dépassaient pas **3 étages**. Cela correspond justement à la limite de hauteur qui caractérise habituellement la typologie d'habitat des « **petits collectifs** ». Au-delà de ce seuil, les équilibres sont peut-être plus fastidieux à trouver.

Enfin, les perceptions sont aussi tributaires des **représentations** et des **imaginaires** véhiculés par les formes urbaines. L'histoire de celles-ci joue sur les représentations : ainsi, le rejet des grands ensembles est lié à la paupérisation qui s'y est instaurée et à l'apparition d'un sentiment de concentration et de mise à l'écart (PANERAI, 2020) alors qu'ils étaient synonymes de confort et de modernité pour les classes moyennes et populaires qui y ont emménagé au moment de leur livraison. Au-delà des formes urbaines en tant que telles, **c'est aussi la place attribuée aux différentes formes urbaines dans la ville ainsi que l'histoire et la symbolique associées qui expliquent que la densité ne sera pas perçue et vécue de la même manière**. On peut distinguer deux dimensions à considérer au sujet de cette place des formes urbaines dans la ville : la **répartition territoriale des formes urbaines** – les grands ensembles ont été construits en périphérie des villes, tandis que les tissus de type haussmannien sont les marqueurs d'une centralité à charge symbolique positive – et la **répartition socio-économique des résidents** entre les différentes formes urbaines.



Figure 11 > Le quartier de la Place des Fêtes est un quartier de grands ensembles construit dans le 19^{ème} arrondissement de Paris dans les années 1960 et 1970.

b. Les ambiances urbaines : des dimensions matérielles et immatérielles qui impactent le vécu de la densité

Les formes urbaines ne sont pas le seul facteur qui conditionnent la perception et le vécu de la densité. On peut aussi interpréter les perceptions au regard de la notion d'**ambiance urbaine**, qui est définie par DA CUNHA et KAISER (2009) comme la « **synthèse perceptive pour un individu des impressions qu'il reçoit d'un lieu** (rapport plein-vide, couleur, végétal-minéral, sons, odeurs, mouvement, silence, etc.) ». On retrouve dans cette notion l'idée d'**expérience vécue** de la ville qui constitue une définition de la perception. De plus, on peut relever la correspondance de la notion de « synthèse perceptive » avec le vocabulaire de la métaphysique kantienne à travers laquelle nous introduisons nos réflexions sur les définitions de la perception : pour KANT (1776), la perception est une « synthèse » de sensations reçues. Dès lors, **la notion d'ambiance urbaine invite à considérer les facteurs qui peuvent influencer sur la densité vécue dans un espace circonscrit (rue, quartier...), dans toute la richesse et la complexité de leurs interactions.** Aussi, les ambiances urbaines intègrent la perception des formes urbaines mais ne s'y réduisent pas.

Tout d'abord, **au-delà de la forme des bâtiments, c'est aussi leur esthétique, leur diversité, leurs matériaux et les espaces qui les entourent** qui importent. Comme nous l'avons vu avec le cas de l'architecture haussmannienne, l'homogénéité et l'harmonie que l'on trouve dans certains tissus urbains anciens peut être appréciée. Cependant, en fonction de la façon dont les bâ-

timents et l'espace environnant ont été conçus et ont évolué, l'homogénéité peut aussi virer à la monotonie. Ainsi, pour BONETTI (2007, cité par ADAM, 2013), « *le rejet des grands ensembles, des formes massives est d'abord lié à une très faible qualité de la plupart des espaces* » et ils semblent denses car il s'agit d'un univers « *extrêmement uniforme, monotone, déqualifié et très minéral* ». A l'inverse, **la diversité des styles, des rythmes et des volumes du bâti** peut tout aussi bien être préconisée pour créer des perceptions urbaines riches de diversité voire de vivacité et d'étonnement. Aussi, **l'articulation du bâti avec son tissu urbain environnant** participe du vécu de la densité : d'après l'étude de MARRY et ARANTES (2012), une ambiance sonore est jugée plus agréable lorsque l'espace est ouvert.

Les éléments bâtis et les espaces qui les entourent ne sont pas les seuls à définir les ambiances urbaines. Celles-ci intègrent également la **végétation**, les **objets patrimoniaux** et la manière dont ils sont mis en scène ainsi que des éléments plus subtils comme le mobilier urbain ou l'éclairage public (DA CUNHA et KAISER, 2009).

Enfin, au-delà de ces aspects « matériels », les ambiances urbaines sont aussi liées aux **fonctions présentes** (commerces, services, bureaux, loisirs...) et revêtent une **dimension plus immatérielle** qui a trait aux **usages de l'espace**, c'est-à-dire la façon dont les habitants s'approprient et utilisent cet espace, ce qui découle des fonctions présentes mais aussi des autres éléments précités. L'ADEME (2022) préconise de prendre en compte les ambiances urbaines dans leurs **différentes dimensions (physique, humaine, spatiale, temporelle)** : autant de dimensions qui permettent de mieux comprendre comment la densité d'un espace urbain est vécue.



Figure 12 > Dans le centre historique de Toulouse, la couleur orange des bâtiments, l'animation des commerces et la piétonnisation des rues sont autant d'éléments qui participent de l'ambiance urbaine.

c. Une question de fonctionnalité des espaces urbains à aborder avec un horizon temporel et spatial élargi

Au-delà de l'agrément, l'enjeu des ambiances urbaines va de pair avec celui de la **fonctionnalité des espaces urbains**, qui est essentiel à considérer dans les réflexions sur la densité, **affirmant la qualité d'usager de la personne qui « perçoit » ou qui « vit » la ville**. Il s'agit alors de ne pas limiter la question de la perception de la densité à celle du plaisir ou du déplaisir que l'on prend à observer la ville et à s'y promener, mais de se demander plus essentiellement **ce qui peut faire que l'on souhaiterait (toujours) être « usager » de la ville**. Cela convoque une **démarche prospective** qui prend acte des changements majeurs en cours comme le changement climatique et s'interroge sur les adaptations tout aussi majeures qui doivent leur répondre : ainsi, pour PAQUOT (2021), « nous allons prendre conscience de la nécessité de planter davantage d'arbres, de multiplier les fontaines et les bassins, d'élargir les trottoirs et même de les supprimer pour rendre toute la rue piétonne et cyclable, avec occasionnellement le passage de quelques automobiles à 20 km/h ».

Aussi, de même que l'horizon temporel demande à être élargi, il convient d'élargir la focale d'un point de vue spatial. Le **rapport d'un quartier avec l'unité urbaine dans son ensemble** apparaît comme un point d'attention important pour la **qualité urbaine** dans ses dimensions fonctionnelle et esthétique et par extrapolation pour la **ville compacte**. Les questions de continuité, d'intégration et d'harmonie ne concernent pas que les quartiers urbains denses mais aussi le périurbain peu dense où des formes telles que le « **lotissement en boucle ou en raquette** » sont décriées par les urbanistes (LEGER, 2010). L'**éclatement du tissu urbain**, traduit par ce type de formes urbaines mais aussi à un niveau supra par la **séparation des fonctions**, est ici en cause. GRISOT (2020) soutient en ce sens que « non, le principal défaut de la ville étalée n'est pas l'esthétique douteuse et interchangeable des entrées de ville, mais le caractère discontinu du tissu urbain, qui lui fait perdre cette proximité qui permet le frottement et la rencontre : ce qui fait la ville ».

d. La perception de la densité dépend aussi des individus et des cultures

La perception de la densité urbaine a une dimension subjective dans le sens où, toutes choses égales par ail-

leurs, elle sera vue différemment d'un individu à l'autre. Des **caractéristiques sociologiques** comme l'âge ou le sexe mais aussi la **personnalité des individus** peuvent entrer en compte. Le **vécu en termes d'habitat et de logement** est un facteur clé à considérer qui peut mettre en évidence des perceptions qui vont à l'encontre des idées reçues. Ainsi, ADAM (2013) montre que la perception de la densité par les habitants du quartier de La Duchère à Lyon est très différente de ceux qui la voient de l'extérieur : les habitants de La Duchère ne considèrent pas leur quartier comme particulièrement dense et ne se focalisent pas sur la hauteur des bâtiments, qui permet de leur apporter des espaces libres qu'ils apprécient. Ils sont en revanche inquiets par la perspective de nouvelles constructions qui augmenteront l'emprise au sol du bâti et créeront des vis-à-vis.

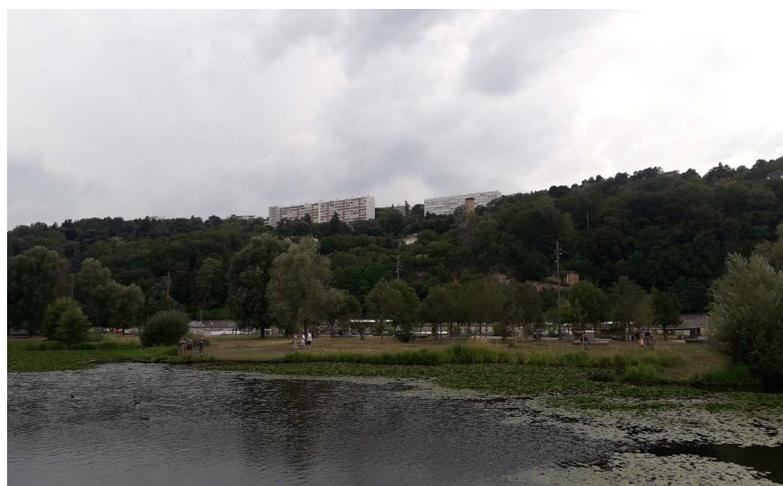
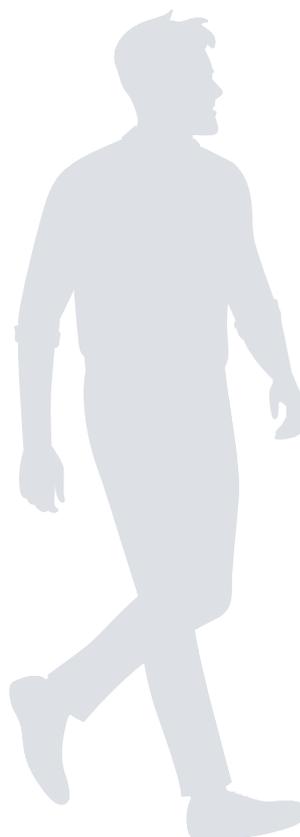


Figure 13 > Vue sur les barres d'immeubles du quartier de La Duchère à Lyon depuis le quartier Lyon Confluence.

La perception de la densité **comporte également un facteur culturel** qui peut dessiner de grandes tendances sur la façon dont la densité est perçue au sein d'une société. L'**association entre « ville » et « densité » peut d'ailleurs être vue comme culturelle en soi**. CHALAS, dans *L'invention de la ville* (2000) considère ainsi que nous avons hérité de la vision de la « ville d'hier », qui est « la ville de l'harmonie classique, la ville de l'unité formelle du point de vue architectural, la ville compacte, ramassée sur elle-même, fortement centripète et par là même essentiellement minérale, et par là même aussi essentiellement dense. » Dans son analyse, cette ville dense est aussi celle de la proximité et de la mixité (BEAUCIRE et DESJARDINS, 2014). ●



IV. Enquêtes de terrain auprès d'acteurs de l'urbanisme : typologie des cas d'étude

Ce chapitre constitue une **introduction à l'analyse croisée des entretiens** faisant l'objet du chapitre suivant. Après avoir **cartographié les villes et quartiers** retenus pour les enquêtes de terrain, nous proposons une **approche indicative de la densité résidentielle** des projets d'aménagement concernés dans les villes moyennes.

Ensuite, le cœur du chapitre consiste en une **typologie des quartiers** au regard du contexte des projets et surtout des enjeux qui entourent la densité. **12 quartiers (ou secteurs) sont ainsi classés en 4 catégories**, qui n'ont pas vocation à être représentatives de l'ensemble des quartiers participant de la densification en France (compte tenu des limites inhérentes à la sélection des terrains d'enquête) mais permettent de mettre en évidence que **la densité ne signifie pas la même chose selon les quartiers et projets**. Les 4 catégories et les 2 à 4 quartiers qui font partie de chacune d'elles sont présentés sous forme de récits.

Les utilisateurs du présent document pourront également se référer à l'**annexe 1** pour des informations plus standardisées sur les contextes territoriaux propres à chaque ville et sur les caractéristiques des projets d'aménagement (localisation, temporalité, superficie, nombre de logements, commerces et équipements prévus, environnement...).

A. Cartographie des villes et des quartiers retenus comme cas d'étude

8 villes ont été retenues comme terrains d'enquête : 1 métropole, 5 villes moyennes et 2 petites villes. Ces villes ont été traitées différemment selon leur typologie :

- Pour les **villes moyennes**, qui sont au cœur de l'étude, l'analyse a été menée à la fois à l'échelle de la ville dans son ensemble (voire de l'intercommunalité) et d'un ou deux quartiers sélectionnés au préalable ;
- Pour la **métropole**, seule l'île de Nantes est concernée par l'étude, en tant que cas d'école du renouvellement urbain, et trois nouveaux quartiers ouest de l'île ont été sélectionnés pour être approfondis au même titre que les quartiers des villes moyennes ;
- Pour les **petites villes**, le territoire intercommunal dans son ensemble est concerné, et il n'y a pas de quartiers qui

ont été identifiés au préalable comme étant à approfondir.

Pour les villes moyennes, quelques critères ont été appliqués pour choisir les quartiers à approfondir : il s'agit de **quartiers aménagés récemment (à partir des années 2000) ou en cours d'aménagement avec une volonté de répondre à des enjeux de densification tout en assurant une qualité de vie aux habitants**. Ces critères ont conduit à sélectionner des **projets d'aménagement** souvent formalisés dans le cadre de zones d'aménagement concerté (ZAC), dont plusieurs sont également dans la démarche de labellisation « éco-quartier ». Ces projets d'aménagement présentent des ordres de grandeur cohérents en termes de superficie (de 5 ha à 33 ha) et de nombre de logements réalisés ou projetés (de 210 à 850). Les terrains d'enquêtes sont cartographiés ci-après.



Figure 14 > Terrains d'enquête retenus

B. Approche indicative de la densité résidentielle sur les quartiers des villes moyennes sélectionnés

En dépit des limites propres aux indicateurs de la densité qui ont été développées dans la revue de littérature, il peut être intéressant d'avoir une **approche indicative de la densité** des quartiers ou projets d'aménagement à travers l'indicateur de la densité résidentielle exprimée en nombre de logements par hectare. Cet indicateur concernera un nombre de logements réalisés si l'aménagement est terminé ou un nombre de logements projeté dans le cas contraire. Cette approche est appliquée uniquement aux 8 quartiers des villes moyennes car les 3 quartiers retenus sur l'île de Nantes sont moins représentatifs et il n'y a pas de quartiers sélectionnés sur les plus petites villes.

Le nuage de points ci-dessous représente les 8 projets d'aménagement d'après les deux axes correspondant au calcul de la densité résidentielle : le nombre de logements projetés à terme (en abscisses) et la superficie (en ordonnées). Ces deux indicateurs ont été renseignés d'après les derniers indicateurs disponibles dans les sources bibliographiques ou communiqués en entretien. Comme le met en évidence la courbe de tendance, ces deux indicateurs présentent une nette corrélation entre les 8 projets. Cela signifie que **ces projets d'aménagement récents présentent des niveaux de densité résidentielle sensiblement proches**. Cette observation est intéressante à souligner car cela implique qu'il est peu pertinent d'analyser les enjeux de ces quartiers au regard de leurs écarts de densité résidentielle, vu que ces écarts ne sont pas forcément significatifs.

La densité résidentielle des 8 projets concernés varie

de 26 à 108 logements par hectare, la moyenne étant de 44 logements par hectare. Ce niveau de densité, bien qu'étant relativement important en soi, n'est pas dans la fourchette haute de ce qui a pu être observé historiquement en France : il existe en effet des quartiers de densité nettement plus élevée, pouvant atteindre par exemple 150 logements par hectare. Il faut donc garder à l'esprit que **l'échantillon de notre étude n'est pas constitué de quartiers représentatifs d'un haut niveau de densité**. Cependant, ces quartiers participent d'une densification de leur territoire et restent également intéressants à analyser pour les **aspects qualitatifs** qui entourent leur densité.

Le fait que le niveau de densité résidentielle ne soit pas plus élevé s'explique par des **partis-pris dans l'aménagement de ces quartiers, notamment en termes de mixité fonctionnelle et d'espaces verts**. En effet, les élus et autres acteurs de l'aménagement des quartiers concernés par notre étude ont souvent tenu à intégrer à leurs projets des activités économiques (destinées aux habitants mais aussi parfois ayant une vocation plus large) et des espaces verts significatifs, ce qui tend mécaniquement à faire baisser l'indicateur de la densité résidentielle. Des **partis pris au niveau des logements**, en termes de surface ou d'espaces communs par exemple, peuvent aller dans le même sens. **Cela conforte l'intérêt de ne pas se focaliser uniquement sur la densité résidentielle mais de considérer l'ensemble des indicateurs de la densité** y compris la densité bâtie, la densité de population, la densité humaine (qui intègre les emplois) et la **densité végétale**.

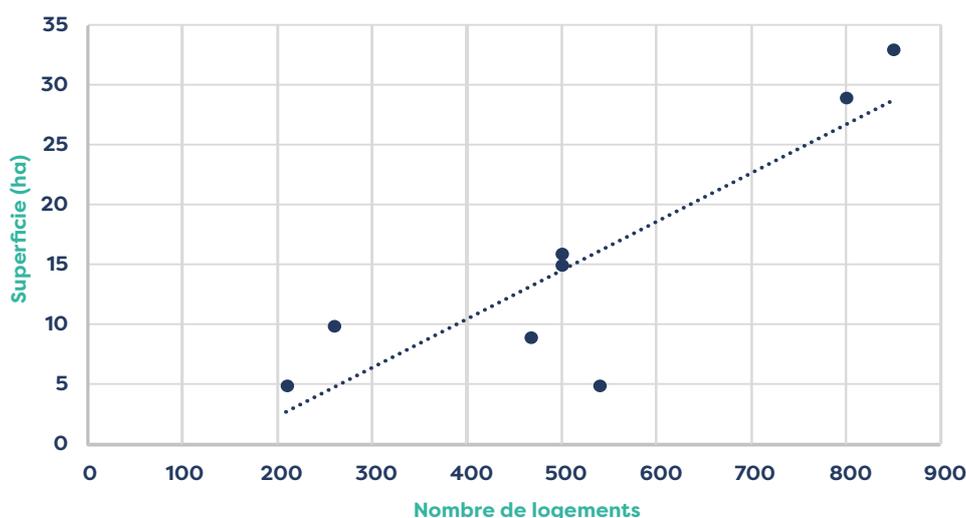


Figure 15 > Densité résidentielle (en logements/ha) des 8 projets d'aménagement sélectionnés comme cas d'études dans les villes moyennes.

C. Typologie des cas d'étude au regard des enjeux qui entourent la densité

a. Répartition des quartiers et projets d'aménagement en 4 catégories

Les 8 projets d'aménagements dans les villes moyennes et les 3 quartiers de l'île de Nantes qui ont été retenus comme terrains d'enquête sont classés ci-après en 4 catégories (pour le projet « Parc des Découvertes » de Saint-Malo, nous avons séparé le secteur « La Découverte » et le secteur « Seifel », soit 12 cas classés en tout).

Ces catégories, qui restent schématiques et ne prétendent pas à l'exhaustivité, sont proposées **au regard des enjeux qualitatifs et des contextes urbains qui entourent la densité**, en tenant compte du type de projet (extension ou renouvellement urbain), du niveau de transformation (s'agit-il de construire sur une « page blanche » ou plutôt de reconfigurer l'existant ?) et de la vision des porteurs de projet sur l'identité et les fonctions des quartiers.

Etant donné que ces quartiers sont indissociables de leurs contextes urbains, nous avons associés à chacun d'eux une figure de la ville que nous détaillerons : « ville inventée », « ville retrouvée », « ville intensifiée » et « ville transfigurée ». En outre, comme ils présentent des identités en transformation mais aussi souvent complexes et hybrides, nous les avons nommés d'après des créatures mythologiques qui présentent certains traits communs avec eux.

A partir de ces catégories, il est possible de dessiner des tendances sur les aspects à prendre en compte sur les perceptions de la densité, à la fois en termes d'acceptation (étant donné que les objectifs poursuivis par les acteurs de l'aménagement varient selon les catégories) et d'expérience vécue (étant donné que ces objectifs ont des répercussions sur les formes urbaines mais aussi sur les « ambiances urbaines » abordées dans la revue de littérature).

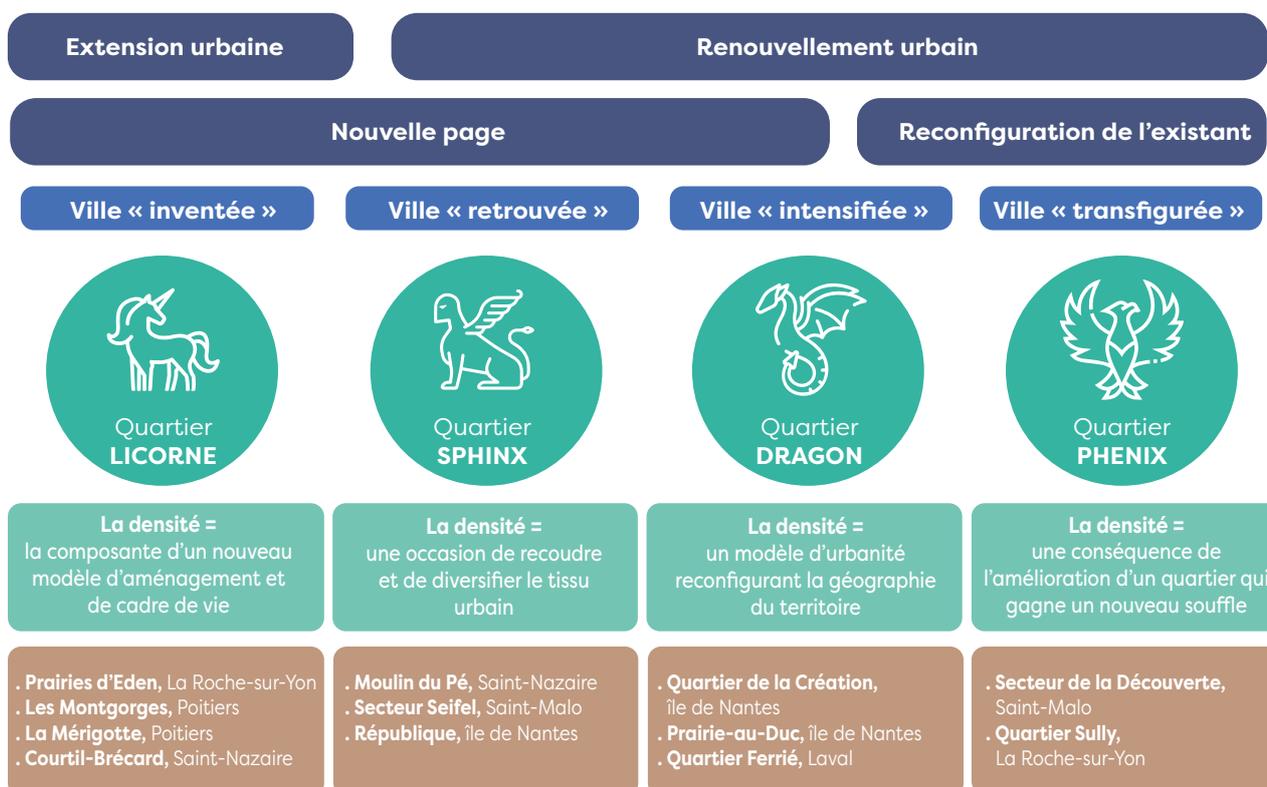


Figure 16 > . Typologie des quartiers et projets d'aménagement étudiés.

b. Les quartiers « LICORNE » : quand la densité est la composante d'un nouveau modèle d'aménagement et de cadre de vie



• Comment naît un quartier LICORNE à l'heure du ZAN :

Les quartiers LICORNE pourraient passer pour une anomalie à l'heure du ZAN puisque, parmi les 4 catégories de la typologie, ce sont les seuls qui constituent des projets en extension urbaine.

Cependant, il n'est pas question pour un quartier LICORNE de poursuivre le même mode de développement périurbain que par le passé.

Les quartiers LICORNE naissent d'une volonté de concilier les antagonismes : densification et extension urbaine, mais aussi ville et nature, le tout avec une qualité environnementale qui permet de justifier le projet.

Cela explique que de nombreux quartiers LICORNE soient engagés dans une démarche de labellisation « Ecoquartier ».

• Où trouver un quartier LICORNE :

Les quartiers LICORNE sont des créatures discrètes, qui aiment la proximité de la ville mais moins son agitation. Quand on n'habite pas soi-même dans un quartier LICORNE, trouver un quartier LICORNE se mérite.

Par nature, les quartiers LICORNE sont toujours situés dans un entre-deux, entre ville et campagne. En effet, comme il s'agit d'extension urbaine, cela signifie qu'il y avait auparavant des champs (le plus souvent) ou une zone naturelle.

On peut donc trouver des quartiers LICORNE dans les franges champêtres des villes. Si un ruisseau passe quelque part, si le relief des lieux est marqué, si le cadre est particulièrement bucolique, c'est peut-être qu'un quartier LICORNE n'est pas loin, car ces quartiers apprécient les environnements qui ont un certain charme.

Il est possible que les frontières du quartier soient suffisamment délimitées pour que son entrée soit indiquée par un panneau descriptif.

• A quoi reconnaît-on un quartier LICORNE :

Contrairement à d'autres quartiers comme les SPHINX ou les PHENIX, les quartiers LICORNE sont assez facilement reconnaissables. Ils constituent des lieux retranchés, à l'écart du tumulte urbain, marqués par la présence de la nature mais affichant néanmoins une part d'urbanité. Ils sont principalement tournés vers l'habitat.

Les petits collectifs d'1 à 3 étages sont les archétypes architecturaux des quartiers LICORNE, qui par souci de densification, ont tiré un trait sur la maison individuelle pavillonnaire au milieu d'une parcelle de 1 hectare.

Les quartiers LICORNE présentent volontiers des couleurs vives, des effets mouvementés et cinétiques, du bois dans les constructions. Pour proposer un cadre de vie apaisé, les quartiers LICORNE s'attèlent à limiter la place des voitures : à défaut d'être bannies complètement, celles-ci sont invitées à se tenir un peu à distance des habitations.

• Que représente la densité dans un quartier LICORNE ?

Les quartiers LICORNE sont une promesse, un idéal. Derniers résistants de l'extension urbaine à l'heure du ZAN, ils sont là pour nous rappeler que ce n'est pas la forme urbaine qui crée la densité, et que cette vision est prisonnière de nos schémas de pensée binaires : ville/campagne, habitat individuel/collectif...

Les quartiers LICORNE proposent un modèle de densité avec des qualités affirmées en termes d'environnement et de cadre de vie, mais qui reste tout de même voué à disparaître pour aller vers zéro artificialisation nette.

► Les quartiers LICORNE incarnent la **ville inventée** : une ville qui se crée *ex nihilo* en proposant un nouveau modèle de développement urbain.

Les attributs des quartiers LICORNE :

- Type de projet : extension urbaine
- Centralité : -
- Mixité fonctionnelle : de - à +
- Nature : + + +
- Ambiance : calme, préservée
- Hauteur : 3 ou 4 étages maximum.

Si un quartier LICORNE m'était conté...

• La Roche-sur-Yon – LES PRAIRIES D'EDEN

Alors qu'il est empereur depuis une semaine à peine, Napoléon Ier décide de créer la ville de La Roche-sur-Yon. Ce qui n'était alors qu'une petite bourgade devient la capitale de la Vendée. Sa forme pentagonale avec des rues « tirées au cordeau » autour d'une vaste place centrale dessine un tissu urbain très particulier.

En deux siècles, la ville de La Roche-sur-Yon continue de grossir au point d'absorber, au tournant des années 1960, ses communes voisines de Saint-André d'Ormay et du Bourg-sous-la-Roche. En 1962, cette dernière ne compte que 3 794 habitants. Son destin est de disparaître, mais pas complètement. Il subsiste toujours « cet esprit du Bourg », comme on dit ici. Aussi, le Bourg-sous-la-Roche conserve une identité campagnarde.

Dans les années 2000, le Bourg-sous-la-Roche vit au rythme des commerces qui longent la route principale. Soudain, en 2008, une autoroute arrive et a pour conséquence une dramatique dégringolade du flux de clients. En l'espace de quelques années, on ne compte plus que 5 000 véhicules par jour sur la route principale du Bourg-sous-la-Roche, alors qu'on avait l'habitude d'en compter 15 000.

Au milieu des années 2010, le constat est sans appel : des friches commerciales apparaissent. Il faut agir pour que le Bourg-sous-la-Roche retrouve son dynamisme ! La municipalité se lance alors dans une grande opération d'acquisition foncière pour recréer une place centrale avec de nouveaux commerces. Cependant, elle se rend compte que ce ne sera pas suffisant. Dans les années 2020, une nouvelle phase d'aménagement est lancée : la municipalité mise sur le déplacement de terrains de sport pour libérer davantage de foncier.

Le Bourg-sous-la-Roche a l'avantage de bénéficier d'une image positive, portée par le poumon vert qui le traverse : la vallée de la Riallée. C'est d'ailleurs entre le centre-bourg et la Riallée que s'est niché, dans la deuxième moitié des années 2010, un écoquartier érigé sur une ancienne parcelle agricole : les Prairies d'Eden.

Ce petit quartier a été aménagé par un promoteur privé, le groupe Duret, qui se voit décerner en 2017 une médaille d'argent de la Fédération Française du Bâtiment (FFB) pour l'« approche urbaine » du projet. Ce projet privé vient ainsi compléter les efforts d'aménagement portés par la municipalité, qui a travaillé avec le promoteur.

Sur une surface de 5 hectares, les Prairies d'Eden font figure d'endroit un peu à part, retranché et calme, avec une tonalité campagnarde qui fait justice au fameux

« esprit du Bourg ». Pourtant, son architecture est bien loin des maisons traditionnelles vendéennes : autour des bosquets, ce sont des plots d'habitation collectifs de 3 étages au design moderne, élégant et épuré qui se dévoilent. Ceux-ci ont des noms de fleurs (Les Iris, Le Tamaris, L'Épicea...) et les tiges colorées qui cernent leurs balcons donnent l'illusion qu'ils ont littéralement été « plantés là ». Compte tenu des reliefs qui marquent les lieux, ils peuvent paraître moins hauts qu'ils ne le sont réellement.

Ce n'est pas aux Prairies d'Eden que l'on trouvera les commerces qui faisaient défaut au Bourg-sous-la-Roche dix ans auparavant. Un pôle ophtalmologique se tient cependant à l'entrée, à distance respectueuse des 210 logements.

Un bruit de moteur gronde sourdement : ce n'est pas celui d'une voiture mais d'une tondeuse, qui se mêle au chant des oiseaux. L'ambiance de la campagne est préservée et la nature paraît même laissée à l'abandon dans certains coins du quartier. On imagine Napoléon Ier parcourir à cheval le chemin de la Giraudière en lisière des Prairies d'Eden pour rejoindre le centre impérial de La Roche-sur-Yon où d'urgentes affaires l'appellent.



Figure 17 > Les petits collectifs de 3 étages à l'architecture soignée (comme ici dans l'écoquartier « Prairies d'Eden » à La Roche-sur-Yon) sont courants chez les LICORNES

• Poitiers – LES MONTGORGES

Laissons là Napoléon Ier pour retrouver le poète et homme politique Léopold Sédar Senghor... Saviez-vous qu'il avait été emprisonné à Poitiers ? Plus précisément aux Montgorges, un quartier situé à l'ouest de la ville, dans une rue qui porte son nom.

C'est au détour de cette rue, en remontant péniblement depuis la gare (où le trafic automobile est bruyant et les trottoirs étroits), que l'on tombe sur une vaste place centrale pavée animée de commerces. En avançant, des formes urbaines étonnantes apparaissent au milieu des champs. Compacité, constructions bois, bardages métalliques, bacs de compostage collectif installés devant un site en chantier (celui du futur espace scolaire Montmidi)... Certains signes ne trompent pas, nous sommes là aussi dans un écoquartier !

La municipalité tient à ce que cet écoquartier en cours d'aménagement soit vraiment exemplaire. Les bâtiments consommeront peu d'énergie et seront alimentés par des panneaux photovoltaïques et par des pompes à chaleur. Les véhicules seront invités à se garer dans un parking silo : il s'agit de passer d'une logique de stationnement à la parcelle à une logique de stationnement à l'îlot. Etant donné que le quartier ne sera pas traversant, il en sera d'autant plus apaisé.

A travers sa densité projetée, le quartier participe du res-

pect du ZAN, bien qu'étant un projet en extension urbaine. Au nord-ouest, des bâtiments d'habitation de 4 étages semblent presque afficher la notion de densité dans leur style architectural : minimalisme, orthogonalité, teintes grisées... Cependant, les creux laissés par les balcons, la forte présence de la végétation ainsi que quelques façades teintes en jaune évitent un effet trop minéral.

Les brins de paille qui poussent entre la route goudronnée et une allée gravillonnée vous paraissent incongrus ? L'école Montmidi sera pourtant construite en paille et en bois : des matériaux plus résistants qu'on ne le croit. Il faudra donc revoir le conte des « trois petits cochons » avant de le raconter aux enfants qui, pour le moment, profitent de l'été aux Montgorges. Certains jouent au ballon dans une voie de desserte interne, d'autres pédalent dans les allées bordées de champs. Le chant du coq et les bruits de tracteurs sont leur espace sonore.

En définitive, sommes-nous en ville ou à la campagne... ? Sans doute un mélange des deux. Des maisons pavillonnaires aux toits en tuile voient arriver les nouvelles constructions, qui doivent respecter un principe d'épannelages progressifs : la transition du nombre d'étages et du volume des bâtiments ne doit pas être trop brutale. « *Chaque touffe d'herbes cache un ennemi* », disait Senghor, dont l'ombre continue de planer sur les lieux.

• Poitiers – LA MERIGOTTE

Restons à Poitiers et intéressons-nous à un autre projet d'aménagement en extension urbaine, également en cours de construction : le quartier de la Mérigotte.

Celui-ci est situé plus à l'écart du centre-ville, dans un secteur enclavé entre le Clain (rivière qui traverse le département de la Vienne) et une zone résidentielle aux forts contrastes, où un habitat pavillonnaire composé de maisons aux toits en tuiles côtoie les grands ensembles des Trois Cités, un quartier prioritaire de la politique de la Ville (QPV). Depuis la gare de Poitiers, il faut compter trois bons quarts d'heure pour se rendre à la Mérigotte à pied en traversant le Clain, une bonne demi-heure si on effectue une partie du trajet en bus.

Comparativement aux Montgorges, le cadre de la Mérigotte est plus bucolique. En arrivant rue de la Mérigotte par l'ouest, ce ne sont plus uniquement des maisons pavillonnaires et des barres d'immeubles que l'on longe, mais aussi des maisons de campagne. Il y a même une ferme ! Les routes deviennent de plus en plus étroites et escarpées.

En empruntant la rue Elsa Triolet, le quartier de la Mérigotte en cours d'aménagement dans les hauteurs fait son apparition. De petits collectifs se mêlent aux maisons. Les formes urbaines sont rythmées : une longue construction semble revisiter le principe de la barre d'immeuble et produit un effet cinétique grâce à la façon dont elle traite le relief avec le découpage géométrique de ses volumes en façade, atteignant les 3 étages sans en avoir l'air.

Il y a ensuite tout un secteur composé de maisons mi-toyennes en bois foncé entourées de venelles et de parterres de fleurs. Celui-ci intègre un parking extérieur avec des places numérotées. Cette partie du quartier donne l'impression d'une densité assez élevée. Mais en même temps, depuis son point culminant, la vue plongeante sur la ville est superbe et produit là encore de riches perspectives visuelles avec un aspect rythmé et cinétique.

En dépit de cet emplacement idéal, tout n'est pas gagné pour le quartier de la Mérigotte. Le projet

d'aménagement, qui compte environ 500 logements sur une superficie de 16 hectares, s'est trouvé confronté à une série de difficultés tant du point de vue de l'amé-

nagement opérationnel que de la commercialisation des logements. L'avenir reste en sursis pour ce quartier où un sanglier avait été aperçu dans les rues en 2020.



Figure 18 > . Les quartiers LICORNE peuvent comporter des constructions bois marquées par une certaine densité, comme ici dans le quartier de la Mérigotte à Poitiers.

• Saint-Nazaire – COURTIL-BRECARD

Terminons notre découverte des quartiers LICORNE en rejoignant la ville de Saint-Nazaire et plus précisément le quartier Saint-Marc-sur-Mer, à 6 kilomètres du centre-ville. C'est sur une de ses plages que Jacques Tati a tourné *Les Vacances de Monsieur Hulot*. Mais en arrivant dans le quartier du Courtil-Brécard, on ne soupçonnerait pas que l'on se situe dans une station balnéaire : il y a bien des allusions mais celles-ci restent subtiles.

En dehors du périmètre de la ZAC récemment aménagée, le cheminement le long de routes goudronnées bordées de grandes maisons cossues est moyennement agréable, surtout par temps de fortes chaleurs. Le quartier du Courtil-Brécard offre en revanche un environnement urbain apaisé et poétique, qui permet de retrouver une expérience de la ville à l'échelle du piéton. Les allées s'appellent Miles Davis, Billie Holiday ou Michel Petrucciani. La végétation haute et le chant des oiseaux apportent une touche campagnarde.

La définition originale de l'espace public, avec ses îlots traversants, est comme une invitation à l'aventure. Des cris d'enfants qui jouent retentissent à proximi-

té. L'architecture des habitations offre des surprises, avec des formes blanches carrées épurées mais aussi des constructions en bois dont un immeuble qui semble adresser un clin d'œil aux constructions sur pilotis. Le clou du spectacle reste sans doute le secteur du Courtil-Sylvestre (îlot A), fruit d'une collaboration entre l'agence d'architecture Garo-Boixel (qui a conçu cet îlot) et l'agence d'urbanisme In Situ, Architecture, Culture(s) & Ville (qui a conçu l'ensemble de la ZAC) : deux acteurs créatifs qui n'hésitent pas à bousculer les codes pour inventer la ville de demain.

Au Courtil-Sylvestre, 2 petits collectifs ressemblent à s'y méprendre aux 12 maisons faites du bois, en plus volumineux. L'impératif de sobriété foncière a convergé avec la recherche d'un nécessaire équilibre économique pour construire dense tout en offrant une qualité de vie aux habitants. Le tracé des parcelles est original : leur façade donne directement sur l'espace public et de petits jardins sont derrière les maisons ou sur les côtés. Les places de stationnement sont réduites. Les petits jardins et les balcons généreux renforcent le côté « maisons de vacances ».

c. Les quartiers « SPHINX » : quand la densité est l'occasion de recoudre et de diversifier le tissu urbain

• Comment naît un quartier SPHINX à l'heure du ZAN ?

Avant d'être réaménagés, les quartiers SPHINX semblent appartenir à un autre temps. Les activités qui y étaient présentes (commerciales, industrielles, administratives...) ont déserté les lieux ou sont en passe de le faire, les infrastructures sont vétustes.

Les pouvoirs publics regardent avec attention les quartiers SPHINX en raison du potentiel foncier qu'ils représentent mais aussi du souhait de mieux articuler ces quartiers au reste de la ville. Certains quartiers SPHINX sont en friche et présentent peu ou pas d'éléments méritant d'être préservés, ce qui constitue une aubaine en termes de disponibilité foncière. D'autres quartiers SPHINX comportent une infrastructure toujours utilisée qui reste indispensable pour le territoire (par exemple l'hôpital ou le Marché d'Intérêt National) mais elle sera relogée dans un autre secteur pour laisser place à la modernité.

Voilà les aménageurs et urbanistes à l'œuvre pour recoudre le tissu urbain et donner une nouvelle vie aux quartiers SPHINX !

• Où trouver un quartier SPHINX ?

Contrairement aux quartiers LICORNE, les quartiers SPHINX appartiennent toujours à un décor très urbain. Avant d'être réaménagé, ce décor est souvent peu lisible, énigmatique ; il peut donner un effet « patchwork » ou simplement être caché derrière des barrières de travaux dans l'attente de sa nouvelle vie.

Les quartiers SPHINX peuvent faire partie d'anciennes zones industrielles à l'écart du centre-ville. Ils peuvent aussi faire partie d'une entrée de ville marquée par la circulation et par un alignement de commerces et d'entrepôts en « boîtes à chaussure ». Il est également possible d'en trouver aux abords des gares. Ce type d'emplacement est stratégique aux yeux des pouvoirs publics : ils voient l'intérêt de reconfigurer complètement les quartiers SPHINX pour qu'eux aussi donnent une bonne image de la ville.

• A quoi reconnaît-on un quartier SPHINX ?

Une fois aménagés, les quartiers SPHINX conservent leur identité urbaine mais celle-ci devient beaucoup plus lisible, esthétique, et permet surtout d'offrir un véritable cadre de vie à leurs habitants. Ils comportent des parcs et jardins, des commerces, des transports en commun, des espaces pour pratiquer le sport.



Les quartiers SPHINX sont hétéroclites et présentent des parcours piétons riches de surprises. Leurs constructions sont de hauteurs très variables, dépassant parfois allégrement celles des quartiers LICORNE. Certains immeubles peuvent servir de « signal » et affirmer l'urbanité en même temps que la modernité des lieux.

• Que représente la densité dans un quartier SPHINX ?

Les quartiers SPHINX sont les symboles d'une ville qui a saisi l'importance du ZAN et s'attache à valoriser les morceaux de foncier disponibles voire à provoquer la libération d'emprises foncières stratégiques.

Ce faisant, ils améliorent la qualité du tissu urbain existant tout en étant les marqueurs d'un certain modèle de densité, très urbaine, où le parti pris de la mixité fonctionnelle va de pair avec un éclectisme dans les formes urbaines et dans la hauteur des bâtiments. Ils ne craignent pas d'affirmer leur densité à travers des constructions hautes permettant de libérer des espaces généreux et d'offrir des vues dégagées aux habitants. Ils s'attachent également à développer la mixité sociale.

► Les quartiers SPHINX incarnent la **ville retrouvée** : une ville qui se crée sur elle-même en retrouvant la part d'urbanité qui l'avait quittée.

Les attributs des quartiers SPHINX :

- Type de projet : renouvellement urbain
- Centralité : de - à +
- Mixité fonctionnelle : + +
- Nature : + +
- Ambiance : urbaine, éclectique
- Hauteur : pas de limite

Si un quartier SPHINX m'était conté...

• Saint-Nazaire – MOULIN DU PÉ

Coincée entre l'océan Atlantique, l'estuaire de la Loire et le Parc Naturel Régional de la Brière, la ville de Saint-Nazaire a saisi qu'elle devait construire dense pour se développer. Avant d'être une obligation réglementaire, la sobriété foncière est une contrainte géographique sur ce territoire industriel. Les opportunités de libération de foncier y sont donc guettées avec attention. Dans le contexte d'un fort regain d'attractivité à faire jalouser d'autres villes moyennes, ces opportunités font non seulement partie des réponses à un besoin accru de logement mais permettent aussi une plus grande maîtrise publique que la densification dans le « diffus » (à plus petite échelle), qui représenterait environ la moitié de la production de logement.

L'une des dernières grandes opportunités de renouvellement urbain à Saint-Nazaire est liée au déménagement de l'hôpital situé dans le quartier du Moulin du Pé. Un hôpital, cela occupe une surface importante : au Moulin du Pé, le départ programmé de l'hôpital a permis de dessiner une ZAC de 9 hectares en intégrant le secteur de la résidence sociale Avalix située plus au sud. Un parc urbain de 2 hectares sera créé entre le secteur du Moulin du Pé et le secteur de la résidence, en continuité du bois d'Avalix qui sépare ces deux secteurs.

• Saint-Malo – SECTEUR SEIFEL

Saint-Malo est appréciée des touristes pour sa vieille ville, ses remparts granitiques et sa plage du Sillon, éventuellement aussi pour des quartiers comme Paramé ou Saint-Servan-sur-Mer (pour ceux qui explorent davantage), mais moins pour sa zone d'activité située à l'est de l'avenue du Général De Gaulle, que l'on peut apercevoir en arrivant dans la ville en voiture. Semblable à celles que l'on trouve partout en France, cette zone avec des magasins et entrepôts en « boîtes à chaussures » constitue un tissu urbain fragmenté où règnent les automobiles.

Cette zone d'activité fait l'objet d'un projet de requalification d'ensemble porté par la municipalité et formalisé dans la création de la ZAC du Général de Gaulle : il s'agit de faire muter cette zone d'activité en un quartier d'habitat. Cela contribuera à améliorer l'image de la ville tout en répondant à un besoin important de logement. A Saint-Malo, la concurrence représentée par les meublés touristiques de courte durée est rude au point d'avoir amené la municipalité à être précurseur en instaurant des quotas sur les locations touristiques.

La transformation du secteur se fait progressivement, car

L'opération d'aménagement bénéficiera donc aussi aux habitants de la résidence.

Quelques éléments sont conservés sur le site de l'ancien hôpital, soit pour l'aspect patrimonial (une petite chapelle), soit pour le bien-être et l'environnement (quelques beaux arbres), soit pour le côté pratique (deux parkings silos à l'entrée de l'hôpital). Les gravats de l'hôpital ont par ailleurs été laissés sur place depuis sa démolition en 2016 pour être réemployés – ce choix logistique vertueux pour l'environnement est assez rare pour être souligné – si bien que dans l'attente d'être réaménagé, le quartier du Moulin du Pé ressemble à un « pierrier ».

A part ça, il s'agit bien de construire un quartier totalement nouveau et centré sur l'habitat à la place de l'ancien hôpital. Ce futur quartier, qui revendique une « densité nuancée et contextuelle », présente des typologies d'habitat très différentes avec à la fois des maisons individuelles et de l'habitat collectif pouvant monter jusqu'à 13 étages. Cette hauteur permettra de proposer des logements de qualité tout en laissant suffisamment de place au sol pour concevoir des espaces publics favorables à la nature et à la sociabilité.

toutes les entreprises présentes sur la ZAC du Général de Gaulle ne sont pas prêtes à déménager du jour au lendemain. Cependant, la ville peut d'ores et déjà miser sur la libération de 2 hectares de foncier qui étaient occupés par l'entreprise Seifel et qui ne comprennent plus que des hangars inoccupés depuis une dizaine d'années. Il n'y a rien à conserver sur cette friche.

Pour donner une nouvelle vie à ce secteur, le groupe de développement territorial Réalités a conçu une programmation mixte, centrée sur l'habitat avec environ 260 logements mais aussi des commerces et services en rez-de-chaussée (y compris une micro-crèche) et des bureaux. Les logements seront de typologie variée, dont certains en accession et location sociale, et viseront à attirer des familles et des jeunes. Une résidence de coliving est également prévue.

Ce projet d'aménagement à horizon 2029 constitue l'un des deux secteurs de l'opération « Parc des Découvertes » portée par Réalités. L'autre secteur dit « La Découverte », de l'autre côté de l'avenue du général de Gaulle, présente un contexte et des enjeux assez différents. Il sera présenté plus loin car nous l'avons classé en quartier PHENIX.

• Île de Nantes – REPUBLIQUE

La partie ouest de l'île de Nantes présente une longue histoire d'industrie et de renouvellement urbain sur laquelle nous reviendrons au sujet des quartiers Prairie-au-Duc et Création. Nous avons en effet classé ces deux derniers parmi les quartiers DRAGON tandis que le nouveau quartier République nous a semblé plus proche des quartiers SPHINX. Les lecteurs soucieux de recoller les morceaux pourront se référer à l'historique de l'île de Nantes et à la carte en Annexe 1.

La construction du nouveau quartier République est au centre de la troisième phase de l'aménagement de l'ouest de l'île de Nantes, coordonnée par Jacqueline Osty (paysagiste et Grand prix de l'urbanisme 2020) et Claire Shorter (architecte-urbaniste). Ce quartier est situé au sud-ouest de l'île, entre le quartier de la Création et l'emplacement du futur CHU. Son aménagement repose sur une libération de foncier permise par le démantèlement d'une friche ferroviaire et le déménagement du Marché d'Intérêt National (MIN).

On peut d'ores et déjà voir quelques immeubles du nouveau quartier République qui ont été livrés ou sont en cours de construction. Il s'agira de constructions hautes à l'aspect souvent orthogonal, avec toutefois de la fraîcheur dans les balcons, de la vivacité dans certaines couleurs, de la légèreté dans les matériaux et même une certaine fantaisie amenée par des découpages originaux, à l'image de l'immeuble Allure (sortant de terre

au moment de la réalisation de cette enquête) dont l'aspect crénelé s'inspire de l'art-déco new-yorkais.

La densité du quartier République est une orientation assumée car ce quartier doit participer de l'offre de logements sur la métropole : 4 000 habitants y sont attendus à terme. Cependant, cette densité s'appuie sur une trame urbaine originale – inspirée des anciens faubourgs – et est contrebalancée par le parti pris de la mixité sociale et fonctionnelle ainsi que par de nouveaux espaces verts aménagés dans le quartier et son prolongement ouest : Parc de la Prairie-au-Duc au nord, Parc de Loire au sud, Boire Sainte-Anne au centre.

L'aménagement du nouveau quartier République n'a pas pour unique objectif de densifier – même de façon mixte et qualitative. Il s'agit aussi de mieux relier l'île de Nantes à Pirmil Les Isles (autre quartier faisant l'objet d'une vaste opération de renouvellement urbain à Nantes Sud, Rezé et Bouguenais) à travers la prolongation au sud du boulevard Léon Bureau, qui percera l'actuelle friche ferroviaire pour rejoindre le pont des Trois-Continents. Ce boulevard a vocation à devenir une nouvelle centralité sur l'île de Nantes.

Un nouveau jour se lèvera sur la Loire, mais cela demande d'être patient : le projet d'aménagement est à horizon 2030.

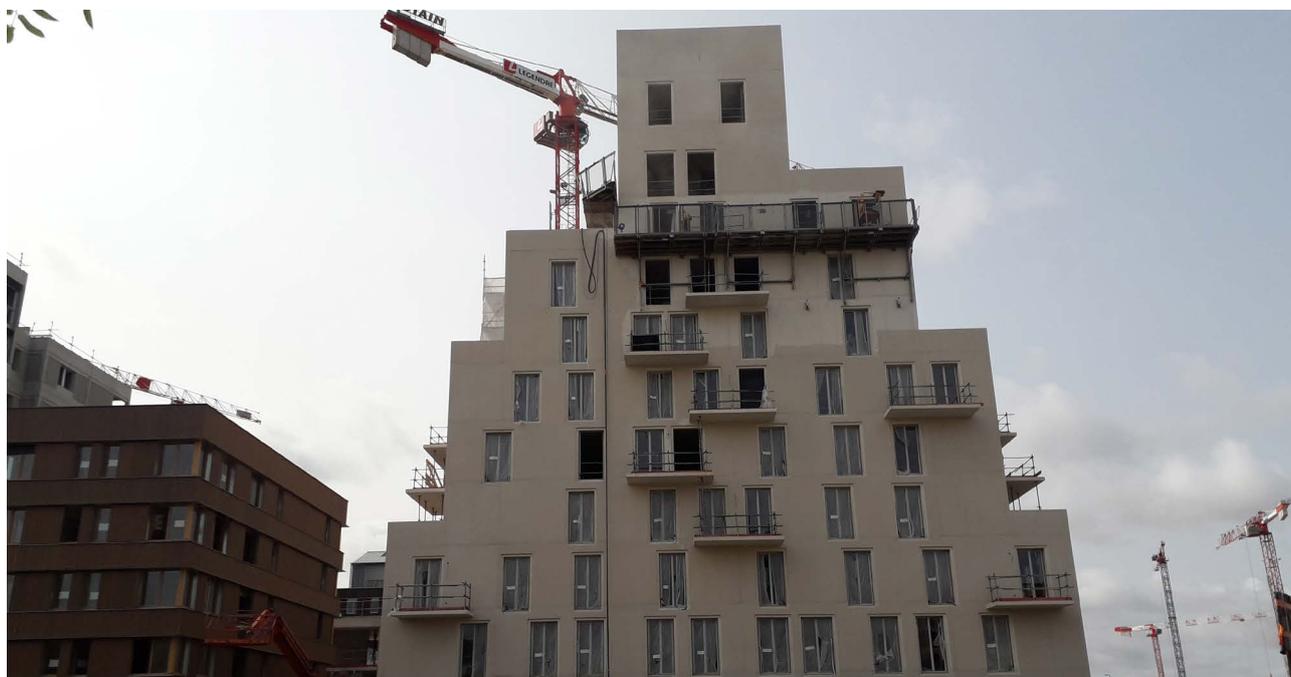


Figure 19 > Dans les quartiers SPHINX, on peut trouver des constructions hautes qui n'échapperont pas au regard curieux des passants, à l'instar de l'immeuble Allure qui se construit dans le nouveau quartier République sur l'île de Nantes.

d. Les quartiers « DRAGON » : quand la densité est un modèle d'urbanité qui reconfigure la géographie d'un territoire



• Comment naît un quartier DRAGON à l'heure du ZAN ?

Les quartiers DRAGON sont difficiles à dompter mais deviennent de solides alliés une fois apprivoisés. Ils sont le fruit de politiques de renouvellement urbain au long cours et particulièrement stratégiques sur des secteurs dont l'aménagement n'était pas aisé en raison de leur passé (industriel, militaire...) et des éventuelles pollutions associées.

Là où les enjeux d'aménagement des quartiers SPHINX peuvent se borner à améliorer le tissu urbain existant tout en profitant de la libération de foncier pour créer du logement, de l'activité et de nouveaux espaces publics, les quartiers DRAGON ont des ambitions encore plus grandes. Ils peuvent accueillir des équipements d'envergure importante pour le territoire et devenir les fers de lance dans le secteur tertiaire à travers des choix forts dans leurs fonctions. Ils peuvent même s'imposer comme de nouvelles centralités au point de bousculer la géographie du territoire et d'en devenir des vitrines.

• Où trouver un quartier DRAGON ?

Tout comme les quartiers SPHINX, les quartiers DRAGON naissent sur des espaces urbains délaissés. Ces espaces font toujours partie de friches de grande ampleur, là où les quartiers SPHINX sont parfois de plus petite taille. De vastes territoires au lourd passé industriel comme l'ouest de l'île de Nantes ou le secteur Lyon Confluence sont des terreaux propices à la naissance de quartiers DRAGON.

Il est tout à fait banal d'être amené à entrer dans un quartier DRAGON – contrairement aux quartiers LICORNE par exemple, qui restent discrets et plutôt destinés à leurs habitants – car ces quartiers sont justement conçus pour que divers usagers (habitants, travailleurs, touristes...) aient des raisons de s'y diriger.

• A quoi reconnaît-on un quartier DRAGON ?

Un quartier DRAGON peut ressembler à un quartier SPHINX en termes d'architecture, de hauteur des bâtiments ou encore de mixité fonctionnelle. Cependant, il aura quelque chose en plus. Si les pouvoirs publics veulent implanter des équipements marquants comme un Zénith ou le Siège du Conseil Régional, il est probable qu'ils jettent leur dévolu sur un quartier DRAGON plutôt que sur un quartier SPHINX. Idem s'ils veulent créer un quartier-vitrine de développement économique pour les start-uppeurs.

De plus, contrairement aux quartiers SPHINX, les quartiers DRAGON ne font jamais complètement table rase du passé. Grandes halles industrielles, bâtiments militaires... autant d'éléments qui sont susceptibles d'être réhabilités dans les quartiers DRAGON, par souci d'économie de matériaux, mais aussi pour la mémoire des lieux. Il vaut mieux éviter de chatouiller trop fort un quartier DRAGON quand il dort !

• Que représente la densité dans un quartier DRAGON ?

Dans un quartier DRAGON, la densité urbaine est synonyme d'intensité. L'intensité urbaine, c'est l'effervescence. Plus encore que les quartiers SPHINX, les quartiers DRAGON sont les symboles d'une ville compacte où densité et la mixité fonctionnelle vont de pair pour créer des espaces urbains riches, diversifiés et souvent surprenants.

Les quartiers DRAGON peuvent mettre du temps à se réveiller. Dans le contexte du ZAN, les quartiers DRAGON sont souvent présentés comme exemplaires en termes de densification, parce qu'ils ont justement cette vision de long terme sur ce que pourrait être un modèle aspirationnel de ville compacte, quitte à bousculer les codes.

Enfin, les quartier DRAGON peuvent se payer le luxe de mettre en scène leur densité bâtie, voire d'en rire. Des fantaisies architecturales semblent parfois souligner ou interroger la densité bâtie.

► Les quartiers DRAGON incarnent la **ville intensifiée** : une ville où la densité n'est pas un mal nécessaire, mais un véritable modèle d'urbanité, pour une ville qui brille de mille feux.

Les attributs des quartiers DRAGON :

- Type de projet : renouvellement urbain
- Centralité : de + à + + +
- Mixité fonctionnelle : + + +
- Nature : + +
- Ambiance : intense, éclectique
- Hauteur : pas de limite

Si un quartier DRAGON m'était conté...

• Île de Nantes – PRAIRIE-AU-DUC

Le territoire que nous connaissons aujourd'hui comme l'île de Nantes était autrefois un chapelet de petites îles. De comblement de boire en comblement de boire (bras de la Loire), il acquiert sa forme définitive au XIX^{ème} siècle. La partie ouest de l'île devient alors un terreau industriel prospère, dont les chantiers navals font la fierté.

Dans les années 1970, alors que l'est de l'île (secteur Beaulieu) est devenu un terrain de jeu de l'urbanisme moderne, la partie ouest se désindustrialise. En 1987, le Bougainville (navire militaire de 114 mètres) quitte sa cale de lancement et signe la fin des chantiers navals Dubigeon. Que faire alors de ces immenses friches qui ont transformé un secteur autrefois prospère en no man's land... ?

A partir du milieu des années 1990, la partie ouest de l'île de Nantes commence à gagner une nouvelle vie, portée par la volonté politique du maire Jean-Marc Ayrault. Un symbole fort émerge : le nouveau Palais de Justice, conçu par l'architecte Jean Nouvel (qui deviendra un « starchitecte »), est inauguré en 2000 sur le quai François Mitterrand.



Figure 20 > A l'image du quartier Prairie-au-Duc sur l'île de Nantes, les quartiers DRAGON assument leur urbanité et n'hésitent pas à aller vers une certaine hauteur des constructions, en atténuant celle-ci par la qualité de l'architecture, la végétalisation et la mixité fonctionnelle.

S'ensuit une première phase d'aménagement pilotée par la Samoa (« Fabrique urbaine et créative de l'île de Nantes ») et coordonnée par Alexandre Chemetoff (Grand prix de l'urbanisme 2000). Cette première phase se concentre sur des aménagements aux abords du Palais de Justice et sur les quais, y compris à l'extrémité ouest de l'île, où se situe l'actuel quartier Prairie-au-Duc. Cette phase est marquée par la réhabilitation de patrimoine industriel et portuaire (hangar à bananes, Nefs, cales de lancement...) participant d'une mémoire des lieux qui transparait aussi dans la mise en scène des grues Titan jaune et grise et dans l'œuvre « Les Anneaux » de Daniel Buren, qui fait référence au passé esclavagiste de Nantes.

Les éléments qui contribueront au cadre de vie du futur quartier Prairie-au-Duc se mettent progressivement en place, y compris un parc métropolitain de 13 hectares à vocation récréative : le Parc des Chantiers. Des attractions comme le Grand Eléphant ou le Carrousel des Mondes Marins y sont installées, non loin de la grue Titan jaune. Au même titre que les Anneaux de Buren, ces gros objets deviennent de véritables symboles de Nantes.

Ce n'est que dans un deuxième temps, au cours des années 2010, que le quartier Prairie-au-Duc proprement dit est aménagé, dans le cadre de la deuxième phase d'aménagement de l'île de Nantes coordonnée par Anne Mie Depuydt et Marcel Smets, toujours sous le pilotage de la Samoa. Cet aménagement se traduit par la construction de logements, de commerces et d'immeubles de bureaux, conjointement au quartier de la Création. La fabrique de la ville dans le quartier Prairie-au-Duc se traduit également par des innovations en termes de gouvernance et de portage des projets : GRANDHOMME, MESLIN et ROUSSELOT (2016) décrivent ainsi le « rôle majeur et croissant occupé par les usages » dans la conception du projet Ilink.

Les constructions du quartier Prairie-au-Duc, dont certaines sont bien visibles depuis l'autre rive de la Loire, font globalement l'effet de blocs compacts tout en démontrant dans l'ensemble une indéniable recherche d'esthétique architecturale et de confort dans les logements. La densité est contrebalancée par la mixité fonctionnelle, par la végétation et par les échappées visuelles et pédestres sur la Loire. Art et nature sont présents au point de fusionner dans l'œuvre « Psellion de l'île », arbre remarquable planté en 2020 par l'artiste Evor sur une placette. Autour de l'arbre, la hauteur des immeubles n'enlève rien d'une certaine ambiance villageoise – peut-être parce que le design de ces immeubles procure un sentiment d'élévation, défiant la gravité.

Les constructions de Prairie-au-Duc mettent globalement du temps à être appréciées par les Nantais qui les perçoivent depuis l'extérieur et dont une partie ne les portent toujours pas dans le cœur, bien que les critiques semblent s'amenuiser à mesure que le quartier se développe. Le fait que celui-ci soit toujours en travaux n'arrange pas les perceptions.

• Île de Nantes – QUARTIER DE LA CRÉATION

L'histoire du quartier de la Création est très liée à celle du quartier Prairie-au-Duc. En effet, ces deux quartiers sont contigus – celui de la Création est situé juste à l'est, s'arrêtant grosso modo au niveau du pont Haudaudine – et leur aménagement suit le même phasage. Cependant, chaque quartier a sa propre identité.

Ainsi, l'aspect patrimonial est moins prégnant dans le quartier de la Création, bien que tout de même présent, comme en témoigne la réhabilitation des halles Alstom (halles 1 et 2) inaugurées en 2023. A l'inverse, comme son nom l'indique, le quartier de la Création présente une forte identité autour des industries culturelles et créatives, des médias et de la communication. Ecole Nationale Supérieure d'Architecture (ENSA), Ecole des Beaux-Arts, Médiacampus... La liste des lieux qui composent l'identité du quartier serait trop longue pour être énumérée.

Autant de lieux qui se mêlent aux immeubles d'habitation au design tout aussi soigné et à des œuvres d'art subtiles pour créer une expérience urbaine riche de surprises. Végétalisation, chemins de traverse, immeubles colorés... Le quartier de la Création donne l'image d'une densité importante mais relativement apaisée, à l'image du calme et de la générosité des espaces du quai François Mitterrand. C'est aussi en s'aventurant dans quelques rues plus délaissées (comme la rue de l'île Mabon, d'allure triste, bruyante et très minérale) que l'on mesure les efforts d'aménagement fournis pour l'ensemble du quartier.

Certains immeubles donnent un sentiment d'élévation. Au n° 11 de la rue La Noue Bras de Fer, l'empilement de deux constructions apparaît comme un clin d'œil à la notion de « ville verticale » au point d'affirmer franchement la nécessité de la densité bâtie.

Dans le même ordre d'idées, certaines œuvres d'art ne sont pas sans interroger les notions d'espaces urbains ou d'usages de l'espace, à l'instar du « Passage » de Eva Jospin (qui amène des réflexions sur la place du végétal dans un milieu minéral) ou de « The Zebra Crossing Regulations & General Directions » de Angela Bulloch (installation déroutante qui questionne la circulation piétonne et automobile).

Le quartier Prairie-au-Duc émerge petit à petit et il faut prendre le temps de s'y promener sans *a priori* – y compris dans ses interstices et ses îlots ouverts – pour en saisir la richesse, faite d'art, d'architecture, de divertissement et de mémoire.

Le quartier de la Création réussit donc le tour de force de proposer un modèle de densité urbaine faite d'intensité tout en proposant une expérience méta de cette densité.

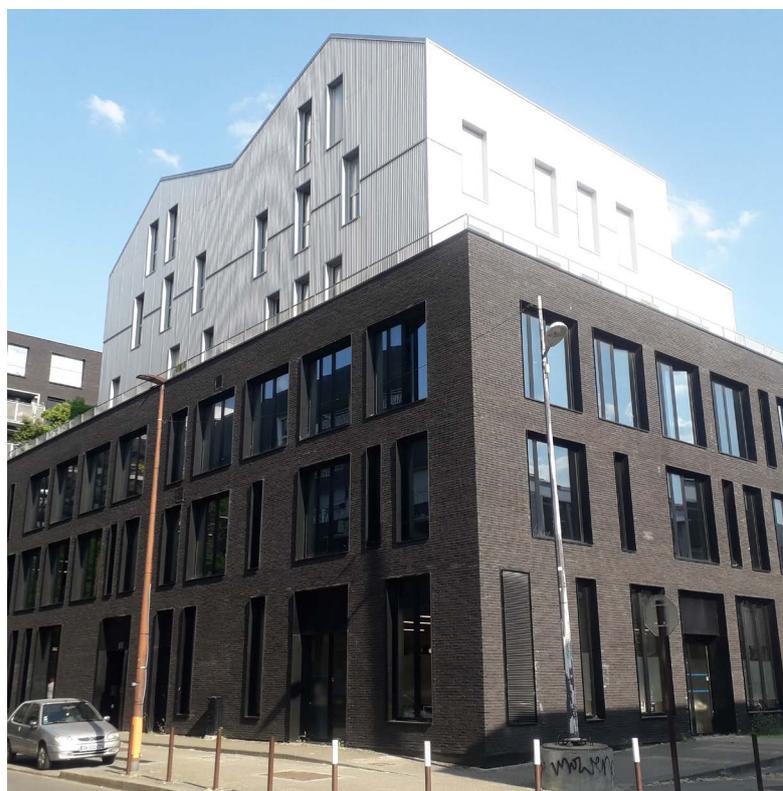


Figure 21 > Les quartiers DRAGON peuvent donner l'impression d'apporter une dimension réflexive sur la densité urbaine, comme ici dans le quartier de la Création sur l'île de Nantes, avec des constructions qui donnent l'impression de s'élever ou de mettre en scène la « ville verticale ».

• Laval – QUARTIER FERRIÉ

Une caserne militaire s'installe à Laval en 1877 et prend le nom de quartier Ferrié (du nom du général Ferrié, pionnier de la radiodiffusion) après la Seconde Guerre Mondiale. En 2011, le 42^{ème} Régiment de Transmissions quitte la caserne, laissant en friche un espace de 50 hectares situé dans un emplacement stratégique, un peu à l'ouest du centre-ville, sur un point haut de la ville.

L'Etat cède à la Ville de Laval l'ancienne caserne militaire pour un euro symbolique. A partir de 2017, la municipalité se lance dans une grande opération de renouvellement urbain de cette friche. Il s'agit d'une opération au long cours, amenée à se terminer en 2029 et qui a vocation à produire une nouvelle centralité, complétant celles du centre-ville de Laval (où l'on peut admirer des maisons à pans de bois) et du quartier de la gare.

Avec cette opération de renouvellement urbain, Laval cherche à « refaire la ville sur la ville » avec une densité qualifiée de « raisonnée », tout en préservant le patrimoine présent sur la friche. Contrairement aux friches industrielles sur lesquelles il peut y avoir des bâtiments et infrastructures auxquels les anciens travailleurs ou leurs familles sont attachés, l'enjeu n'est pas tant d'honorer la mémoire des lieux pour les militaires (qui n'y sont pas particulièrement attachés – ils ont simplement rejoint une autre caserne) mais plutôt de réutiliser et valoriser un bâti existant qui peut présenter certaines qualités en termes d'harmonie et de conception des espaces.

La première phase d'aménagement est bien avancée. Elle correspond à une ZAC de 29 hectares divisée en deux secteurs. Le secteur « Ferrié Nord » est marqué par la présence de l'Espace Mayenne, qui comporte des espaces dédiés au sport, à la culture et à l'événementiel, avec une vocation de rayonnement départemental. Immanquable avec son architecture imposante et fantaisiste, il apparaît comme mis en scène dans ce nouveau paysage urbain. Le revers est qu'il est un peu coupé du reste du quartier. Le secteur « Ferrié Sud », qui constitue le cœur du quartier, est plus mixte : logements, commerces, services, espaces verts...

L'ambition du projet se mesure aux infrastructures implantées. En plus de l'Espace Mayenne situé dans le secteur « Ferrié Nord », plusieurs équipements d'envergure municipale ou métropolitaine ont été localisés dans le secteur « Ferrié Sud ». Ceux-ci comptent notamment un espace associatif, un pôle régional de formation santé-social et le Siège de Laval Agglomération. Ce dernier a investi les murs des bâtiments militaires qui cernent l'ancienne place d'arme ; une architecture contemporaine avec de joyeux blocs de couleur émeraude en

constitue l'entrée et dialogue avec le bâti ancien, plus sévère. Cette entrée est comme un emblème de la densification du bâti dans le quartier.

Le quartier Ferrié présente des typologies d'habitat variées et l'espace disponible sur l'ancienne friche permet de faire en sorte que la densité y soit progressive : on passe de maisons en bordure du quartier à des logements « intermédiaires » puis à des logements collectifs plus hauts au centre du quartier. Les Lavallois ont été associés à la conception du quartier dans le cadre de la démarche des « jours Ferrié ». Cependant, le quartier doit encore faire ses preuves. En l'état, certains espaces publics apparaissent peu lisibles, un peu vides, et plusieurs choix dans l'aménagement sont critiqués par des parties prenantes. Il faut imaginer le quartier quand tous les logements et commerces seront remplis et quand davantage d'arbres seront plantés.

Engagé dans une démarche Ecoquartier, le quartier Ferrié a justement traité avec attention les questions liées au végétal et à la gestion de l'eau. Une initiative particulièrement originale est la plantation d'arbres fruitiers en grand nombre y compris au sein d'un « jardin de cueillette » : pommiers, pruniers, poiriers, cerisiers, framboisiers... Il s'agit de nourrir les habitants tout en créant des îlots de fraîcheur pour améliorer leur bien-être.



Figure 22 > Le Siège de la Laval Agglomération a investi le quartier Ferrié, où une architecture contemporaine en blocs s'insère dans le bâti patrimonial d'une ancienne caserne militaire : pas de doute, nous sommes dans un quartier DRAGON.

e. Les quartiers « PHENIX » : quand la densité est la conséquence de l'amélioration d'un quartier qui gagne un nouveau souffle

• Comment naît un quartier PHENIX à l'heure du ZAN ?

Les quartiers PHENIX naissent de la volonté des pouvoirs publics de transformer un quartier existant pour l'améliorer. Ces enjeux de transformation sont à la croisée de plusieurs politiques publiques : aménagement, logement, cadre de vie, cohésion sociale, développement économique.

À l'instar des quartiers SPHINX et des quartiers DRAGON, les quartiers PHENIX naissent sur la ville. Cependant, contrairement aux deux autres, ils ne naissent pas sur des friches ou seulement en partie ; ils s'articulent surtout autour de lieux déjà habités.

Aussi, les quartiers PHENIX ne font pas complètement table rase du passé mais s'attachent plutôt à reconfigurer l'existant pour gagner un nouveau souffle. Tout en respectant l'identité des lieux et leurs usages actuels, il s'agit d'y apporter une forte plus-value en remodelant le tissu urbain en profondeur et en y apportant de nouveaux commerces et activités, de nouveaux espaces publics ainsi que davantage de mixité sociale.

• Où trouver un quartier PHENIX ?

Les quartiers PHENIX ne sont pas des quartiers centraux. Il peut s'agir de quartiers périphériques éloignés voire enclavés, mais aussi de quartiers d'entrée de ville, où de lourdes infrastructures de transport côtoient les zones d'activité économiques.

Les quartiers PHENIX sont généralement soit des quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV), soit une partie de QPV au périmètre plus élargi, soit à proximité immédiate de QPV. Les QPV sont en proie à des difficultés sociales auxquelles la rénovation et le renouvellement urbain ont vocation à répondre.

Toutefois, tous les QPV ne sont pas dans un processus de mutation suffisamment important pour pouvoir être qualifiés de quartiers PHENIX.

• A quoi reconnaît-on un quartier PHENIX ?

Avant d'être réaménagés, les quartiers PHENIX sont susceptibles d'avoir différents visages. Certains d'entre eux peuvent être des quartiers typiques des grands ensembles des années 1950 à 1970, avec leurs barres et tours d'habitation qui paraissent imposantes voire écrasantes aux yeux des passants. D'autres sont davantage marqués par un passé industriel ou commercial et sont

en partie enrichies. Les équipements de ces quartiers avant leur refonte (stade, centre commercial...) apparaissent souvent un peu déconnectés du tissu urbain.

Une fois réaménagés, c'est un tout autre visage que présentent les quartiers PHENIX. Tout y paraît plus esthétique, plus moderne, plus fluide, plus fonctionnel. Certains immeubles d'habitation ont pu être rénovés, d'autres transformés (par exemple, percement d'une barre d'immeubles), d'autres démolis ou au contraire construits. Certaines infrastructures ont été conservées ou rajeunies, d'autres ont laissé leur place. Les constructions peuvent avoir une certaine hauteur qui s'intègre bien dans le tissu urbain environnant.

• Que représente la densité dans un quartier PHENIX ?

Dans un quartier PHENIX, la densité n'est pas un objectif premier, mais plutôt la conséquence de la volonté d'améliorer un quartier existant confronté à des enjeux qui dépassent largement ceux de la densification (comme l'isolement, la précarité, le manque de services, la dégradation du bâti...).

Ce faisant, les quartiers PHENIX peuvent apparaître comme les porteurs d'une certaine forme de densification, promouvant la mixité fonctionnelle et sociale ainsi que les espaces publics permettant de respirer davantage. Les quartiers PHENIX peuvent être les fers de lance d'expérimentations urbaines et sociales ayant à cœur de bien comprendre un quartier avant d'entamer sa renaissance.

► Les quartiers PHENIX incarnent la **ville transfigurée** : une ville qui se recompose pour devenir une meilleure version d'elle-même.



Les attributs des quartiers PHENIX :

- Type de projet : renouvellement urbain
- Centralité : de - à +
- Mixité fonctionnelle : + +
- Nature : + +
- Ambiance : vivante, familiale
- Hauteur : pas de limite

Si un quartier PHENIX m'était conté...

• Saint-Malo – SECTEUR DE LA DECOUVERTE

Retournons à Saint-Malo, où nous avons pris connaissance du projet d'aménagement de la friche Seifel, et penchons-nous sur la transformation d'un autre secteur qui s'inscrit dans le même projet : le renouvellement urbain du secteur dit « La Découverte », sur une superficie de 3 hectares autour du centre commercial La Découverte dans le quartier éponyme. Ce quartier se situe de l'autre côté de l'avenue du Général de Gaulle par rapport à la ZAC du Général de Gaulle que nous évoquions et est donc aussi visible à l'entrée de la ville.

Le quartier de la Découverte fait partie des quartiers de grands ensembles construits un peu partout en France à partir des années 1960 pour répondre à un fort besoin de logements. Son concepteur, Louis Arretche, était l'architecte-en-chef de la reconstruction de Saint-Malo, détruite à 80 % pendant la Seconde Guerre Mondiale. Il conçoit un ensemble de logements enclavé et replié sur lui-même mais dont le geste architectural reflète le goût de l'époque. Cet ensemble est composé majoritairement de logements sociaux. En 1970, l'un des premiers centres commerciaux bretons s'installe dans le quartier et change la vie des habitants.

Au fil des décennies, La Découverte demeure le quartier d'habitat social emblématique de Saint-Malo. Classé Quartier Prioritaire de la politique de la Ville (QPV), il concentre les difficultés sociales, à commencer par la pauvreté. Entre 2008 et 2015, dans le cadre d'une démarche soutenue par l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine (ANRU), la Ville de Saint-Malo s'attelle à sa transformation. Les espaces publics sont redéfinis. Certains bâtiments sont démolis, d'autres réhabilités, d'autres construits pour rompre une certaine monotonie et donner une échelle plus humaine à travers le choix de plus petites unités. Des porches qui symbolisaient le repli du quartier sur lui-même sont détruits pour laisser place à de grandes ouvertures. Le quartier de La Découverte commence alors à se désenclaver et à se diversifier, entraînant une meilleure qualité de vie.

Dans les années 2020, le renouvellement urbain de la surface de 3 hectares constituée par le centre commercial et les commerces adjacents représente une étape de plus de la transformation du quartier. L'aménagement de ce secteur est confié au groupe de développement territorial Réalités conjointement à l'aménagement de la friche Seifel, dans le cadre d'une opération d'ensemble « Parc des Découvertes » qui permet à la fois un phasage cohérent dans le temps et un équilibre financier des opérations.

Le projet d'aménagement s'articule autour de la dé-

molition et de la reconstruction du centre commercial La Découverte. Celui-ci apparaît trop vétuste pour être réhabilité et est en partie inoccupé, les dernières offres de restauration ayant fermé suite à la crise sanitaire. Cependant, le centre commercial remplit une vocation économique et sociale très importante pour le quartier et son accessibilité à pied est un atout dans un secteur où beaucoup d'habitants sont âgés ou non véhiculés.

Le projet est donc de démolir et reconstruire le centre commercial dans le cadre d'une amélioration globale de ce secteur du quartier de la Découverte qui englobe le centre commercial et ses abords immédiats (station-service, station de lavage, hangars...). Ce secteur qui souffre actuellement d'une image négative a vocation à devenir une véritable polarité de proximité pour les habitants.

Le projet de nouveau centre commercial inclut la construction d'un supermarché neuf, mais aussi une halle sportive, un centre médical, une crèche, des bureaux, des cafés et restaurants, un rooftop... Sans oublier 280 logements de tailles variables (y compris des logements évolutifs) à travers lesquels le projet participe de la réponse à un besoin de logement tout en introduisant davantage de mixité sociale dans le quartier.

La densification du secteur La Découverte se traduira par l'arrivée de nouveaux habitants mais aussi par une intensification de la vie du quartier et par quelques partis pris innovants dans l'utilisation des espaces disponibles. Par exemple, le toit du supermarché a vocation à accueillir des activités tertiaires et un potager. Dans le même ordre d'idées, un parking silo sera créé pour accueillir non seulement trois niveaux de stationnement mais aussi des commerces en rez-de-chaussée actifs et une toiture en ombrières photovoltaïques.

Le secteur de La Découverte est destiné à offrir un meilleur cadre de vie à ses habitants à travers ces nouvelles aménités, une place urbaine végétalisée et un kiosque de services. Mais l'enjeu est aussi de faire en sorte que La Découverte devienne un lieu de destination pour les Malouins qui n'y habitent pas et qui peuvent avoir un mauvais a priori sur le quartier. Par exemple, les équipements sportifs sont destinés être utilisés par l'association Jeanne D'Arc, une association phare de Saint-Malo dont le rayonnement dépasse les limites du quartier.

En définitive, la densification du quartier de La Découverte n'est pas tant l'objectif premier recherché – bien que répondant à de réels besoins pour le territoire, notamment en termes de logement – que la conséquence de l'amélioration du quartier.



Figure 23> Les quartiers PHENIX peuvent articuler leur renaissance autour d'un acte fort, comme la reconstruction du centre commercial « La Découverte » dans le quartier éponyme à Saint-Malo. Crédit image : GOLEM Images, ZUO, BNR, UNIVERS Paysage, Servicad – REALITES.

• La Roche-sur-Yon – QUARTIER SULLY

L'entrée nord de La Roche-sur-Yon est historiquement la première zone d'activité de la ville. On y trouvait notamment les marchés de gros, les abattoirs municipaux et les activités liées au transport et au stockage la viande. Ces activités se sont déplacées progressivement en périphérie et ont laissé des friches urbaines situées le long d'un axe très passager et donc visible (30 000 véhicules par jour),

Le secteur Sully comprend aussi des équipements sportifs utilisés par les habitants, notamment le stade Jules Ladoumègue, dans un triangle délimité par 3 axes : le boulevard Sully, le boulevard Jean Yole et la rue Gutenberg. En 2022, ce triangle et l'îlot situé au nord du boulevard Sully sont regroupés pour créer la ZAC Sully : il s'agit de donner une nouvelle vie à ce quartier entouré au sud et à l'est par un quartier prioritaire de la politique de la ville (QPV), le quartier Jean Yole – Pyramides.

Ainsi, le nouveau quartier Sully vise à participer de la densification du territoire en accueillant à terme plus de 2 000 habitants, tout en améliorant le cadre de vie des habitants des environs. Sa vocation sportive est

conservée et même amplifiée : un boisement sera créé, propice aux activités de plein air, et il n'est pas exclu en complément d'accueillir d'autres activités *indoors* ou la médecine du sport par exemple.

Aujourd'hui, le secteur du quartier Sully donne l'effet d'une zone « patchwork », mal dessinée ou ayant mal évolué : outre des bâtiments abandonnés derrière les grillages, les espaces piétons autour du stade sont peu qualitatifs et les alignements de commerces de l'autre côté du boulevard Sully sont sans charme. Dans 10 ou 15 ans, lorsqu'il sera aménagé, le quartier Sully présentera un autre visage, avec un cœur paysager dédié au sport et au bien-être mais aussi des logements, de nouveaux commerces et des bureaux.

Le secteur du quartier Sully étant déjà entouré de constructions hautes, d'autres constructions pourront s'y insérer facilement. Aussi, le projet participe d'une densification du territoire qui a des atouts pour être bien perçue parce que sa déclinaison est cohérente avec son environnement immédiat et, plus encore, parce qu'elle permet d'améliorer le quartier. ●

V. Enquêtes de terrain auprès d'acteurs de l'urbanisme : analyse croisée des entretiens

Ce chapitre constitue le cœur de la présente étude. Il consiste à analyser les enjeux de perception de la densité urbaine dans le contexte du ZAN à la lumière des entretiens semi-directifs réalisés auprès de 21 acteurs de l'urbanisme sur les 8 terrains d'enquête présentés dans la partie précédente.

Il s'agit donc d'une **analyse croisée s'appuyant sur le témoignage d'acteurs de terrain variés en termes de territoires, compétences et profils**, enrichie des observations de terrain, des conclusions de la revue de littérature et de réflexions complémentaires. Cette analyse est divisée en 4 grandes parties :

- ▶ **La partie A** s'attache à mettre en évidence la diversité des enjeux en lien avec la densification auxquels sont confrontés les territoires et à préciser la façon dont les acteurs interrogés s'approprient la notion de densité.
- ▶ **La partie B** constitue le cœur de la réponse à la problématique des enquêtes de terrain : elle analyse en quoi les enjeux de perception de la densité peuvent varier en fonction de la nature des projets urbains et des échelles considérées.
- ▶ **La partie C** se penche sur les facteurs urbanistiques et architecturaux qui influent sur la perception et le vécu de la densité en se concentrant sur le contexte de nouveaux projets urbains, en lien avec la partie précédente.
- ▶ **La partie D** remet la notion d'usagers au centre des réflexions et aborde ceux-ci dans leur diversité et dans leurs différentes dimensions (habitant, simple passant...) avant de développer des considérations sur la mixité fonctionnelle.

Pourquoi interroger des acteurs de l'urbanisme pour analyser les enjeux de perception de la densité urbaine par les usagers ?

- ▶ Dans leur manière de concevoir leurs projets urbains, les acteurs de l'urbanisme sont amenés à prendre en compte et à anticiper la perception de la densité urbaine.
- ▶ Leur témoignage sur les enjeux d'aménagement et d'autres politiques publiques permet de mieux comprendre les facteurs qui jouent sur les perceptions de la densité.
- ▶ Les acteurs peuvent témoigner de retours d'usagers dont ils ont connaissance et se mettre eux-mêmes à la place des usagers.
- ▶ Les acteurs peuvent également s'exprimer en tant qu'experts qui ont des connaissances et un point de vue original sur la question. ...



Qui sont les acteurs de l'urbanisme interrogé ?

Ils peuvent être classés en 5 catégories :

- ▶ Les **collectivités** (élus et/ou services urbanisme)
- ▶ Les **aménageurs locaux** de type Société Publique Locale (SPL) ou Société d'Economie Mixte (SEM)
- ▶ Les **aménageurs privés** et **promoteurs**
- ▶ Les **architectes** et **architectes-urbanistes**
- ▶ Les **experts locaux** de type Conseil Architecture Urbanisme Environnement (CAUE) ou agence d'urbanisme

Anonymisation des entretiens

- ▶ Afin de faciliter le partage de ressentis et d'idées en toute franchise, les **entretiens respectaient un principe d'anonymat**. Aussi, les citations intégrées dans le présent rapport sont anonymisées et nous ne recourons pas à un code de citations (de type « enquêté 1 », enquêté 2 »...) qui pourrait donner des indices sur les auteurs des citations.
- ▶ Cependant, nous donnons en **annexe 2** quelques statistiques et précisions sur la **répartition des acteurs** par territoire et par type d'acteurs.

A. Une perspective de densification largement partagée mais devant laquelle les territoires sont confrontés à des enjeux disparates

a. Une adhésion globale des acteurs à l'objectif ZAN mais des interrogations sur sa mise en œuvre

Les entretiens font ressortir que les acteurs de l'urbanisme **partagent globalement la vision et les objectifs du ZAN**. Ils sont bien conscients qu'il est nécessaire de réduire fortement l'artificialisation des sols et considèrent la densification comme la réponse inévitable à cet enjeu. Au-delà de contribuer à l'effort national de lutte contre l'étalement urbain, les territoires sont souvent confrontés à des **problématiques de raréfaction du foncier**, ce qui les pousse à privilégier les opérations plus denses, qu'il s'agisse d'opérations en extension ou en renouvellement urbain. Un responsable de l'urbanisme au sein d'une collectivité confie qu'« *aujourd'hui, on fait un peu feu de tout bois pour arriver à produire du logement* ». Un autre estime que, dans les grandes villes, « *les promoteurs se jettent sur le moindre petit bout de parcelle aménageable* ».

Poussés en ce sens par les services de l'Etat, les services en charge de l'urbanisme peuvent être amenés à revoir

leur copie lorsque la densité résidentielle projetée sur une opération ne paraît pas à la hauteur des enjeux. Certains territoires ont connu un **revirement récent**, comme sur la ville de Laval, où les élus ont décidé de stopper l'extension urbaine en considérant qu'il existe un potentiel suffisant en renouvellement urbain. **D'autres collectivités voient plutôt une continuité naturelle** de leur politique passée : l'agglomération de Saint-Nazaire aurait ainsi « *déjà amorcé la courbe* » depuis 20 ans, si bien que le ZAN, « *ce n'est pas quelque chose qui nous fait peur ici* ». Cette ville prévoit de compléter le PLU par un Périmètre de protection des Espaces Agricoles et Naturels (PEAN) pour sanctuariser de façon plus solide certaines zones agricoles et naturelles.

La trajectoire du ZAN peut donc être vue comme quelque chose qui est « *entré dans les mœurs* ». Cette expression suggère une **évolution de mentalités et des positionnements** qui n'a pas lieu du jour au lendemain. Un aménageur a en effet observé un changement de positionnement de la part des élus auxquels il s'adresse, avec des élus qui auparavant « *n'acceptaient pas la densité ou la hauteur* » mais qui revoient leur position.

Cette évolution des mentalités n'est toutefois pas systématique. Il peut notamment exister, au sein d'une agglomération, un décalage entre la vision des élus de la ville-centre et ceux des autres communes : sans remettre en cause la pertinence du ZAN, ceux-ci peuvent être plus réticents à son « corollaire » qu'est la densification. Ces réticences peuvent être rattachées à la crainte d'une faible acceptabilité par les habitants et à une culture de l'extension urbaine qui est davantage ancrée. Sur l'une des villes moyennes de notre étude, une personne du service urbanisme confie ainsi que les élus des communes en dehors de la ville-centre « sont encore énormément dans une logique de consommation de l'espace et la manière dont on construisait les stratégies territoriales il y a cinq, dix ans » tout en ajoutant que c'est « normal aussi parce que c'est là où ils ont découvert, pour certains d'entre eux en tout cas, l'urbanisme ».

Par ailleurs, des inquiétudes émergent sur la mise en œuvre du ZAN. Celles-ci peuvent porter sur des équations à trouver qui paraissent compliquées, comme le fait de concilier le besoin en logement avec les besoins en espaces verts et en continuités écologiques ou le fait de limiter l'étalement urbain tout en assurant un développement économique suffisant. En outre, au-delà de concilier différents besoins (logement, activité économique, qualité environnementale...), il s'agit de veiller à la cohérence et à l'ensemble des impacts (directs et indirects) d'une stratégie de densification. Par exemple, un acteur souligne que si la libération de foncier occupé par des activités économiques en centre-ville va de pair avec un déménagement de ces mêmes activités en périphérie, cela se traduit *in fine* par une augmentation de l'artificialisation des sols.

Les points d'attention sur la mise en œuvre du ZAN portent également sur les modalités de comptabilisation, avec la question des critères définissant les zones artificialisées et celle de la territorialisation de l'objectif ZAN. Autrement dit, à quelle(s) échelle(s) s'applique le ZAN, dans quelle mesure peut-il être différencié selon les parties d'un territoire et sur la base de quels critères ? Un expert évoque « beaucoup de questionnements et beaucoup d'inquiétudes et de peur de la concurrence entre territoires parce qu'il va falloir répartir cette fameuse enveloppe à court, moyen terme, d'espaces artificialisables ». A noter que les entretiens ont été réalisés avant la parution de la loi du 20 juillet 2023 visant à faciliter la mise en œuvre des objectifs de lutte contre l'artificialisation des sols et à renforcer l'accompagnement des élus locaux. Les dispositions de cette loi pourraient être de nature à répondre aux inquiétudes sur la territorialisation du ZAN.

b. Une appropriation ambivalente de la notion de densité : une notion souvent remise en cause

Les acteurs de l'aménagement, dans leur ensemble, semblent entretenir un rapport ambivalent avec la notion de densité. D'un côté, c'est une expression qui parle à tous les professionnels, sur laquelle chacun semble avoir une définition explicitée ou non (personne ne nous a demandé ce que nous entendions par « densité urbaine ») et qui est très largement utilisée. D'un autre côté, c'est une notion qui tend à être remise en cause, voire rejetée franchement, en raison de ses limites que nous avons abordées dans la revue de littérature (pluralité de définitions, décalage entre densité mesurée et densité vécue...) et surtout de l'idée selon laquelle ce n'est pas la densité qui fait la qualité urbaine – ou la qualité de vie – mais un ensemble de facteurs.

Ainsi, dans leurs discours, certains acteurs mettent en avant d'autres notions qui leur paraissent plus pertinentes. L'un des experts nous a annoncé assez vite lors de l'entretien qu'il préférerait se focaliser sur la notion de « gain » car « un projet doit apporter un gain, sinon ça ne sert à rien de faire un projet » ; quant à la densité, c'est « un mot qui ne veut pas dire grand-chose ». Dans le même ordre d'idées, une personne du groupe Réalités a partagé la vision du groupe selon laquelle « ce qu'on va apporter, on ne mesure pas ça à une question de densité, en fait, c'est la qualité programmatique, l'utilité pour le quartier et pour le territoire », ce qui correspond à la devise du groupe : « être utiles au développement des territoires ». Au sein d'une collectivité, un responsable suggère de « déplacer le sujet de la densité vers le bien-être, vers la qualité de vie, vers la qualité de l'environnement ». Des notions très générales comme celles de gain, de besoins, d'utilité ou encore de qualité sont ainsi privilégiées pour appréhender les projets urbains dans leur ensemble.

Ce constat est d'autant moins surprenant que le niveau de densité n'est qu'un aspect parmi d'autres d'un projet d'aménagement et que la notion de densité reste aujourd'hui « un vocable assez négatif », comme l'a relevé un élu. Aussi, l'idée de « faire la ville dense » est tiraillée entre deux justifications contradictoires. D'un côté, la densification serait un impératif avec lequel il faudrait composer, ce qui serait possible grâce à des contreparties à la densité, pour « qu'il y ait quelque part un juste retour des choses pour les habitants du quartier ». D'un autre côté, la densité serait vertueuse en soi, à condition qu'elle apporte une plus-value au quartier et aux habitants, ce qui, au-delà d'une tautologie apparente, invite à voir la densité comme une conséquence plutôt que comme un parti-pris structurant d'un projet d'aménagement. Cette optique corrobore l'idée d'utiliser la

notion de « ville compacte », qui est toutefois très peu abordée spontanément par les acteurs. En tout état de cause, le flou sur la connotation du terme « densité » (qui s'ajoute donc au flou sémantique sur la définition même de la densité) explique peut-être également qu'il soit manié avec des pincettes.

Il n'en demeure pas moins que la densité, en tant qu'indicateur, reste très utilisée. Plus précisément, **les acteurs de l'urbanisme ont largement le réflexe de raisonner en densité résidentielle** (exprimée en nombre de logements par hectare), ce qui correspond à l'indicateur de référence à la fois à l'échelle territoriale (dans le cadre des PLU notamment) et des projets d'aménagement. Toutefois, certains acteurs interrogés ont reconnu ne pas connaître le niveau de densité de quartiers concernés par l'étude, ou ont expliqué qu'ils n'utilisaient pas d'indicateurs de densité. De plus, les limites de l'indicateur de la densité résidentielle sont parfois pointées. Une experte interrogée souligne ainsi que « *ce n'est pas un indicateur d'une précision extrême* » car cela ne dit rien du nombre moyen de personnes qui vivent dans un logement. Dans la même optique, un aménageur a le sentiment de « *prêcher dans le désert* » en répétant qu'« *il faut arrêter de parler de logements hectare, parce que (...) qu'on me donne une opération de 400 logements, suivant que je fais du T1 ou du T4, je peux multiplier par 4 le nombre de la surface de plancher ou la diviser par 4* ».

c. Des facteurs historiques et géographiques à prendre en compte pour appréhender la densité des tissus urbains « hérités » et la densité future

Tous les territoires ne sont pas égaux devant les opportunités de densification et certaines raisons à cela ne

sont **pas du tout maîtrisables**, à commencer par l'histoire et la géographie des territoires. Les facteurs de cet ordre conditionnent en effet le type d'urbanisme et de constructions, autrement dit, ce que l'on peut appeler le **tissu urbain « hérité »**. Or, les tissus urbains se prêtent plus ou moins bien à la densification en fonction du niveau de densité existant mais aussi de considérations liées à la topographie, à la géographie et au patrimoine.

Tout d'abord, l'**histoire des villes** est un facteur déterminant du niveau de densité existant, notamment en centre-ville. A titre d'exemple, la création de la ville de La Roche sur Yon a été impulsée par Napoléon pour accueillir 15 000 habitants et son plan a été dessiné en conséquence, ce qui influe forcément sur le niveau de densité aujourd'hui (bien que le centre historique n'accueille en l'occurrence que 6 000 habitants). Saint-Malo et Saint-Nazaire, quant à elles, ont pour point commun d'avoir été détruites à 80 % pendant la Seconde Guerre Mondiale puis reconstruites : il en résulte, là aussi, un tissu urbain tributaire de choix historiques réfléchis à l'époque, fixant des limites à la densification dans le centre historique étant donné que ce tissu urbain est bien ancré. Même lorsque les tissus urbains « hérités » sont le fruit d'une lente évolution, l'histoire du développement des villes et de leur architecture influe sur la densité, dans la mesure où des constructions remarquables comme les maisons à pans de bois – que l'on trouve par exemple dans les centres anciens de Poitiers et Laval – sont inscrites dans le paysage urbain et doivent être prises en compte.

Divers facteurs géographiques sont également à prendre en compte pour appréhender la densité. Les **frontières naturelles** des territoires peuvent être un facteur déterminant. Ainsi, la ville de Saint-Nazaire est vue comme ayant « *un environnement extrêmement contraint de manière géographique* » en raison de la présence de l'océan,



Figure 24 > A gauche : maisons de ville de différents gabarits dans le centre ancien de Poitiers. A droite : tissu urbain en R+3 typique de la reconstruction de Saint-Nazaire.

de la Loire et de la Brière, ce qui « *imposait déjà d'être dense* » car la ville n'avait « *pas la possibilité de s'étaler* ».

D'un point de vue topographique, les **reliefs** peuvent amener des contraintes spécifiques en termes de construction, mais d'un autre côté, ils peuvent représenter une opportunité pour jouer sur la perception de la densité en fonction des points de vue et rendre, dans certains cas, un certain niveau de densité plus

acceptable que sur un terrain plat. Les **conditions météorologiques** peuvent aussi être un facteur impactant – avec par exemple les zones inondables – et sont par ailleurs susceptible de rendre certaines formes urbaines plus ou moins pertinentes aux yeux des aménageurs, indépendamment de leur densité : sur un territoire venteux, les bâtiments en formes de plots peuvent ainsi être préférées aux barres qui créeraient des corridors pour le vent.



Figure 25 > Constructions anciennes (au milieu) ou modernes (à gauche et à droite) dont la perception est indissociable du relief à Poitiers

Formes urbaines et densité au prisme de la ville comme « récit »

Les architectes nantais Pierrick BEILLEVAIRE et Solen JAOUEN sont à l'origine de *Fragment(S) de Ville(S)*, un « *projet encyclopédique et politique qui cherche à donner une réalité à une ville ouverte, généreuse et destinée aux publics* ». Dans le premier opus du projet (2017), ils écrivent : « *Comme conversation, Fragment(S) de Ville(S) est une reconnaissance. Lorsqu'il se projette dans un quartier, il initie un dispositif d'explorations dynamiques des lieux multiples, des particularités croisées, des sensibilités en devenir. Il s'attelle à réveiller les histoires assoupies, les ressources invisibles, les attentes inconnues ; toujours dans une seule optique : éveiller un déjà-là non vu, ouvrir un lieu non-su et engager les rencontres entre les publics et un futur-là...* ».

Cette vision d'une ville lue comme un récit n'est pas sans conséquences sur la manière d'aborder un projet urbain. Pierrick Beillevaire nous a expliqué qu'il est « *impossible de répéter un projet urbain* » car chaque projet s'inscrit dans un contexte (historique, géographique, géologique...) particulier. Aussi, il évoque la perspective de travailler à partir de cahiers des charges qui ne sont plus focalisés sur l'« *objet à construire* » mais sur le récit qui le précède. **L'approche par les « récits » peut donc conditionner les formes urbaines.**

L'évolution vers davantage de densité, ou plutôt vers un **certain modèle de densité**, peut elle-même faire partie des récits et être vue comme un **nouveau chapitre de l'histoire d'un territoire**. C'est le cas pour l'île de Nantes, où l'opération d'urbanisme qui est menée vise avant tout à « *redonner une histoire, (...) redonner un récit* » à ce territoire selon l'un des acteurs interrogés. L'aspect mémoriel n'est pas le seul élément de ce récit, qui reste ouvert. Dans une ville historiquement pionnière dans les politiques publiques d'aménagement, (Nantes a par exemple été la première à réintroduire le tramway en 1985) la stratégie de densification peut aussi être appréhendée au regard des volontés de rester pionnier et exemplaire.

d. Des enjeux de densité qui varient selon les contextes en termes d'attractivité, de logement et d'activité économique

Outre les facteurs historiques et géographiques, des facteurs davantage ancrés dans le contexte actuel des territoires et qui relèvent des politiques publiques sont à prendre en compte pour analyser les enjeux relatifs à la densité. Comme l'illustre le schéma ci-après, les stratégies de densification sont à comprendre **à la fois au regard d'enjeux** « purement urbanistiques » relevant des politiques d'aménagement (comme le souhait de mieux articuler les quartiers entre eux ou d'améliorer les « coutures » du tissu urbain) et au **regard des enjeux d'autres politiques publiques** (logement, développement économique, tourisme...) **qui ont une incidence à la fois sur les besoins** (par exemple : loger les habitants, attirer de nouvelles activités économiques...) **et sur les gisements disponibles** pour participer à la densification (par exemple : logements inoccupés, friches commerciales...).

L'**attractivité** d'un territoire est une notion clé pour comprendre les dynamiques à l'œuvre en termes de densification, cette attractivité pouvant se décliner en attractivité économique et résidentielle. A Laval, de nouvelles opérations immobilières répondaient au souhait d'accueillir de nouvelles populations sur un territoire qui était « *un peu en perte de vitesse, voire même en perte de population* ». A l'inverse, la Vendée est décrite par l'un des enquêtés comme « *un territoire en développement, un territoire d'entrepreneurs* », qui attire de nouveaux habitants venus y travailler. La ville de Saint-Nazaire conjugue une attractivité économique et une attractivité résidentielle et l'un des enquêtés de ce territoire estime qu'on y trouve « *tous les avantages sans encore avoir trop les inconvénients* » d'une métropole. Certains acteurs mentionnent l'attractivité de certaines villes de l'Ouest qui s'est accrue à la faveur de la crise de la Covid-19 et de la prise de conscience sur le changement climatique, qui rendrait en particulier la Bretagne plus attractive.

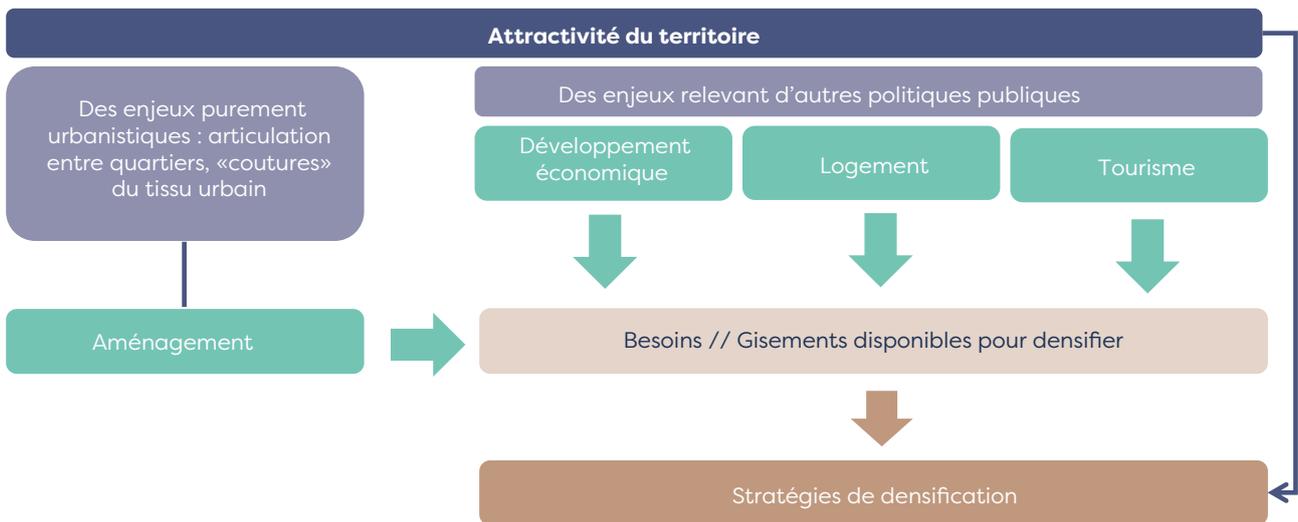


Figure 26 > Diversité des enjeux de politiques publiques qui entrent en compte dans les stratégies de densification (non exhaustif).

Indissociables de l'attractivité actuelle d'un territoire ou du souhait de rendre un territoire plus attractif, les **besoins en logement** sont alors un facteur déterminant qui pousse à la densification. Certaines villes sont confrontées à des difficultés aiguës en termes de logement, ce qui peut représenter un frein au recrutement de nouveaux salariés (faute de pouvoir loger tous ceux qui le souhaiteraient) et même des problèmes plus graves, comme l'illustre cette citation : « *Le centre hospitalier considère aujourd'hui que s'il n'arrive plus à loger le personnel soignant, il peut être en difficulté pour soigner la population du bassin de vie de Saint-Nazaire* ». Cependant, même en excluant l'accueil de nouveaux habitants, il est nécessaire de renouveler régulièrement l'offre de logement, ne serait-ce que pour répondre au « point mort » corres-

pondant à la quantité de logements supplémentaires nécessaire chaque année pour assurer la stabilité démographique d'un territoire. Ce « point mort » est dû aux besoins de logement engendrés par des phénomènes de décohabitation au sein d'un territoire : divorces, étudiants qui prennent leur indépendance...

Certaines **catégories de logements ou de ménages** sont parfois pointées par les acteurs lorsqu'ils abordent les enjeux en termes de logement : il peut s'agir de difficultés pour loger des familles, pour proposer des logements en centre-ville, ou encore pour le logement social. Ces difficultés vont de pair avec différentes motivations pour attirer certains profils d'habitants sur une commune ou un quartier. Ces motivations peuvent avoir

trait à des **considérations sur ce que de nouveaux arrivants peuvent apporter au territoire** : par exemple, l'arrivée de familles avec enfants peut être souhaitée pour maintenir ou créer des classes dans une école. Les motivations peuvent aussi s'inscrire dans une forme de **sélection sociale** : il peut tout aussi bien s'agir d'une volonté politique d'introduire plus de mixité sociale (comme l'ont mis en avant certains enquêtés à propos de projets d'aménagement récents) que du souhait caché de limiter cette mixité pour des raisons politiques et électoralistes (comme l'a montré ROUSSEAU, 2017). Dès lors, **les formes urbaines et les niveaux de densité retenus peuvent dépendre de la « clientèle » de population visée et des représentations des élus** sur ce qu'ils estiment être le type d'habitat souhaité et abordable par cette clientèle. A titre d'exemple, un aménageur au sein d'une ville moyenne regrette que « *les élus pensent qu'un logement familial est un logement individuel* », ce qui freine le développement de l'habitat collectif pour les familles.

Quant au dynamisme économique, lui aussi indissociable de l'attractivité, il peut être autant un atout qu'un poids. Sur un territoire comme le Pays des Herbiers, un dynamisme de longue date représente un double défi en termes de densité résidentielle : **non seulement il faut réussir à loger une population plus nombreuse, mais le dynamisme économique explique qu'il n'y a pas de friches industrielles** sur lesquelles il serait possible de monter de grandes opérations immobilières, comme c'est le cas sur d'autres territoires. Cela impose de miser sur d'autres gisements de densification – en l'occurrence, la collectivité travaille sur les « *grandes parcelles, avec des fonds de jardins qui peuvent être reliés entre eux* ». Cet exemple montre que le dynamisme économique peut, dans une certaine mesure, avoir un impact sur la nature des projets de densification.

Les **activités économiques présentes à l'échelle d'un quartier** peuvent aussi influencer sur les choix en termes de densification. A titre d'illustration, à la Roche-sur-Yon, le quartier du Bourg-sous-la-Roche (anciennement une commune indépendante) a vu l'un de ses axes commerçants périlcliter en raison de la création d'une autoroute qui a détourné une grande partie du flux automobile (passage de 15 000 à 5 000 véhicules/jour en quelques années) et a voulu augmenter le « *poids de population du quartier* » pour « *faire vivre les commerces qu'on avait implantés* ». Ce cas de figure montre que s'il est courant de considérer que des activités économiques doivent s'implanter dans un quartier pour répondre aux besoins des habitants, c'est parfois le phénomène inverse qui est recherché, avec de nouveaux habitants pour faire vivre les commerces.

Dans le même ordre d'idées, pour des petites communes, ce sont des considérations sur la vie de la commune

dans sa globalité qui peut influencer sur les choix de développement : l'un des enquêtés évoque les « *schémas classiques* » de certaines communes qui consistent en ce qu'« *on ouvre une classe à l'école, on développe les équipements, et quand les enfants partent, on refait une nouvelle opération lotissement* ». Comme on le voit avec cet exemple, les **enjeux prioritaires des territoires ne poussent pas forcément à la densification** mais peuvent aussi tendre vers l'étalement urbain (sans préjuger du degré de densité des nouveaux quartiers).

Les territoires sont aussi confrontés à des enjeux différents en termes de **tourisme**. Autant celui-ci peut être vu comme un atout en termes de développement économique, autant il peut poser des difficultés supplémentaires en termes de logement. Ainsi, la ville de Saint-Malo, particulièrement touristique, subit un phénomène de concurrence de la résidence principale par la **résidence secondaire** et le **logement touristique de courte durée**. De même, sur le territoire de la communauté de communes du Pays des Herbiers, la ville des Epesses est confrontée à l'apparition de meublés touristiques en raison de la présence du Puy du Fou sur son périmètre.

e. Des questions d'équilibre économique qui peuvent impacter le niveau de densité et les aspects qualitatifs qui l'entourent

Les acteurs interrogés ont des avis divergents sur l'importance des considérations économiques dans les stratégies de densification. Cependant, de façon générale, ils semblent considérer que **le respect du ZAN converge avec les considérations économiques pour pousser à la densification**. L'importance du contexte du ZAN est d'ailleurs relativisée par un acteur face au contexte économique, parmi les raisons qui peuvent pousser à la densification.

Cette convergence entre le ZAN et les considérations économiques a trait à l'idée qu'**un certain niveau de densité résidentielle facilite l'équilibre des opérations car cela permet de commercialiser davantage de logements sur une même surface aménagée**. Un enquêté illustre cette idée en évoquant une « **masse critique** » qui fait qu'un promoteur choisira de réaliser une opération de 30 logements plutôt que de 10 logements sur une même surface. Une enquêtée précise que d'un bout à l'autre de la chaîne de l'aménagement, tous les acteurs ont intérêt à cette « *densité pour l'équilibre* », et prend du recul en suggérant qu'il n'y a qu'à long terme que l'on pourra en évaluer les conséquences : « *C'est-à-dire qu'on peut se convaincre tous autant qu'on est, et puis, peut-être qu'un jour, ça va nous sauter à la figure qu'on s'est trompés et qu'on a été trop loin* ».

Toutefois, **cet équilibre économique lié à la densité dépend beaucoup du type de projets et des coûts d'aménagement associés.** Pour les collectivités, le renouvellement urbain peut être considéré comme un choix plus vertueux mais aussi plus coûteux que l'extension urbaine. L'une d'entre elles témoigne : « *La difficulté du renouvellement urbain pour les petites communes et la première couronne, c'est qu'il faut bien l'avouer, le lotissement rapportait peu, mais au moins, il était à coût zéro. Le renouvellement urbain a toujours un bilan négatif et donc il coûte à la commune* ». Dans cet exemple, les surcoûts du renouvellement urbain pour la collectivité sont liés au fait que le portage des projets doit être public ou assuré par des bailleurs sociaux car les aménageurs privés ne seraient pas intéressés. **Le renouvellement urbain peut en effet être vu comme un choix plus risqué pour les opérateurs privés** pour des raisons liées à la fois aux coûts (acquisition du foncier, chantiers...) et à l'incertitude sur les futures ventes. A Saint-Malo, le projet de renouvellement urbain sur le quartier de la Découverte est vu par une personne du groupe Réalités comme « *un dossier qui cumulait une grosse prise de risques à tous les étages* » mais le Groupe a vu « *l'aspect d'utilité pour le territoire* » et non pas seulement l'« *aspect financier* », si bien qu'il a été « *le seul opérateur à avoir le courage d'y aller* ».

De façon plus générale, **ce n'est pas parce qu'une solution de densification est plus économe en foncier ou en matériaux qu'elle permet d'atteindre un meilleur équilibre économique.** Ainsi, selon un aménageur, autant il est possible de trouver un « *équilibre économique intéressant* » avec la surélévation du bâti existant (économe en foncier mais moins en matériaux), autant c'est « *très compliqué* » avec la réhabilitation (économe à la fois en foncier et en matériaux). Dès lors, la recherche de l'équilibre économique peut représenter une limite pour fondre les impératifs de la transition écologique (ZAN, faible impact carbone...) dans un modèle économique viable. Les collectivités doivent alors assumer des coûts plus importants (sous forme d'investissements, de subventions...) si elles veulent des projets plus vertueux. Dans le même ordre d'idées, certains acteurs évoquent une **limite à la densification** qualitative ayant trait au fait que la recherche d'équilibre économique peut pousser à faire des compromis et à **être moins ambitieux sur certains aspects des projets** : « *On aimerait faire toujours plus en environnement, on aimerait faire toujours plus en architecture, on aimerait faire toujours plus en qualité de matériaux. Mais il y a une réalité économique dans tout ça* ».

Sur le long terme, dans quelle mesure la densification est-elle bénéfique pour les dépenses des collectivités ?

Notre étude n'a pas vocation à répondre à cette question complexe qui demanderait une réponse nuancée selon les territoires et les projets.

Toutefois, il est intéressant de mettre en perspective les témoignages des enquêtés, souvent focalisé sur l'équilibre économique des projets, avec les conclusions de l'étude économique menée par BREUILLE et al. (2020) sur 10 aires urbaines françaises. Cette étude apporte une perspective intéressante en évaluant les impacts de la densification à terme sur les dépenses d'investissement et de fonctionnement des collectivités, faisant pleinement entrer dans l'équation les coûts de nouveaux réseaux et infrastructures.

Les auteurs parviennent à la conclusion que la densification entraîne dans l'ensemble une baisse des dépenses publiques mais que ses effets sont hétérogènes selon les formes urbaines. Ainsi, la densification représenterait un bénéfice surtout dans les zones centrales et dans les communes de faible densité dotées d'un centre-bourg.

B. Des enjeux de perception de la densité qui varient selon la nature des projets et les échelles urbaines

a. Une vision nécessaire au-delà du quartier qui est aménagé

L'un des aménageurs interrogés a rappelé qu'« *on ne fait jamais un projet urbain décontextualisé*. Or, la contextualisation d'un projet urbain passe par le fait de le situer dans son environnement. Nous pouvons considérer l'articulation d'au moins 3 échelles dans un projet : celle qui correspond au périmètre du projet (chiffrée en nombre d'hectares, dans le cadre d'une ZAC par exemple), celle de son environnement immédiat (intégrant les quartiers environnants) et celle du territoire élargi (celui de la commune ou de l'intercommunalité).

L'articulation des deux premières échelles représente un

enjeu important pour la perception de la densité. Il s'agit **a minima d'éviter que de nouvelles constructions produisent un choc visuel** en raison de leur décalage avec les constructions qui les entourent, en termes de hauteur ou d'« effet de masse ». L'**épannelage**, terme qui englobe la taille et la forme des bâtiments, est une notion fréquemment utilisée. Le fait de privilégier des **épannelages progressifs**, c'est-à-dire de graduer la dimension des bâtiments (principalement en hauteur) pour éviter des transitions trop brutales, constitue une recommandation consensuelle. Les **plans** et les **maquettes** permettent de voir comment un projet s'inscrit dans son environnement immédiat. L'articulation d'un projet urbain avec les quartiers environnants est également à penser en termes de **déplacements** et d'**usages**.



© Cécile Dumont - illustratrice

Figure 27 > Les espaces libres et la progressivité dans les gabarits des constructions permettent d'atténuer la perception d'une densité trop importante.

Au-delà de ces questions d'articulations, il s'agit de prendre en compte la place du nouveau quartier dans la ville et la façon dont la **densification peut répondre à des enjeux urbanistiques qui dépassent l'échelle du quartier**. L'aménagement de l'île de Nantes est un cas d'école de ce type d'ambition. Il existe à la fois une volonté de **relier des quartiers aujourd'hui déconnectés** de part et d'autre de l'île (avec des marqueurs forts comme la transformation du pont Anne de Bretagne au nord ou la création d'un nouvel axe traversant à travers l'ouverture du boulevard Léon Bureau au sud) et une ambition de créer une **nouvelle centralité à l'échelle métropolitaine**. Dans cet exemple, l'intérêt de la densification du territoire métropolitain à travers l'aménagement de l'île de Nantes dépasse largement les besoins fonctionnels immédiats (logement, activités...) et concerne la géographie future du territoire. Un acteur clé du projet souligne qu'il faut alors adopter une focale élargie d'un point de vue spatial mais aussi temporel car c'est un projet sur le temps long.

Des enjeux liés à l'**image de la ville que renvoie le quartier** peuvent également se présenter, notamment pour les entrées de ville que sont les « portes » par lesquelles passent les automobiles mais aussi les gares. Ces **entrées de ville** peuvent être critiquées pour différentes raisons, y compris pour une **médiocre qualité** urbaine liée au type de constructions qu'on y trouve (à l'image des alignements de magasins et d'entrepôts en « boîtes à chaussures » le long de grands axes) et à la façon dont elles font la jonction **entre la ville et l'extérieur**, posant des questions d'esthétique et de fonctionnalité. Or, ce type de quartier occupe une **position stratégique** en termes d'image d'un territoire, ce qui explique qu'ils fassent généralement l'objet d'un surcroît d'attention de la part des pouvoirs publics. Par exemple, à Saint-Malo, la zone d'activité située à la principale entrée de la ville (incluant la friche Seifel) est réaménagée dans le cadre de la ZAC du Général de Gaulle avec l'objectif de développer une fonction d'habitat mais aussi de donner une meilleure image de la ville, comme l'explique un acteur : « *Quand vous arrivez dans cette ville de Saint-Malo qui est juste incroyable, avec ses plages, toute son histoire intra-muros, Saint-Servan, etc., des cœurs historiques, on rentre par une zone qui est une zone d'activité. Elle n'est juste pas à l'image de la ville. Ça correspond à une époque.* ».

Cette question d'image renvoyée par un quartier ne concerne pas uniquement les personnes extérieures à la ville mais aussi les habitants, avec des **répercussions sur les usages et l'appropriation des quartiers**. Toujours à Saint-Malo, la municipalité a entrepris de faire muter le quartier de La Découverte depuis une dizaine d'années dans le cadre d'une démarche soutenue par l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine (ANRU). Comme pour la ZAC du Général de Gaulle à proximité, cela participe d'une meilleure image de la ville depuis

l'extérieur, mais il y a aussi des enjeux intérieurs d'image et d'usages de l'espace. Les nouveaux aménagements, services, logements et le renouvellement de la population qui s'ensuit concourent à la fois à donner une image plus positive de La Découverte auprès des Malouins extérieurs au quartier – « *ça a permis à des gens, à des habitants, d'aller pour des rendez-vous ou pour autre chose, à la Découverte et de se rendre compte que ce n'était pas un quartier si compliqué que ça* » – et à connecter davantage les habitants de La Découverte au reste de la ville – il s'agissait « *d'expliquer aux habitants de la Découverte qu'il y avait autre chose autour de la Découverte* ». La transformation du centre commercial La Découverte et de ses environs représente une étape de plus dans ce changement progressif au long cours.

b. Extension ou renouvellement urbain : une question de densification qui se pose différemment selon la nature du projet

Comme nous l'avons vu à l'occasion de la revue de littérature, la notion de densification peut s'appliquer aux opérations de renouvellement urbain mais aussi à des opérations d'extension urbaine lorsque celles-ci témoignent d'un effort pour aller vers une certaine densité afin de contribuer à limiter l'étalement urbain (à défaut de l'éviter complètement). Etant donné que l'étalement urbain tout comme la densité ont des connotations négatives, les porteurs de projet sont **friands d'expression comme « extension maîtrisée » ou « densité raisonnée »** pour atténuer ces représentations et souligner que le projet a été mûrement réfléchi.

L'une des différences importantes entre le renouvellement urbain et l'extension urbaine au regard des enjeux de perception de la densité est que, dans le cas de l'extension urbaine, de nouvelles constructions viennent forcément **prendre la place d'un milieu non artificialisé préexistant**, qui avait ses propres fonctions et usages (agricoles, écosystémiques, de loisirs...). **Avec le renouvellement urbain, il peut également y avoir des usages** qui sont remplacés (usages temporaires sur des friches par exemple), mais **le site peut aussi être perçu comme présentant très peu d'intérêt au-delà de son emplacement et de l'opportunité foncière qu'il représente** (parce qu'actuellement fermé, pollué, dangereux...). Cela se ressent parfois dans des termes dépréciatifs utilisés par les enquêtés pour qualifier les secteurs en friche ou en travaux : le site du Moulin du Pé qui est en voie de renouvellement à Saint-Nazaire est par exemple qualifié de « *pierrier* » par l'un des acteurs du projet, faisant référence au recyclage des gravats de l'ancien hôpital qui y était situé ; « *il n'y a rien, il n'y a que de la pollution, on ne va pas la garder* », dit un autre enquêté à propos d'une friche.

Cela signifie-t-il pour autant que la nature des sites préexistants rend le renouvellement urbain plus acceptable aux yeux des habitants ? Pas forcément. **Il peut y**

avoir plus d'attachement à des usages passés qu'à des usages actuels. « Les sites industriels, très clairement, même si on n'y a pas vécu, on a connu un tonton qui y travaillait, des choses comme ça, ça suffit pour qu'on ait un attachement et que ce soit compliqué d'imaginer qu'on ferait autre chose », rapporte une enquêtée. Aussi, même sur des friches qui ne sont pas accessibles, les usages passés peuvent aller de pair avec des **éléments de patrimoine (architectural, industriel, végétal...)** ou considérés comme tel par certains habitants, qui peuvent mériter d'être préservés. Les **grandes vues dégagées par des espaces en friche avec peu de bâti** peuvent aussi donner de la valeur à leur état de friche pour certains habitants : sur l'île de Nantes, l'état en friche du futur quartier République dégage ainsi des vues sur la Loire qui serait en partie obturées par la construction du nouveau quartier.

Par ailleurs, le **renouvellement urbain peut aussi se traduire par des opérations de démolition-reconstruction** qui posent des enjeux d'acceptation d'autant plus prégnants lorsque le bâti est intégré à un tissu urbain existant voire toujours habité. Le témoignage d'une collectivité sur l'une des communes de son territoire illustre ces points d'attention : « C'est une ville qui a vraiment fait un gros renouvellement de l'ensemble de son centre-bourg, mais ils sont allés avec des outils très forts. Ils ont eu un maire qui a tenu bon, quitte à aller au procès, ça a été très marquant. "Vous détruisez la maison de ma mère", des choses comme ça, "pour faire des immeubles, ça n'a aucun sens". On rentre un peu dans le dur. Il y a moins d'attachement aux champs agricoles qu'à la maison ou à ce qu'on a connu dans l'enfance, le petit commerce. »



Figure 28 > Le renouvellement d'un tissu urbain existant permet de densifier les villes tout en respectant le ZAN et il peut aussi préserver des éléments bâtis et végétaux existants mais il nécessite de bien veiller à l'insertion des nouvelles constructions.

Enfin, comme nous l'avons évoqué avec les exemples de la réhabilitation de l'île de Nantes ou d'entrées de ville, le renouvellement urbain peut présenter des avantages en termes d'acceptabilité d'un point de vue purement urbanistique mais là encore, cet avantage est à nuancer. Du point de vue de certains acteurs, des **projets d'extension pourraient aussi dans certains cas contribuer à une amélioration du tissu urbain aux limites de la ville**. Le témoignage de plusieurs collectivités de villes moyennes suggère que leurs quelques projets d'extension urbaine ont quelque chose d'exceptionnel

et dûment justifié, à l'instar d'une collectivité qui a prévu des « *extensions urbaines plutôt limitées dans l'idée de terminer proprement la couture entre la ville et la campagne, puisque si on faisait des projets d'extension, c'était en sachant bien que c'étaient les derniers projets qu'on pouvait faire.* » Cette vision invite à considérer que **les villes pourraient entrer dans une nouvelle ère où le renouvellement urbain et l'extension urbaine « résiduelle » poursuivraient un même but urbanistique : celui de parachever sobrement et minutieusement la fabrication des villes.**

c. Logement, parcelle, îlot, quartier, territoire : 5 échelles de densification avec des enjeux de perception et d'acceptation différents

L'échelle de la densification est un facteur important à considérer pour la perception de la densité urbaine. On peut schématiquement identifier **5 échelles** auxquelles la densification peut avoir lieu, de la plus petite à la plus grande : le logement, la parcelle, l'îlot, le quartier et le territoire. Si l'échelle du territoire surplombe les autres et ne se traduit pas par des solutions de densification spécifiques (elle traduit plutôt une stratégie, telle que celle formalisée dans le PLU), les 4 autres échelles amènent des solutions de densification réellement différentes (bien que la frontière soit plus brouillée entre l'échelle de l'îlot et celle du quartier, étant donné que la restructuration d'îlots contigus ou proches peut correspondre à l'aménagement d'un nouveau quartier).

La plus petite échelle à laquelle peut être appliquée la densification est celle du logement, ce qui peut se traduire par des solutions sur lesquelles nous reviendrons plus loin comme la rénovation, le partage ou encore la limitation des meublés touristiques. Ensuite, **la deuxième plus petite échelle est celle de la parcelle**, avec par exemple la surélévation du bâti existant ou les démarches Build in My Backyard (BIMBY) qui consistent à encourager les particuliers à vendre une partie de leur terrain pour de nouvelles constructions en milieu pavillonnaire. **L'échelle intermédiaire est celle de l'îlot**, pouvant se traduire par la restructuration complète d'un îlot (ce qui rapproche cette échelle de celle du quartier) mais aussi par sa modification partielle à travers la démolition-reconstruction d'un ou plusieurs immeubles ou le comblement d'une « dent creuse ». Enfin, **l'échelle supérieure est celle du quartier**, ce qui correspond ty-

piquement au périmètre des ZAC et des grands projets urbains mais englobe plus généralement tous les projets de renouvellement urbain (y compris la réhabilitation de friches urbaines) et d'extension qui participent de la densification d'un territoire.

Comme l'illustre la pyramide inversée ci-après, on peut considérer que **dans les grandes lignes, la densification à plus petite échelle est plus économe en foncier et en matériaux**. Par hypothèse, la densification à l'échelle du logement permet d'économiser systématiquement des ressources foncières et matérielles et la densification à l'échelle de la parcelle permet d'économiser systématiquement des ressources foncières, tandis que ces économies sont plus variables selon les projets pour la densification à l'échelle de l'îlot et du quartier. En suivant cette hypothèse, **la densification à plus petite échelle semble présenter un avantage en termes d'acceptabilité car elle est à la fois plus écologique, plus respectueuse de son environnement et plus discrète**. Cette hypothèse demanderait toutefois à être confirmée concernant les solutions de densification à l'échelle de la parcelle (BIMBY, surélévation) : ce type de démarche a été peu abordé par les enquêtés, et ceux qui l'ont abordé semblent globalement y trouver un intérêt (à part un enquêté qui pointe des inconvénients des démarches BIMBY liés à des questions de vis-à-vis et d'accès) sans l'avoir beaucoup expérimenté.

D'un autre côté, les projets qui sont les plus susceptibles de susciter des crispations ne sont pas forcément les plus grands. En effet, **les projets de grande échelle – dans le cadre de Zones d'Aménagement Concerté (ZAC) principalement – ont le gros avantage de laisser en quelque sorte « carte blanche » pour repenser l'aménagement à l'échelle de tout un quartier** et donc de mettre en place une densification répondant à des enjeux qualitatifs,

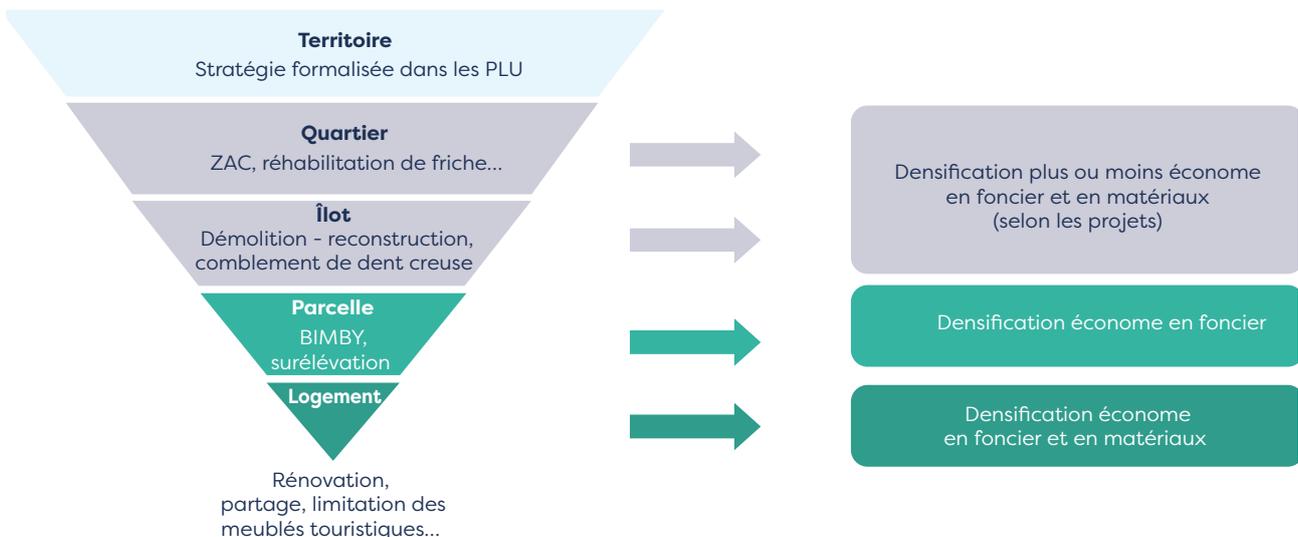


Figure 29 > Les 5 échelles de densification et l'avantage des projets de plus petite échelle en termes d'économie de foncier et de matériaux.

> V. Enquêtes de terrain auprès d'acteurs de l'urbanisme : analyse croisée des entretiens

voire de créer des quartiers « démonstrateurs » comme les écoquartiers. Comme l'illustre le schéma ci-après, le simple fait de disposer de davantage d'espace facilite les opportunités en termes de composition urbaine, notamment pour veiller aux épannelages progressifs et à l'insertion paysagère des projets. De ce fait, il est plus aisé par exemple d'intégrer des constructions hautes. L'absence de riverains immédiats peut également faire que ces projets passent relativement inaperçus.

Les projets de plus petite échelle, comme le comblement d'une « dent creuse » ou la restructuration d'un îlot, ont

une portée moins importante à l'échelle d'un territoire, mais peuvent susciter en proportion davantage de crispations. Etant donné qu'ils sont insérés dans un tissu urbain déjà constitué, ces projets peuvent amener davantage de craintes sur l'évolution de l'environnement immédiat des riverains, comme la perte d'ensoleillement, l'apparition de vis-à-vis ou la suppression d'arbres. Les projets de densification à petite échelle doivent par nature composer avec un environnement plus contraint, ce qui limite les possibilités, à moins de prendre des risques sur la cohérence urbanistique et sur l'acceptation de ce type de densification.

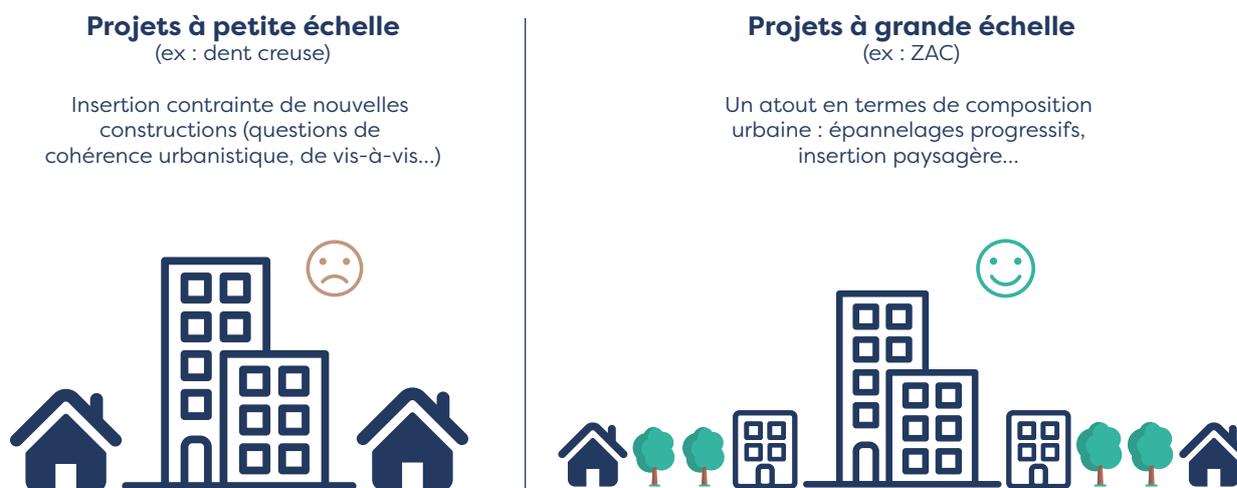


Figure 30 > L'avantage de travailler à l'échelle de grands projets pour densifier la ville et favoriser l'acceptation de constructions plus hautes.

Enfin, la question de l'échelle de la densification se pose aussi en termes d'imbrication. La densification à l'échelle d'un îlot ou d'un quartier n'a pas de visée en soi : elle n'a de sens que parce qu'elle contribue à la densification à une échelle plus large. Se pose alors la question de cette échelle plus large : est-ce celle de la ville, de l'intercommunalité, du bassin d'emploi... ? Il semble pertinent de considérer la densification à une échelle au moins aussi large que celle de l'intercommunalité, qui correspond au champ de compétences des collectivités (les PLU sont intercommunaux) et permet, sur les agglomérations, de prendre en compte davantage de milieux différents (rural, urbain, périurbain...) et de garder en vue davantage de lieux possibles de densification (y compris en milieu pavillonnaire et dans les bourgs ruraux).

d. La densification d'un quartier dans le cadre d'une stratégie de territoire globale : adhésion ou attitude NIMBY ?

Cette question de l'imbrication des échelles amène

celle de la vision des usagers sur des projets qui les concernent parce qu'ils sont proches de chez eux mais qui participent avant tout à une stratégie de territoire globale. L'enjeu est d'éviter les attitudes NIMBY (« Not In My Backyard »), qui traduisent le fait que des usagers sont pour un projet sur le principe mais contre lorsqu'il se situe à côté de chez eux. La densité peut typiquement déclencher ce type d'attitude dans la mesure où l'enjeu de lutte contre l'artificialisation des sols est plutôt bien reconnu tandis que sa contrepartie qu'est la densification est moins acceptée lorsqu'elle a lieu à proximité.

Pour comprendre les attitudes NIMBY liées à la densification, il est nécessaire de s'interroger sur les raisons exactes qui font que des usagers ne voudraient pas celle-ci voir se dérouler près de chez eux. Deux thématiques reviennent assez régulièrement dans le témoignage des acteurs interrogés, qui relaient eux-mêmes les remarques d'habitants dont ils ont eu connaissance (par exemple dans le cadre de réunions publiques) :

1. L'aspect visuel depuis et sur le logement, englobant :

- L'ensoleillement du logement
- La vue depuis le logement
- L'intimité du logement

2. Les questions liées à l'automobile, englobant :

- Les places de stationnement
- Le trafic automobile et ses nuisances

On peut remarquer que **ces sources de réticences potentielles sont liées à la fois à la densité bâtie** (en ce qui concerne la vue sur et depuis le logement) **et à la densité de population** (en ce qui concerne les questions liées à l'automobile et dans une moindre mesure à l'intimité). Toutefois, concernant la densité de population, ce qui suscite l'attention a moins trait aux individus supplémentaires qu'à leurs véhicules, ce qui converge vers une **problématique d'occupation de l'espace** (par les bâtiments et par les véhicules). Concernant la population supplémentaire en elle-même, quelques réticences des habitants sur les logements sociaux sont rapportées (parfois à demi-mot ou avec lassitude) en raison des préjugés qui ont cours sur leurs habitants, mais **ce qui pose question est surtout d'ordre quantitatif et indirect** : il n'est pas tant question de la présence d'humains supplémentaires dans un environnement que de leurs logements et véhicules.

La connaissance de ces facteurs de rejet de la densité

lorsqu'elle est proche des habitants permet d'**identifier et d'appliquer des bonnes pratiques qui répondent à ces craintes**. Concernant les aspects visuels, il s'agit par exemple de limiter les vis-à-vis et les ombres portées par les bâtiments en travaillant sur des maquettes et de veiller au traitement architectural des bâtiments dans leur ensemble (y compris l'arrière qui n'est pas visible depuis la rue). Des plus-values du projet en termes de cadre de vie, de transports, de commerces et services, etc., peuvent alors entrer en jeu pour que les riverains aient au pire des « contreparties » s'ils y perdent quelque chose par ailleurs, et au mieux, que les avantages surpassent les inconvénients.

Afin de comprendre les attitudes NIMBY face aux projets de densification, il semble également utile de considérer que celles-ci ne se réduisent pas à des calculs et à des arguments logiques mais **comportent une part d'irrationnel**. Quelques enquêtés ont évoqué une « *peur de la densité* » qui existe chez une partie de la population. Cette peur est rattachée aux facteurs de rejet que nous venons d'évoquer mais aussi à la crainte d'une **dévaluation du bien immobilier** qui en découlerait (en raison notamment d'une perte de vue et d'ensoleillement) et parfois à un **sentiment de pression de la part des promoteurs** qui voudraient pousser à la vente. Être appelé régulièrement pour savoir si on ne voudrait pas vendre son bien peut en effet être « *extrêmement lourd* », comme l'a observé un enquêté. « *Ça remet en cause votre trajectoire de vie* », ajoute un autre. Ces peurs, parfois bien fondées, demandent donc à être prises au sérieux et traitées avec compréhension et pédagogie.



Figure 31 > Transition brutale entre un habitat pavillonnaire et un habitat de grands ensembles

e. Une densification qui doit aussi tenir compte du bâti existant : rénovation, logements vacants, résidences secondaires...

Comme nous l'avons vu, les réticences qui peuvent exister sur la densification sont surtout liées à la densité bâtie. Dès lors, il est intéressant de chercher à augmenter la densité de population (ou éventuellement la densité résidentielle) sans augmentation de la densité bâtie, d'autant que c'est plus efficace en termes de réduction de l'impact environnemental. Cela revient à faire avec le bâti existant, ce qui peut passer par deux grands types de levier : **occuper des bâtiments qui ne le sont pas encore ou optimiser l'occupation de bâtiments déjà utilisés.**

Le premier levier comprend la résorption des **logements vacants**, un chantier auquel s'attellent certaines villes avec des outils comme la taxe sur les logements vacants à Laval. Une connaissance fine des raisons pour lesquelles des logements ne sont pas occupés est un atout : par exemple, cela peut être lié à une utilisation inadaptée de l'espace par les commerces situés au rez-de-chaussée. Ce levier passe aussi par le fait de **rénover des bâtiments et des logements** qui sont inhabitables en l'état, qui pourraient le devenir ou qui auraient davantage de chances d'être vacants ou concernés par la perspective d'une démolition faute de rénovation. L'un des enquêtés estime « *qu'on est sorti un peu de la période où on dit : «la barre, c'est pourri, on casse tout et on recommence» et qu'on a maintenant « le recul qui nous permet de voir qu'on peut faire évoluer ce bâti de la bonne manière, en le restructurant, en le décomposant, en lui imposant des balcons, ce genre de choses, en retravaillant l'environnement extérieur »*. La rénovation du bâti existant peut toutefois être freinée par des coûts qui dépassent ceux de la démolition-reconstruction.

Concernant le levier de l'optimisation des bâtiments déjà utilisés, celui-ci amène d'abord la question de l'**occupation des logements**. Un enquêté donne l'exemple d'une « *sous-occupation massive* » par un couple de retraités qui vit à deux dans une maison pavillonnaire des années 1960 de 120 m². La division des logements peut faire partie des solutions, ce qui représente une échelle de densification encore plus petite que les démarches BIMBY étant donné que cela n'entraîne pas de nouvelles constructions et de division parcellaire. L'optimisation du bâti existant amène aussi la question des **logements touristiques de courte durée** et des **résidences secondaires**. Là aussi, certaines collectivités agissent sur cet axe : la ville de Saint-Malo est par exemple connue pour avoir instauré des quotas sur les meublés de tourisme de type AirBnB. D'autres solutions comme la **multifonctionnalité des espaces** peuvent aussi faire partie de l'optimisation du bâti existant.

Ces gisements de densification ne sont pas forcément reconnus comme tels, sans doute parce que la notion de densification est largement liée à la densité bâtie dans les représentations. La ville de Poitiers a ainsi travaillé sur la notion de « *foncier invisible* », qui englobe ce type de solutions et fait partie de sa stratégie. L'ampleur de ces gisements de densification et l'importance qu'ils peuvent avoir dans une stratégie dépendent des espaces urbains considérés. La question des logements inoccupés ou sous-occupés **se pose notamment pour les centres anciens** comme celui de Sablé-sur-Sarthe, où les gisements de densification représentés par le bâti existant sont bien plus importants que l'opportunité de nouvelles constructions. En effet, les centres anciens offrent souvent des possibilités réduites pour de nouvelles constructions en raison d'une trame urbaine déjà bien constituée et de constructions faisant partie du patrimoine. Les besoins de rénovation peuvent aussi y être plus importants en raison d'un bâti qui est – par définition – plus ancien.



Figure 32 > Centre ancien de Sablé-sur-Sarthe

f. Le cas des écoquartiers participant de la densification d'un territoire : points d'attention pour éviter le greenwashing

Parmi les quartiers qui participent de la densification d'un territoire, certains peuvent s'inscrire dans la démarche de labellisation « ÉcoQuartier », ce qui peut laisser penser qu'ils sont particulièrement vertueux d'un point de vue environnemental puisque non seulement ils contribuent au respect du ZAN mais en plus ils s'engagent sur d'autres aspects (consommations énergétiques, mobilités douces, gestion des eaux pluviales, gestion des déchets, matériaux...). Il convient cependant d'être **vigilant pour ne pas surévaluer la qualité environnementale d'un projet** (y compris au regard d'autres projets qui ne sont pas dans la démarche) et **éviter le greenwashing**.

- **Point d'attention commun aux projets en extension et en renouvellement urbain : des quartiers vraiment plus vertueux ?**

Un point d'attention qui peut s'appliquer aux projets en extension tout comme en renouvellement urbain est qu'un **engagement dans la démarche « ÉcoQuartier » ne signifie pas forcément que les porteurs de projet aspirent à mieux soigner les aspects écologiques** que sur d'autres projets. Une aménageuse reconnaît ainsi que « *c'est vrai qu'aujourd'hui, on essaye de travailler tous nos projets avec cette même ligne directrice, même si on n'est pas labellisé écoquartier* » et conclut qu'« *aujourd'hui, il n'y a pas un projet qui est plus ambitieux qu'un autre* ». Un autre enquêté, à propos d'un écoquartier de son territoire, souhaite qu'il « *n'ait pas d'écoquartier que le nom* », contrairement à « *tant d'écoquartiers qu'on a vu où c'est finalement du greenwashing* ».

- **Points d'attention propres aux projets en extension urbaine : l'identité ville/campagne et le respect du ZAN**

Les projets d'extension urbaine tout comme ceux de renouvellement urbain peuvent chacun présenter de vrais atouts environnementaux associés à des limites qui leur sont propres. **Lorsqu'il s'agit d'extension urbaine, le projet présente d'emblée des atouts environnementaux car la nature est « déjà là »** (terres, arbres...) et il est assez facile de composer avec. Cette qualité environnementale représente un véritable atout en termes de cadre de vie pour les habitants.

Les frontières entre ville et campagne sont alors brouillées. Des expressions comme « la campagne en ville » ou « la ville à la campagne » sont employées sur des plaquettes de communication des projets et se retrouvent dans les discours de certains enquêtés. Cependant, **cette idée de « campagne » paraît parfois exagérée** : un enquêté évoque par exemple un « *décor* » ou une « *campagne un peu fantasmée* ». Ces réflexions évoquent celle de PAQUOT (2021) pour qui « *la distinction ville/campagne a perdu son sens depuis la généralisation de l'urbain qui vient les envelopper, telle une vague, et les transforme en non-ville et non-campagne* ».

En outre, même si le projet présente des atouts environnementaux et représente une certaine manière de faire la « ville compacte », **cela reste de l'étalement urbain qui n'est pas en phase avec le ZAN** à moins que de la compensation soit intégrée au projet. La qualité environnementale du cadre de vie tire même parti de ce non-alignement. Si la communication sur le projet occulte cela, elle semble particulièrement correspondre à la qualification de greenwashing.



© Cécile Dumont - illustratrice

Figure 33 > Les projets d'extension urbaine peuvent répondre à des enjeux de densification mais restent non alignés sur le ZAN.

• **Points d'attention propres aux projets en renouvellement urbain : la qualité environnementale des sites et la préservation de l'existant**

Les **projets en renouvellement urbain** doivent souvent composer avec des environnementaux plus contraints. **Du strict point de vue de l'efficacité environnementale, ils semblent présenter des atouts** inhérents à ce type de projet, à commencer par l'alignement sur le ZAN mais aussi la possibilité de réutiliser des éléments bâtis existants.

Cependant, là aussi, il y a des limites potentielles sur les qualités environnementales mises en avant. Dans le cas de la réhabilitation de friches, **le site peut partir avec certains handicaps** (pollutions, localisation et nuisances associées...) qui sont certes traités au moins en partie (à commencer par les impératifs de dépollution) mais n'en restent pas moins les marqueurs d'un secteur qui n'est pas forcément très qualitatif ou « écologique » par rapport à d'autres. Là encore, et sans doute plus que pour les

projets en extension, on songe aux réflexions de PAQUOT (2021) pour qui l'écoquartier est un « *moins mal* » mais aussi un leurre car il « *appartient au monde urbain avec lequel nous devons rompre* » et « *sera vite contaminé par les pollutions à l'abri desquelles il se croit* ».

Quant aux éléments architecturaux et végétaux déjà présents, **dans quelle mesure sont-ils réellement conservés ?** Si l'on fait « table rase » du passé pour tout reconstruire, est-on sûr que l'on ne supprime pas des éléments (bâtis, végétaux...) dont la préservation aurait pu être justifiée d'un point de vue environnemental ? Certaines pratiques peuvent être sujettes à débat, comme l'illustre cette réflexion à propos des arbres : « *Ici, on a d'abord abattu un certain nombre d'arbres existants – il y avait un vieux cerisier derrière, par exemple –, pour replanter derrière, en disant : mais oui, on a planté trois pour un abattage d'un. Mais bon, ça peut paraître curieux de se dire que dans ce quartier d'écoquartier, il n'y a aucun arbre qui a plus de 30 ans* ».

Création d'un nouveau quartier



Figure 34 > Facteurs de risques de greenwashing liés aux atouts environnementaux de nouveaux quartiers selon le type de projet : renouvellement urbain ou extension urbaine.

C. Des pratiques urbanistiques et architecturales pour rendre la densité plus acceptable

a. La composition des formes urbaines au service d'une perception plus positive de la densité

Au-delà de l'importance des **épannelages progressifs** (le fait de graduer la dimension des constructions) que nous avons abordée plus haut, la **composition des formes urbaines** a une importance décisive sur la perception de la densité bâtie. Il serait hasardeux de proposer des « recettes miracles » : ce qui s'avère pertinent dans un quartier le sera peut-être moins dans un autre et il ne faut pas oublier que les **formes urbaines relèvent de la créativité des architectes-urbanistes et des architectes**. Aussi, sans prétendre fournir de recommandations opérationnelles, nous rassemblons ci-après quelques axes de réflexion nourris par les entretiens sur la façon de traiter les formes urbaines en tenant compte des perceptions de la densité.

- **Éviter les formes urbaines perçues comme trop « massives » et favoriser la diversité, l'originalité et le rythme des volumes**

Pour favoriser la perception de la densité urbaine, il apparaît d'abord opportun d'**éviter certains « effets » qui rendent sa connotation négative** : « effet de masse », « effet de tour », « effet de barre »... Ces expressions, qui reviennent de façon récurrente dans les réflexions des acteurs, renvoient aux sentiments de stress abordés par les analyses psychosociales que nous avons évoquées dans la revue de la littérature. Cela tend à recommander de privilégier des bâtiments qui ne sont **pas trop massifs**, ce caractère « massif » demandant à être apprécié à la fois au regard de la forme du bâtiment et de ses proportions dans l'espace et par rapport aux bâtiments qui l'entourent. Aussi, il semble que tout ce qui concourt à la **diversité**, à

l'originalité et au rythme des constructions peut participer d'une meilleure perception de la densité bâtie dans la mesure où cela rend les formes urbaines perçues comme moins « massives » et donc moins « stressantes ».

L'aspect visuel est ici déterminant, même si des facteurs physiques plus « tangibles », comme la luminosité, entrent aussi en compte. Cela suggère de **travailler finement cet aspect visuel avec une vision en trois dimensions (maquettes, déplacements sur le terrain...)** pour se rendre mieux compte de la composition des formes urbaines et des impressions que celles-ci peuvent renvoyer. Un enquêté insiste en ce sens sur l'importance d'**adopter le point de vue du piéton** en remarquant qu'*« on ne devrait jamais montrer à un élu un plan masse vu du ciel, parce que rarement il ira se promener en drone pour aller serrer la paluche à des élus, à des citoyens »*.

L'aspect visuel demande d'abord être anticipé au niveau du **choix des gabarits** : par exemple, les séquences de blocs de dimensions réduites permettent des « *échappées visuelles* » intéressantes selon un enquêté. Ensuite, pour un gabarit donné, des astuces architecturales peuvent atténuer les « effets » indésirables de la densité perçue. Les déplacements sur le terrain permettent d'observer que dans les quartiers récents répondant à un enjeu de densification, les architectes ont souvent eu des partis pris en termes de **découpage des volumes**, de **traitement des façades** ou encore de **différenciation des niveaux** qui semblent nier toute monotonie ou « effet de masse » et participer ainsi d'une atténuation de la densité bâtie à l'échelle du piéton. Ces effets peuvent d'ailleurs se retrouver aussi dans les perceptions de bâtis plus anciens : un aménageur rapporte que la **présence d'attiques** est un facteur connu pour atténuer la perception de la densité.



Figure 35 > Formes urbaines avec des jeux sur les volumes à Saint-Nazaire (à gauche) et dans le quartier des Montgorges à Poitiers (à droite).

Le point d'attention sur les impressions de « masse » est d'autant plus important que l'**aspect visuel de la densité comporte une dimension symbolique** rattachée à l'histoire de l'urbanisme en France qui rend l'évolution des représentations d'autant plus compliquée. Un professionnel de l'urbanisme formule la situation en ces termes : « *C'est vrai qu'on s'est beaucoup attaché ces dernières années à déconstruire les mythes de densité, parce que quand on parle de densité, on a en tête des formes bâties qui viennent tout de suite à l'esprit – c'est la barre, c'est la tour –, parce que je pense aussi que dans l'inconscient collectif, c'est aussi l'histoire du logement en France qui fait ça.* » Il fait référence aux **barres et tours des années 1960 et 1970 qui relevaient d'une approche fonctionnaliste** peu compatible avec les vertus de la « ville compacte » de demain.

Ce poids historique peut **engendrer des préjugés et incompréhensions sur la nature des projets d'aménagement, alors même que ce type d'urbanisme est reconnu comme dépassé et n'est plus pratiqué.** Plus généralement, les densités résidentielles peuvent être imaginées comme plus faibles qu'elles ne le seront en réalité : un responsable de l'urbanisme regrette que « *parfois [les élus] mettent dans le même sac, et les habitants pareil, un petit collectif de 15 logements qu'on peut construire dans un quartier avec un ensemble de 90 logements qu'on peut faire aussi ailleurs.* » Dans cette perspective, tout ce qui affirme l'originalité architecturale, la diversité et une taille « raisonnable » des bâtiments peut contribuer à contredire les préjugés.



Figure 36 > Deux formes d'habitat collectif très différentes à La Roche-sur-Yon : urbanisme en plots en R+3 dans l'écoquartier Prairies d'Eden (à gauche) et barre d'immeuble en R+10 à proximité du futur quartier Sully (à droite).

« Effets de masse » et volumes à la lumière du **Système des Beaux-Arts d'ALAIN (2020)** : pour une reconnexion avec la nature ?

Dans *Système des Beaux-Arts*, le philosophe ALAIN (1920) établit un lien entre l'effet de masse et la beauté de l'architecture. « *Retenons toujours que l'architecture est un art qui ne ment point* », écrit-il, illustrant son idée avec l'image des cathédrales et des Pyramides pour affirmer que « *la solidité et on dirait presque la sincérité des monuments éclate encore mieux par leur grandeur et par leur masse ; c'est pourquoi on peut aller jusqu'à dire que la beauté architecturale dépend beaucoup de la masse dressée.* »

Dans le prolongement de cette idée, il se montre dubitatif envers les ornements - « *un métal mince ou une corniche de plâtre sont des mensonges* » - tout en louant au contraire les volumes dont le découpage est lié à des paramètres physiques et à l'environnement : « *La puissance de l'architecture vient sans doute de ce que ses œuvres sont toujours régies par la pesanteur et par les nécessités du climat. (...) Ces toits pointus que l'on admire dans les vieilles maisons furent disposés selon la pluie, le vent et les matériaux.* »

Ces réflexions apportent un contrepoint intéressant à l'idée selon laquelle il faudrait absolument éviter tout « effet de masse » pour atténuer la sensation de densité. Elles proposent au passage une explication possible au constat rapporté par un enquêté sur la capacité des attiques à atténuer la sensation de densité : les attiques ne ramèneraient-ils pas, dans l'inconscient, à la nature que la « ville dense » tend à effacer ?

De même, l'incapacité des barres et tours des grands ensembles à produire un « effet de masse » apprécié ne viendrait-il pas aussi du fait que cette masse ne dit rien de la façon dont elle compose avec les lois de la physique et avec son environnement (contrairement aux Pyramides par exemple, ou même aux immeubles haussmanniens avec leurs attiques) et apparaît ainsi comme le symbole d'une densité froide et en rupture avec la nature ?

- **Travailler sur l'harmonie entre espaces « pleins » et espaces « vides »**

Tout ce qui permet d'**intégrer harmonieusement le bâti dans l'espace**, notamment en termes d'**espaces libres** et d'**ouverture sur l'extérieur**, apparaît également comme un axe clé. Sur l'un des territoires de l'étude, le choix d'ajouter des constructions au milieu d'une ancienne place militaire est assez critiqué par les personnes qui connaissent le dossier parce que cela nuirait à la symétrie et à la générosité des espaces qui faisaient la qualité de cette place.

Dans cette perspective, le bâti est indissociable des espaces libres dans la notion de forme urbaine. « *La densité, pour moi, c'est le rapport du plein et du vide* », explique une architecte que nous avons interrogée. « *En sachant que le vide, c'est la lumière, c'est l'air, c'est ma respiration pour ne pas être enfermée chez moi. Et le plein, c'est l'espace qu'on fabrique.* » **La densité étant une notion abstraite, ce n'est en effet jamais la densité elle-même qui est perçue, mais les éléments qui la caractérisent**, que ceux-ci soient visibles ou non.

L'îlot ouvert, un exemple de composition urbanistique qui peut favoriser les perceptions positives de la densité

L'attention accordée à la question des pleins et des vides, croisée à celle de la diversité et du rythme des formes urbaines, peut expliquer que certains acteurs soient particulièrement intéressés par la forme de l'îlot ouvert. Théorisé par Christian de Portzamparc dans les années 1980, cet îlot traversant avec des immeubles non mitoyens permet de multiplier les expositions (ce qui le différencie du bloc haussmannien) tout en conservant un alignement sur la rue (ce qui le différencie du plan libre des grands ensembles). Les quartiers Création et Prairie-au-Duc à l'Ouest de l'île de Nantes, par exemple, regorgent d'îlots ouverts.



Figure 37 > Îlots ouverts dans le quartier de la Prairie-au-Duc sur l'île de Nantes.

- **Tirer parti habilement de la linéarité et de la hauteur**

Les enjeux urbanistiques et en termes de représentations diffèrent entre les constructions linéaires, celles en hauteur ou encore celles de type « plots ». **Les barres tendent à être rejetées en raison de leur effet monotone et des ruptures qu'elles créent dans le tissu urbain** : dans cette optique, il arrive que des barres existantes fassent l'objet de percements. Cela n'exclut pas pour autant de créer des **bâti d'immeubles linéaires** ou des **maisons mitoyennes**. « *La mitoyenneté, c'est déjà un pas vers le côté urbain* », assure une experte. Et contrairement à ce que l'on pourrait croire au premier abord,

la mitoyenneté ne permet pas seulement d'optimiser l'espace mais peut aussi favoriser l'intimité recherchée par les habitants étant donné qu'elle rend les maisons moins exposées.

Quant aux constructions de type « tours », elles restent d'actualité même s'il ne s'agit pas de construire le même type de tours qui a pu être décrié dans le passé. Un professionnel de l'aménagement estime ainsi qu'il y a eu un **tournant récent dans les années 2010-2020 avec un « retour de la hauteur »** pour répondre aux enjeux de densification. La hauteur peut être vue comme une contrainte car « *il faut plus d'espace au sol justement pour des règles d'ensoleillement, etc.* ».

mais on peut raisonner dans l'autre sens, à l'instar d'un élu pour qui « *quand vous faites une résidence de 14 étages, ça évite de faire deux bâtiments de sept étages ou quatre bâtiments de trois étages et demi. Tous ces bâtiments qui ne sont pas à occuper le sol, ce*

sol sert à autre chose ». Comme nous l'avons vu dans la revue de littérature, il est en effet possible que les habitants préfèrent des bâtiments plus hauts pour un même niveau de densité car **cela laisse plus d'espace libre à côté**.

Les centres-bourgs aux parcelles étroites : de grands oubliés parmi les formes urbaines denses ?

Si certaines formes urbaines peuvent être perçues comme plus denses qu'elles ne le sont objectivement, il peut aussi exister des **formes urbaines qui participent d'une certaine densité peu reconnue comme telle**. Une enquêtée invite ainsi à s'intéresser à « *certaines centres-bourgs qui sont très denses, avec des parcelles lanierées, très étroites. Et cette forme de densité-là, on n'en parle jamais* ». Il est en effet intéressant de rappeler que l'applicabilité de la notion de « densité urbaine » ne se limite pas aux villes : l'adjectif « urbain » renvoie à « urbanisé » et les centres-bourgs des petites communes sont aussi concernés. Les perceptions de la densité dans cette typologie d'habitat sont en effet peu abordées.

b. Une présence de la nature à favoriser : un facteur clé qui fait consensus pour atténuer la densité vécue

La nature en ville regroupe des espaces dédiés comme les parcs et jardins mais aussi des éléments végétaux intégrés au tissu urbain (arbres sur les trottoirs et dans les cours, plantes, haies...) et aux bâtiments (comme les façades et toitures végétalisées) ainsi que les animaux, les cours d'eau, voire des éléments minéraux comme des rochers. Le fait **d'accorder plus de place à la nature en ville** est une **orientation qui fait consensus**. Même si l'intérêt de la nature en milieu urbain est loin de se réduire à des questions liées à la densité, ces enjeux sont liés.

L'idée d'une **ville qui « respire »** grâce à la nature peut être vue comme l'**opposé de l'image d'une ville dense « étouffante »** et cette idée correspond à une réalité physique. Au-delà des aspects purement écologiques liés à la renaturation, **les végétaux ont un effet rafraîchissant** permettant de **limiter les effets d'îlots de chaleur urbain**. La nature a donc des effets concrets sur le bien-être, notamment en période de fortes chaleurs. Or, comme nous l'avons rappelé dans la revue de littérature, la densité bâtie est un facteur d'accroissement des îlots de chaleur, ce qui rend la présence du végétal d'autant plus légitime en cas de densification du bâti.

En outre, la présence de la nature en ville à travers des espaces dédiés (parcs, jardins, coulées vertes, espaces protégés...) peut renvoyer l'image d'un **espace urbain où chaque mètre carré n'est pas rationalisé** pour le bâti et les infrastructures (qu'il s'agisse de logement, d'activité économique ou d'autres fonctions). La **vue sur la nature**

et la **possibilité d'être au contact de celle-ci** peuvent ainsi être une réponse au sentiment d'une suroccupation de l'espace caractérisant une expérience vécue de densité bâtie. « Il faut vraiment qu'on arrive à travailler des ensembles urbains qui permettent d'avoir des vues dégagées et de respirer, d'avoir des percées sur de l'espace vert et de ne pas être entassés », affirme une personne du groupe Réalités. Cela implique de devoir trouver un **juste équilibre sur la densité bâtie** pour que celle-ci laisse suffisamment d'espaces libres.

D'autres liens peuvent être recherchés entre des éléments naturels spécifiques et la perception de la densité urbaine. Si l'on prend le cas particulièrement symbolique des **arbres urbains**, on peut identifier au moins 3 explications pour lesquelles ils peuvent contribuer à atténuer les perceptions négatives associées à la densité :

1. Les arbres peuvent contribuer à **limiter les vis-à-vis** et plus généralement tout ce qui fait que la densité peut être moins bien vécue en raison du sentiment d'une promiscuité ou de manque d'intimité. Une architecte affirme en ce sens que la nature « *peut compenser énormément en effet, parce que d'abord ça filtre. Ça peut mettre à distance. Ça protège* ».

2. Les arbres créent un **rapport d'échelle** : comme le formule un enquêté, ils permettent d'« *absorber les échelles* » à travers les rapports de proportionnalité qu'ils entretiennent avec le bâti environnant. La densité urbaine étant souvent associée à un « effet de masse » que renvoient des bâtiments hauts, les arbres urbains ont en effet l'avantage d'être des **éléments qui sont également de grande hauteur** mais appréciés : ils permettent donc d'atténuer cet « effet de masse ».

3. Les arbres permettent de **limiter les effets d'îlots de chaleur** renforcés par la densité bâtie, voire de créer des « îlots de fraîcheur » si ces arbres sont plantés en grand

nombre. Certains acteurs travaillent sur le développement d'un indice de canopée, traduisant la part de superficie couverte par la cime (ou couronne) des arbres.



Figure 38 > Les arbres urbains ont un effet protecteur et amènent un rapport d'échelle qui atténue le sentiment de densité.

Il existe toutefois une **limite d'ordre temporel sur la présence d'arbres dans les projets d'aménagement** : « *entre le temps de construction d'un immeuble et le temps de pousse d'un arbre, eh bien l'immeuble va plus vite à se construire que l'arbre à se développer* », observe un enquêté. Poursuivant cette réflexion, un deuxième explique que c'est en raison de l'intérêt des arbres en termes de rapport d'échelle que « *dans toutes les images promoteurs, vous avez des arbres qui ont 20 ans alors qu'ils n'existent pas, et qu'ils ne sont pas de cette taille quand ils les plantent.* »

Les idées pour introduire plus de nature en ville sont nombreuses et parfois sujettes à débat. Un expert de l'urbanisme se montre par exemple critique envers la « *solution toute faite* » de « *créer un espace vert central* » alors que les habitants préféreraient peut-être « *des espaces publics plus petits, mais rythmés au sein du quartier* ». Un autre enquêté rapporte que la végétalisation des façades d'immeubles a tendance à périliter au fil du temps et il

privilegierait plutôt la « *cinquième façade* » que sont les toitures. L'importance de la **biodiversité** ou des **continuités écologiques** en ville est parfois évoquée. A Laval, le quartier Ferrié intègre une dimension « *nourricière* » avec des arbres fruitiers. Certaines collectivités mettent par ailleurs en place des outils dédiés pour plus de nature en ville, comme Nantes Métropole avec le « **coefficient de biotope par surface** » (CBS) qui impose une part de surfaces « éco-aménagées » aux constructions neuves.

c. Qualité architecturale et choix des matériaux : des avis plus partagés sur l'influence de ces facteurs sur les perceptions

Par rapport à des facteurs comme les formes urbaines ou la place de la nature que nous venons de développer, **la qualité architecturale et le choix des matériaux sont des facteurs dont le rapport avec la perception de la**

densité est globalement moins consensuel pour les acteurs. L'esthétique de l'architecture est reconnue comme point d'attention, ne serait-ce qu'implicitement lorsqu'il est question de bâtiments « beaux » ou « laids », « réussis » ou « ratés ». En outre, les astuces architecturales permettant d'atténuer la densité perçue que nous avons évoquées plus haut sont aussi voire avant tout des choix esthétiques. Mais d'un autre côté, la priorité n'est pas forcément de créer des « *objets architecturaux* » où l'esthétique prime. Plusieurs acteurs interrogés affirment que l'esthétique revêt une importance secondaire par rapport à la fonctionnalité et à la praticité des logements, ces éléments pouvant d'ailleurs entrer en confrontation : « *Si vous prenez les bâtiments haussmanniens, on peut trouver ça très très joli. Par contre, je vous défie de mettre quatre tables et une chaise [sic] sur le balcon* ».

Ces considérations peuvent amener à densifier la ville avec des constructions marquées par une **certaine esthétique de la simplicité** : la fonctionnalité ne s'accompagne plus de l'impression de froideur rationnelle des grands ensembles mais peut être plus chaleureuse – ce qui passe parfois par des teintes vives, même si une architecte rappelle que les couleurs des immeubles d'habitat sont traditionnellement neutres –, à taille plus humaine et assumant un caractère épuré voire minimaliste. Cette simplicité peut n'être qu'apparente, masquant une qualité du dessin qui produit de subtiles impressions de confort et d'harmonie. La qualité architecturale des construc-

tions « simples » est importante pour éviter des écueils en termes de compréhension et d'acceptation par les usagers, comme l'illustre à l'extrême cette citation à propos de nouvelles constructions dans un quartier récemment aménagé : « *On dirait que c'est en mode travaux, mais c'est livré* ».

Les matériaux ont également une importance dans la perception de la densité de nouvelles constructions. **Le béton semble globalement produire une impression de densité plus forte, alors que le bois atténuerait le sentiment de densité.** Plusieurs raisons peuvent expliquer cela, y compris des facteurs qui s'avèrent liés à la **connotation des matériaux et de leurs usages passés** : le béton reste le matériau par excellence des bâtiments massifs et du fonctionnalisme, alors que le caractère écologique du bois le rend plus acceptable. Des facteurs plus « physiques » à relier aux impressions de densité peuvent aussi entrer en jeu : **le bois est ainsi perçu comme un matériau léger**, ce qui contrebalance la « lourdeur » de la densité bâtie. Des facteurs purement perceptifs entrent en compte, comme c'est le cas lorsque des élus s'inquiètent de la perception du bois lorsqu'il vieillit : grisonnant, il s'éloigne de l'« effet bois » qui le distingue du gris du béton. Certains mécanismes de perception contredisent d'ailleurs la réalité physique : un enquêté qu'« *une vêtue métallique donne un aspect plus léger, parce qu'on se dit que le métal est plus léger, ce qui est faux, que le béton* ».



Figure 39 > Constructions en bois dans le quartier du Courtil-Brécard à Saint-Nazaire (à gauche) et architecture épurée dans le quartier des Montgorges à Poitiers (à droite).

Piste d'approfondissement autour des courants architecturaux

Peu abordé au cours des entretiens, le **lien entre des courants architecturaux spécifiques et la perception de la densité serait intéressant à approfondir** en considérant plus précisément les courants modernes et contemporains.

Ainsi, l'esthétique de l'**architecture brutaliste** joue sur un « effet de masse » qui, comme nous l'avons vu, est décrié comme représentant une densité trop importante : il pourrait y avoir là un exemple de décalage entre l'effet recherché par un type d'architecture et l'effet produit. Un autre exemple serait celui de l'**architecture déconstructiviste**, qui privilégie les volumes fragmentés et dynamiques pour produire des impressions déconcertantes sur les passants : ce style peut-il participer de l'atténuation de la perception de la densité bâtie en affirmant le rejet de toute monotonie, ou est-ce « trop radical » pour que cet effet soit efficace pour la majorité des habitats ? Si comme l'a estimé un enquêté, « *on n'a pas une culture architecturale qui est extrêmement développée en France chez tout le monde* », ces exemples invitent à travailler sur le développement de cette culture architecturale pour favoriser une appréciation esthétique qui pourrait contrebalancer les impressions négatives de densité.

d. La mémoire des lieux à travers la préservation d'éléments bâtis existants et les références architecturales et paysagères : un critère de densification plus « douce » ?

Dans le cas de projets de renouvellement urbain, la préservation d'éléments bâtis existants peut **participer d'une mémoire des lieux** et rendre la densification plus acceptable. L'importance de cette dimension est très variable d'un territoire à l'autre. A l'ouest de l'île de Nantes, la mémoire des lieux et de leur histoire industrielle est un aspect phare du projet. Dans la première phase de l'aménagement, des **objets patrimoniaux** ont été non seulement conservés et réhabilités pour de nouveaux usages (à l'instar des Nefs et du hangar à bananes) mais aussi mis en scène (à l'instar des grues Titan) pour devenir de véritables symboles métropolitains. Bien que moins marquante dans les phases ultérieures du projet, cette volonté se poursuit, avec par exemple la réhabilitation des halles Alstom qui ont été inaugurées en 2022 au cœur du quartier de la Création.

Pour d'autres projets, les enjeux de préservation du bâti existant peuvent être moins présents. **Il s'agit de s'assurer que la densification ne soit pas synonyme de « table rase » du passé** mais s'attache à préserver ce qui mérite de l'être, même si ce ne sont pas forcément des éléments exceptionnels. Dans le quartier du Moulin du Pé à Saint-Nazaire, il a par exemple été décidé de conserver un seul élément : une petite chapelle qui « *ne paye pas de mine* » mais dont l'histoire est jugée intéressante. Parfois, il arrive qu'aucun élément ne soit jugé digne d'être préservé, comme sur une friche où il y a « *un passé industriel, mais qui est récent, qui est des années 70* », avec

des hangars abandonnés qui ne présentent pas d'intérêt particulier en termes de préservation.

La mémoire des lieux peut aussi passer par des **références architecturales, même si ce parti pris ne fait pas toujours l'unanimité**. Un acteur de Saint-Nazaire se montre ainsi lassé que des promoteurs tiennent à adresser des clin d'œil à l'identité du territoire en reprenant des codes industriels comme l'utilisation de l'acier Corten pour des bâtiments d'habitation, alors qu'« *on fait une ville pour que les gens y habitent* » et que « *quand ils sont dans la ville, ils ne sont pas obligés de vivre dans l'environnement industriel* ». Ce scepticisme est d'autant plus appuyé que les bonnes volontés apparentes de rendre hommage à l'industrie pourraient servir de prétexte pour vendre une architecture « déqualifiée » tout en utilisant des matériaux moins coûteux.

Quant aux projets en **extension urbaine**, à défaut de patrimoine bâti à valoriser, ils peuvent également faire référence à des usages passés. A l'issue de l'observation de différents quartiers de l'étude issus d'une extension urbaine, **on serait parfois tenté de lire une référence aux usages agricoles passés dans le type de végétation qui y subsiste** – à l'image d'une bande de terre où poussent des herbes folles entre deux bandes de béton, comme un « morceau » des champs voisins ayant échappé à l'artificialisation. Cela peut adoucir la perception du caractère urbain et par extrapolation de la densité du quartier, alimentant ainsi la vision d'une « campagne à la ville ». Or, comme nous l'évoquions plus haut, un risque de greenwashing n'est jamais loin ; l'enjeu peut alors être que les traces d'un passé agricole ne soient pas juste un « clin d'œil » mais contribuent substantiellement à la limitation de l'artificialisation des sols ainsi qu'au cadre de vie des habitants.



Figure 40 > Bacs de compostage collectif installés dans un milieu urbanisé marqué par la subsistance de traces du passé agricole.

e. La place de l'automobile : un sujet fondamental à traiter conjointement à celui de la densité

La question de l'automobile est très présente dans les réflexions sur la densité urbaine. Elle renvoie à la **fois à des questions de mobilité** qui représentent un champ de compétences à part entière des collectivités et à une **problématique d'occupation de l'espace**. En effet, la grande majorité du temps, les véhicules des usagers ne constituent pas un flux de circulation mais sont stationnés ; or, les emplacements dédiés au stationnement représentent dans leur ensemble une superficie loin d'être anodine qui peut faire concurrence à d'autres usages (que ce soit au sein d'une parcelle ou à l'échelle d'un quartier). Il apparaît incontournable d'intégrer la question de l'automobile aux réflexions sur la densité, ne serait-ce que parce qu'une densité de population plus importante entraîne mécaniquement ce que l'on pourrait appeler une « **densité de véhicules** » plus importante.

A l'heure où la transition écologique impose de réduire la place de l'automobile et les flux de circulation en milieu urbain tout en développant les **mobilités douces (transports en commun, vélo, marche à pied...)**, cette question de la place de l'automobile est d'autant plus prégnante. Le fait de **supprimer les places de parkings individuelles** dans des typologies d'habitat qui traditionnellement en comportent, ou de se contenter d'une seule place de parking plutôt que deux, va dans ce sens. Une perspective suggérée par un enquêté, constituant une alternative à la possession de véhicules individuels, pourrait être la **mise à disposition de véhicules en autopartage** à l'échelle de copropriétés sur le modèle des laveries communes. Un autre acteur raconte répéter souvent le message : « *J'habite ma maison, mais ma voiture n'habite pas avec moi* ».

Cependant, **cette aspiration à réduire le nombre de places de stationnement semble se heurter à des changements d'habitudes qui prennent du temps**, d'autant que la « culture de l'automobile » reste forte sur certains territoires. Si les usagers s'inquiètent de voir arriver trop de véhicules dans leur quartier, ce n'est pas forcément parce qu'ils remettent en cause le modèle du « tout-voiture » mais ce serait plutôt lié à leur inquiétude de pouvoir garer facilement leur propre véhicule. Les espaces de stationnement à l'échelle d'un quartier sont même souvent une contrainte dans les projets d'aménagement, fixant une limite au nombre de logements à créer. Les **parkings silos, à la fois compacts et réversibles**, peuvent faire partie des solutions apportées.

Les flux de circulation sont également en prise avec des enjeux contradictoires. **A l'échelle d'un territoire, toute diminution des flux de circulation automobile est bénéfique en soi** : permettant une réduction des impacts environnementaux, cette diminution permet aussi de se rapprocher de la « ville du quart d'heure » qui intègre la mixité fonctionnelle à la densité urbaine. **A l'échelle d'un quartier, les enjeux sont plus complexes. D'un côté, la circulation automobile peut contribuer à l'ouverture** sur la ville voire au décloisonnement d'un quartier et favoriser la vie des commerces et services qui s'y trouvent. **D'un autre côté, elle rend le quartier moins apaisé**, et certaines personnes préfèrent voir les véhicules se détourner d'un quartier quitte à ce que celui-ci reste plus fermé. Une collectivité rapporte ainsi que sa volonté d'ouvrir un quartier en faisant en sorte qu'il soit traversé par des véhicules s'est trouvé confronté à des craintes exprimées sur un phénomène de *shunt* – terme anglo-saxon désignant le fait que des automobilistes « coupent » à travers le quartier pour gagner du temps plutôt que d'emprunter une voie de circulation principale.

D. Une nécessaire prise en compte des habitants actuels et futurs, à l'échelle de leur logement et à l'échelle de leur quartier

a. L'importance de la pédagogie, de l'information et de la concertation pour favoriser l'acceptabilité des projets de densification

La **pédagogie sur les enjeux d'urbanisme** à l'échelle d'un territoire et une **information claire et précise sur les projets d'aménagement en cours** sont deux leviers indissociables pour faciliter l'acceptation de la densité urbaine. Par exemple, sur l'une des villes moyennes de l'étude, le responsable de l'urbanisme considère que « *les gens n'ont pas forcément une culture urbaine* » mais relate qu'à la suite d'une « *grande exposition* » présentant de façon pédagogique les principaux projets en cours, « *les gens ont dit : « On comprend certaines choses »* ».

Ces leviers sont souvent considérés comme des **facteurs d'acceptation de la densité au même titre que les bonnes pratiques urbanistiques et architecturales, voire plus importants**. Le fait de **présenter les projets de façon visuelle** (projections, maquettes...) peut être décisif : un enquêté fait la réflexion que « *la seule solution qu'on ait, puisqu'on parle de perception, c'est de donner à voir* ». Un retour d'expérience sur un projet controversé illustre ce pouvoir de la projection : « *On avait même une pétition de 1 500 signatures sur change.org, avec des gens de toute la France qui signaient tellement c'était scandaleux d'aller bétonner. Quand le projet a été présenté aux riverains, la pétition a été annulée sur-le-champ. Et les riverains ont acheté des logements pour leurs parents dans l'opération dont ils contestaient l'existence avant de voir le projet avec le promoteur.* »

La **pédagogie par l'exemple** peut être employée, même si elle se heurte à des limites inhérentes à la temporalité des projets : « *Le problème, c'est qu'entre le moment où on valide un projet et le moment où il est livré, il se passe quatre ans et que la pédagogie par l'exemple, elle est toujours sur les anciens projets* ». Par ailleurs, au-delà de la simple information, il est important – et obligatoire selon l'article L. 103-2 du Code de l'urbanisme – **d'assurer une concertation des usagers** pour que ceux-ci puissent donner leur avis. Cette concertation peut contribuer à **améliorer substantiellement** un projet et **éviter les recours** que redoutent les collectivités.

Une limite demeure toutefois en termes d'impact de l'information et de la concertation. **Souvent, l'information n'est connue et assimilée que tardivement** par la majorité des habitants concernés. Un acteur évoque ainsi des réunions publiques au lancement du projet où « *il y a 30, 40 personnes, mais à l'échelle d'un quartier, c'est peu* ».

Plus le projet avance et plus les riverains en ont connaissance, mais c'est parfois trop tard pour que les demandes de modifications aient des chances d'aboutir. « *Les gens voient arriver des projets, ils en prennent connaissance bien trop tard* », confirme un autre acteur. « *C'est-à-dire que quand les gens découvrent les grues du jour au lendemain, c'est là qu'on génère de l'incompréhension* », poursuit un troisième.

b. Des facteurs culturels et des trajectoires résidentielles qui peuvent jouer sur les perceptions de la densité

La perception de la densité urbaine dépend aussi de facteurs culturels. A l'échelle la plus macro, certains enquêtés évoquent des **facteurs culturels propres à la France qui poseraient davantage de défis en termes de perception de la densité**. Une architecte donne ainsi l'image de « *la ville italienne, totalement minérale, avec des places magnifiques où il n'y a pas un arbre* » alors que la « *culture agricole* » de la France rendrait cette minéralité plus difficile à accepter. Un aménageur cite quant à lui les pays d'Europe du Nord où « *vous n'avez pas ce problème de rapport d'intimité comme en France* », ce qui permettrait d'insérer plus facilement de grandes baies vitrées qui, tout comme le bois, amènent une légèreté qui atténue la sensation de densité.

A plus petite échelle et en restant dans le périmètre français, il peut exister des **facteurs culturels propres aux territoires qui sont plus ou moins favorables à la densité urbaine**. Il peut s'agir d'une appétence plus ou moins prononcée pour l'aménagement, ou plus spécifiquement pour la densité et/ou la hauteur dans les projets d'aménagement, ce qui relève en partie de visions politiques : un enquêté distingue ainsi les « *territoires bâtisseurs* » des « *territoires récalcitrants* ». Ces facteurs culturels peuvent aussi être reliés à des considérations sur des facteurs de perception de la densité que nous avons développés plus haut comme les formes urbaines, la place de la nature ou celle de l'automobile. Plusieurs enquêtés évoquent ainsi une **culture de la maison individuelle ou du pavillon**, qui implique que les habitants n'aient « *pas non plus la culture du logement collectif, de la densification* » comme l'exprime un enquêté. Lorsqu'elle est partagée par les élus, cette « *culture pavillonnaire* » freine le développement de projets qui s'en éloignent : « *ils habitent tous dans des maisons avec un terrain de plus mille mètres carrés classique des années 60-70, avec une maison qui est au milieu du terrain* ».

En zoomant davantage encore, il existe au sein d'un territoire donné des raisons qui expliquent que la densité sera perçue différemment selon les habitants. Il y a d'abord tout simplement des préférences personnelles qui entrent en compte, comme l'illustre un enquêté : « *La question : est-ce qu'on peut vivre bien dans un quartier où il y a des immeubles où ça monte ? Oui, il n'y a aucun problème là-dessus. Est-ce que tout le monde aime ça ? Sans doute pas. Après, les gens ne sont pas obligés d'habiter au même endroit. Il y a des gens qui aiment bien habiter au 14^e étage d'un immeuble, d'autres pas du tout* ». Ces préférences peuvent être liées au **profil des ménages** et aux **étapes de la vie**. Par exemple, les familles seraient davantage attirées par la maison individuelle ; les retraités rechercheraient un espace extérieur pas trop compliqué à entretenir ; les plus jeunes accorderaient moins d'importance au fait d'avoir une place de stationnement.

Enfin, la **trajectoire résidentielle** des ménages peut influencer les perceptions de la densité. Cette trajectoire peut rendre la vision de la densité urbaine d'autant plus négative, comme l'illustre une enquêtée en évoquant la « *qualité de la vie urbaine* », que les « *gens qui habitent dans les lotissements* » auraient peut-être « *un peu oubliée ou ils ne l'ont jamais connue* ». Mais la **trajectoire résidentielle peut aussi favoriser l'acceptation de la densité**, comme l'illustre la surprise de cette autre enquêtée devant la réaction d'habitants à l'arrivée de nouvelles constructions dans des quartiers en renouvellement urbain : « *On avait finalement des couples assez jeunes, qui étaient là depuis un an ou deux, et qui comprenaient que la ville évolue. Même s'ils le regrettaient pour eux-mêmes que ce soit tombé sur leur bien, quelque part, ils avaient été Rennais avant ou Parisiens et donc, il y a peut-être une acceptation que la ville se renouvelle un peu plus.* »

c. Une question du logement indissociable de celle de la densité vécue

Les entretiens montrent que lorsque l'on parle de densité urbaine, on en vient inévitablement à parler de logement. Le logement est en effet la **première échelle d'habitation** – avant le quartier ou la ville –, un lieu où les habitants passent beaucoup de temps et à travers lequel ils perçoivent le quartier autour d'eux (en termes de bruits, de vues depuis leurs fenêtres et espaces extérieurs...). Dès lors, **le vécu dans le logement participe grandement du vécu du quartier**. Une enquêtée exprime cela en mettant l'accent sur l'importance du **bien-être dans le logement** : « *L'habitant, il va raisonner confort au quotidien. Si on lui apporte un bien-être et une qualité de vie dans son quotidien, il va apprécier le quartier et son logement* ». Or, ce **bien-être au sein du logement peut être traduit en sensation de densité plus ou moins importante** dès lors qu'il est impacté par ce qui peut être perçu comme

des manifestations de la densité de population ou de la densité bâtie : « *Mais moi, franchement, quand j'entends mon voisin qui tond sa pelouse, l'autre qui fait l'apéro, etc., parce que les jardins font tout touche-touche, je ressens une certaine densité. Peut-être que si j'avais un grand appartement ou un rez-de-jardin en appartement, mais avec une vue dégagée et une vue lointaine et que je n'entends pas mes voisins, j'aurais peut-être moins ce ressenti-là de densité quelque part* ».

Nous avons développé plus haut les principaux facteurs qui font que la densification peut être redoutée par des habitants lorsqu'elle concerne des nouveaux projets à côté de chez eux. **Tout ce qui concerne la thématique « voir et être vu » – ensoleillement, vues depuis le logement, intimité – apparaît comme décisif** (sans doute plus que la deuxième grande thématique que nous avons évoquée, à savoir les questions liées à l'automobile). Or, **cela relève d'un rapport entre le logement et l'extérieur**, ce qui corrobore l'idée que la question du logement est indissociable de celle de la densité. Ces questions sont traitées avec attention par les collectivités, qui peuvent insister là-dessus auprès de promoteurs, comme l'illustrent ces citations de deux villes moyennes : « *Dans le cadre de la concertation, l'idée est parfois de proposer aux promoteurs ou aux porteurs de projets de ne pas mettre de vis-à-vis, même si réglementairement ils pourraient* » ; « *On oblige le promoteur à montrer les ombres portées. Donc, des fois, il va juste descendre, il va enlever un appartement, puis tout d'un coup, on va retrouver un peu de lumière sur le jardin d'à côté* ».

Etant la première échelle d'habitation, **le logement représente aussi la première échelle à laquelle la notion de densité peut s'appliquer** (ratio entre le nombre d'occupants et la surface du logement). Dès lors, **la taille du logement et le nombre de pièces** sont en relation avec le sentiment de densité. Avec pour toile de fond une **baisse tendancielle du pouvoir d'achat immobilier** qui pousse à proposer des logements plus petits pour maintenir des prix accessibles aux ménages depuis la fin des années 1990, le sentiment de densité à l'intérieur du logement est un sujet d'autant plus préoccupant. Le rapport avec l'extérieur est aussi concerné dans la mesure où l'extérieur peut permettre de « **s'échapper** » **visuellement et/ou physiquement d'un intérieur vécu comme dense**. Dans la continuité des deux citations précédentes, citons une troisième ville moyenne qui illustre ces enjeux et la façon dont elle les a traités avec ses partenaires sur un projet : « *On a été extrêmement intrusifs dans les plans des logements en demandant des cuisines qui ne sont pas en second jour, en demandant des espaces extérieurs qui soient très qualitatifs, des balcons ou des terrasses, en demandant une surface minimum par typologie pour éviter d'avoir des T2 qui soient tellement petits qu'on ne peut même pas y habiter* ».

Enfin, entre la densité au sein du logement et celle du quartier, se situe une densité intermédiaire qui peut être perçue dans l'habitat collectif : **la densité au sein de l'immeuble ou de la résidence**. Cela peut tisser un **continuum entre ces différentes échelles de perception de la densité**, comme l'illustre une experte : *« Même au sein du logement, il faut qu'il soit bien conçu pour que chacun puisse avoir son intimité et ne pas souffrir de densité au sein même du logement. Pouvoir aller sur un balcon prendre l'air, fumer sa cigarette si on fume. Et puis après, au fur et à mesure qu'on dézoome, c'est effectivement, pouvoir sortir de chez soi sans croiser peut-être tout de suite son voisin, mais n'en croiser que cinq parce qu'on a des espaces de circulation qui font qu'on ne croise pas tout de suite tout le monde parce qu'en plan masse on a travaillé, peut-être plutôt par plots indépendants. »*

d. L'asymétrie des perceptions entre le « nouvel habitant », l'« habitant installé » et le « passant »

La question du logement, en lien avec la densité, concerne schématiquement deux profils d'usagers à l'échelle d'un quartier : **le « nouvel habitant » et l'« habitant installé »**. A ces deux profils, il convient d'en ajouter un troisième qui n'est pas concerné par la question du logement : **le « passant »**. Ce dernier profil intègre une multitude de cas de figure en termes de provenance (il peut être extérieur au quartier mais habitant du territoire, ou extérieur au territoire), de raisons de la présence dans le quartier (le passant peut venir pour y travailler, pour ses démarches, pour ses loisirs, pour visiter...) et de modes de déplacement (il peut être à pied, en vélo, en voiture...). Ces trois catégories ne sont pas immuables ou imperméables : les « nouveaux habitants » deviennent tôt ou tard des « habitants installés », et ces deux profils sont des « passants » lorsqu'ils s'éloignent de chez eux.

Les ressentis sur la densification entraînée par un projet d'aménagement peuvent à la fois opposer et réunir la catégorie du « nouvel habitant » et celle de l'« habitant installé ». Dans les grandes lignes, ce qui est le plus susceptible de les opposer se rattache à la question du logement et tient du fait que **ces deux profils sont dans une situation asymétrique : le « nouvel habitant » a par hypothèse fait le choix de s'installer dans le quartier** (même si ce serait à nuancer, le choix du logement étant rarement entièrement exempt de contraintes) et est donc **susceptible de voir avant tout dans la densification une opportunité de logement**. L'« habitant installé », quant à lui, peut craindre les conséquences potentiellement négatives que nous avons évoquées sur le confort dans son logement et risque d'adopter une attitude NIMBY. **Ce qui peut réunir ces deux catégories, en revanche, a trait à l'opportunité d'une amélioration globale du quartier** qui est intégrée dans le projet d'aménagement : des **espaces**

publics qualitatifs sont considérés comme un point décisif par certains acteurs ; il peut s'agir aussi de nouveaux commerces, transports, équipements, etc.

La catégorie du « passant », quant à elle, est en décalage avec les deux autres catégories et apparaît sujette à des tendances de perception ambivalentes. **D'un côté, les personnes extérieures au quartier peuvent accepter plus facilement la densification** car elles ne sont pas concernées par les problématiques des habitants installés, et elles peuvent même **porter un regard positif** sur l'évolution du quartier en raison de ses nouvelles constructions (pouvant être appréciées pour leur esthétique) ou de nouvelles raisons de s'y déplacer (commerces, loisirs...). D'un autre côté, **les personnes extérieures sont également susceptibles d'avoir des préjugés** sur une densification qu'elles voient s'opérer d'un point de vue plus distant, et avoir davantage tendance à se focaliser sur les aspects négatifs qu'elles perçoivent. Cela reste *« le point de vue d'un individu qui y passe, qui n'est pas concerné par le besoin de logement auquel il faut répondre »*, rappelle un élu.

Si comme l'a expliqué un responsable de l'urbanisme, **les projets d'aménagement se construisent avoir une « double lecture » depuis l'échelle du piéton** (« en bas ») et **depuis l'échelle de l'habitant dans son logement** (« en haut »), seule la première entrée de lecture s'offre aux « passants ». Ceux-ci ont donc une vision partielle voire biaisée de la densité, ce qui peut notamment être le cas en ce qui concerne les bâtiments de grande hauteur et les résidences fermées. D'un côté, les passants peuvent apprécier la générosité des espaces publics associés aux grands immeubles. Mais de l'autre, ils peuvent aussi **sous-estimer l'importance des vues et de l'ensoleillement depuis les étages et ne pas percevoir la totalité des espaces libres**, dont certains ne relèvent pas de l'espace public mais de l'intérieur des résidences. Un enquêté mentionne ainsi les habitants des *« grands bâtiments des années 60, 70 (...) qui sont très contents parce que certains d'entre eux peuvent habiter très haut, avec des points de vue très élevés et qui sont aussi contents d'avoir des espaces au pied de chez eux qui sont assez généreux. En face de ça, ils vont avoir des gens qui leur disent : non, ça doit être absolument affreux d'habiter dans les quartiers avec des tours de 15 ou 20 étages »*.

Ce caractère partiel des visions depuis l'extérieur peut **alimenter des critiques partagées par un certain nombre d'habitants** en décalage avec l'ambition d'un projet. Deux acteurs interrogés sur l'île de Nantes font ainsi part de critiques récurrentes sur le quartier de la Prairie-au-Duc de la part de **personnes extérieures dont le mode de perception ne permet pas de saisir la richesse du projet**. *« La Prairie-au-Duc, dans sa partie actuelle, aujourd'hui, est essentiellement perçue du visiteur ou du Nantais d'un point de vue de voitures »*, estime ainsi le premier. *« Ils passent, ils circulent en voiture et ils*

se disent : «Tiens, ça a changé. Tiens, il y a des immeubles qui ont poussé ». Parce qu'ils y circulent en voiture, il y a déjà un petit effet tunnel qui fait qu'on ne perçoit pas ce qui est sur le côté et qui est à destination des piétons. On est encore plus loin d'y marcher à pied et de se dire que finalement, il y a des venelles, c'est pensé, il y a des trucs

sympas, il y a des commerces, etc. ». Le deuxième poursuit cette idée en évoquant « des choses qui ne peuvent pas être perçues de l'extérieur sur un peu la richesse des usages, la richesse des cœurs d'îlot, les propositions de programmation, le fait que c'est un quartier qui dès le démarrage quasiment a eu des commerces de proximité ».

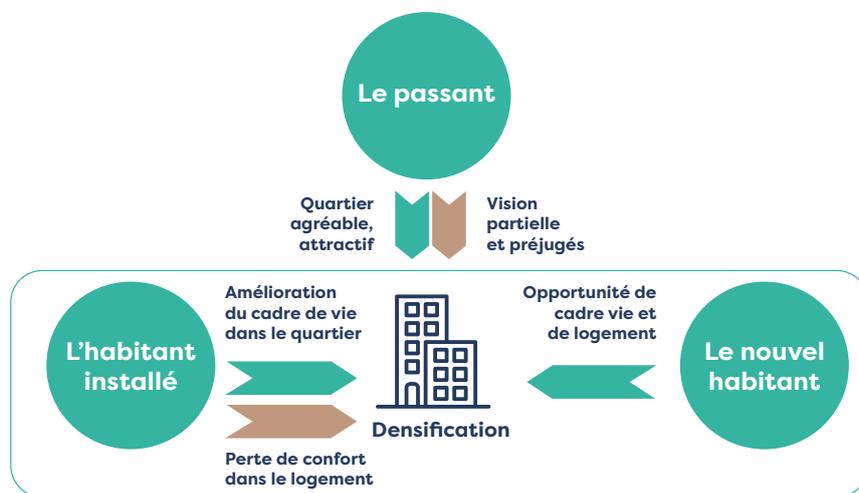


Figure 41 > Les 3 catégories d'usagers à prendre en compte au regard de la densification et les possibles convergences et divergences de leurs visions.

e. La mixité fonctionnelle : plus qu'une contrepartie attendue, un modèle d'urbanité ?

La mixité fonctionnelle traduit le fait qu'un quartier est conçu pour mêler différentes fonctions : non seulement le logement mais aussi l'activité économique, l'administration, la nature, la culture, les loisirs... Elle est par hypothèse utile pour les habitants car ceux-ci ont davantage accès à ce dont ils ont besoin à proximité de chez eux, ce qui en fait un élément essentiel de la « ville du quart d'heure ». Typiquement, les commerces de proximité (boulangerie, épicerie, fleuriste, coiffeur...) et les espaces verts participent d'une mixité fonctionnelle centrée sur les besoins des habitants. Des expressions comme « contrepartie », « compensation » ou encore « équilibre » sont souvent employées pour mettre l'accent sur le fait que les projets d'aménagement tiennent compte des habitants déjà installés en renforçant cette mixité : « On apporte une contrepartie à la densification par un meilleur service, (...), un meilleur accès à des espaces verts, des choses qui s'améliorent » ; « La densification ne pourra être acceptée que s'il y a des compensations en termes de services. »

Cependant, l'enjeu de la mixité fonctionnelle ne se réduit pas aux aménités apportées. Il y a aussi une dimension moins utilitaire, qui relève de l'animation et de l'ambiance urbaine du quartier, perceptible par la figure du « passant » développée plus haut. Cette animation passe

par tout ce qui participe de la vie de quartier comme les commerces de proximité, les bars et les restaurants, et recoupe donc la sphère de l'utilité, mais ne s'y réduit pas : ainsi, des rez-de-chaussée animés peuvent être recherchés pour eux-mêmes, y compris avec des fonctions qui ne sont pas utiles aux habitants au quotidien. « Quand une personne circule dans la rue, si on a une variété de fonctions au niveau du rez-de-chaussée, forcément le parcours piéton est plus agréable donc les questions de densité, elles sont moins prégnantes », estime un enquêté. « Qui a envie de se promener dans des rues avec des parkings en rez-de-chaussée ? C'est l'antithèse du fait urbain », abonde une autre enquêtée. L'animation apportée par la mixité fonctionnelle a finalement trait à ce qu'un troisième enquêté nomme le « principe de la vie urbaine ». La mixité fonctionnelle s'assure en quelque sorte que dans la notion de « densité urbaine », le côté « urbain » ne soit pas oublié (comme cela a pu être le cas avec l'urbanisme fonctionnaliste) mais ressorte au contraire renforcé.

Dans cette perspective, la densification associée à la mixité fonctionnelle peut aussi renforcer l'attractivité d'un quartier à travers le développement des commerces et aménités urbaines. Ce développement est parfois vu comme un but en soi : « la densité permet aussi d'avoir un certain nombre d'aménités (...) qui sont permises tout simplement parce qu'il y a du nombre », témoigne un enquêté. « On sait qu'à partir d'un certain niveau de densité (...),

Mixité fonctionnelle



Figure 42 > Intérêt de la mixité fonctionnelle pour faciliter une meilleure perception de la densité urbaine par les habitants.

les premiers commerces qu'on peut mettre, c'est le boulanger et le coiffeur », précise un autre. **Il peut aussi s'agir de donner un nouveau souffle** à des zones commerciales en difficulté : à Saint-Malo, le renouvellement urbain du quartier de La Découverte vise notamment à moderniser le centre commercial éponyme qui souffrait d'une image dégradée et de vacance commerciale, pour en faire un lieu de vie multifonctionnel. **La mixité fonctionnelle peut également concerner un quartier qui acquiert une fonction de logement dont il était dépourvu**, un cas emblématique étant encore une fois les quartiers ouest de l'île de Nantes où « *avant-hier, hormis les salariés de ce secteur, (...) personne n'aurait eu l'idée d'aller se promener* » car « *c'était un lieu de travail, un lieu d'industries parfois lourdes* » comme le rappelle un enquêté. Ce type de changement d'usages et d'image d'un quartier **s'observe sur le temps long**.

Il est cependant important de noter que la **mixité fonctionnelle ne s'accorde pas toujours complètement avec les stratégies de développement territorial**. Les collectivités privilégient souvent le regroupement des activités dans les centralités existantes, pour des raisons qui peuvent être liées à la **vitalité et l'image de leurs centres**, ce qui limite le type de commerces qu'elles souhaiteraient voir s'implanter en dehors de ces zones. Des équilibres sont alors à trouver : pour un enquêté, « *il faut qu'on ait à la fois cette vision à l'échelle du quartier, mais aussi une vision à l'échelle de la ville pour ne pas avoir des commerces qui soient éparpillés dans la ville, mais plutôt concentrer les activités commerciales* ». D'autant que **les paris économiques sur la mixité fonctionnelle peuvent être fragiles**. Rappelant qu'une « *règle d'or* » du commerce est l'emplacement, un aménageur affirme que « *ce n'est pas parce qu'on décide du commerce en rez-de-chaussée d'immeuble qu'il y aura du commerce en rez-de-chaussée d'immeuble* ». Plusieurs enquêtés font part d'un retour d'expérience selon lequel **les promoteurs seraient plus réticents devant les locaux commerciaux** que devant les logements car ceux-ci sont moins rentables ou moins sûrs de trouver preneurs.

Quant aux **activités et équipements plus éloignés de la fonctionnalité pour les habitants**, leur rôle dans la mixité fonctionnelle peut être débattu. Leur participation à l'« *ambiance urbaine* » d'un quartier n'est pas systématique : **des équipements dont la vocation est éloignée**

de la « vie de quartier » peuvent être vus comme déconnectés et comme une concurrence à des projets alternatifs qui auraient pu renforcer cette vie de quartier. Cela semble être le cas dans le quartier Ferrié de Laval avec l'Espace Mayenne, un site événementiel d'envergure départementale avec une architecture remarquable : cet équipement paraît assez isolé du reste du quartier et se substitue difficilement, en termes de cadre de vie, au grand parc dédié aux habitants qui était prévu dans la version initiale du projet. Sur l'île de Nantes, l'aménagement de la partie ouest cherche à tirer les leçons d'une mixité fonctionnelle en demi-teinte qui avait vu se côtoyer des « *grands ensembles de logements* » avec de « *grands équipements posés de manière un peu aléatoire* » dans la partie est depuis les années 1970 (ex : centre commercial Beaulieu, Palais des Sports, Hôtel de Région).

A l'échelle des îlots, la mixité fonctionnelle peut également présenter un **avantage propre aux enjeux de perception visuelle de la densité urbaine** : elle peut en effet permettre d'**atténuer la problématique de la vue sur les logements** en faisant se côtoyer des immeubles de logement avec des immeubles de bureaux. Un enquêté émet cette suggestion en partant du postulat que comme les personnes qui travaillent dans les bureaux ne sont pas là le soir et le week-end, cela représente autant d'occasions en moins d'être gêné par ce voisinage.

Enfin, **si la densité peut être vécue à l'échelle d'une résidence, cette échelle apparaît pertinente aussi pour aborder la mixité fonctionnelle**. Des solutions de **mutualisation** comme les jardins partagés, les espaces de convivialité, les outils de bricolage et de jardinage mutualisés ou encore les boîtes à dons participent en quelque sorte de la mixité fonctionnelle en proposant des **alternatives à la sphère marchande traditionnelle pour remplir les mêmes besoins finaux** (ex : récupérer un livre plutôt que de l'acheter neuf ; prendre un verre dans le jardin partagé plutôt que dans un bar...). Certains acteurs s'intéressent en outre à plusieurs pistes innovantes pour développer la mixité fonctionnelle en lien avec le logement : mettre en place des conciergeries de quartier ; investir les étages et pas seulement les rez-de-chaussée pour les locaux commerciaux ; s'approprier les toits-jardins... Toutes ces initiatives peuvent participer, à leur échelle, des deux justifications de la mixité fonctionnelle que nous avons évoquées : l'utilité pour les habitants et l'animation. ●

VI. Sondage auprès de la population française sur la perception de la densité

L'enquête réalisée par l'ObSoCo pour le compte de la Chaire REALITES x Audencia permet d'apporter des résultats inédits sur la question de la densité urbaine en recueillant directement le point de vue des citoyens. Cette enquête a touché **2000 personnes constituant un échantillon représentatif** de la population française (se référer à la partie « Méthodologie » et à l'annexe 3 pour plus de détails). Les résultats clés sur les perceptions de la densité sont rapportés ci-après et mis en perspective avec des éléments issus de la revue de littérature et des enquêtes de terrain.

A. Une notion de densité qui mêle de nombreuses représentations et évoque largement l'idée de concentration

Interrogés sur **ce qu'évoque pour eux une « ville dense »**, les répondants pouvaient cocher autant de propositions qu'ils le souhaitent parmi 13 propositions.

Les 13 propositions et les résultats sont rapportés ci-après. On constate que **la notion de densité mêle de nombreuses représentations pour une même personne**. En effet, sur 13 propositions, 12 ont été retenues par plus de la moitié des répondants !

Les réponses montrent que **la notion de densité évoque largement l'idée de concentration**. En effet, les 5 propositions qui arrivent en tête (avec 79 % à 89 % des réponses) traduisent toutes une certaine idée de concentration, pouvant être rattachés aux différents types de densité abordés dans la revue de littérature :

- ▶ **La densité de population** : La proposition qui arrive en tête parmi les 13 est « un nombre important d'habitants » (89 % des répondants). La densité évoque aussi largement « des congestions et des difficultés de stationnement » (83 %), ce qui peut être vue comme une conséquence de la densité de population.
- ▶ **La densité bâtie** : La deuxième proposition qui arrive en tête parmi les 13 est « des bâtiments nombreux et rapprochés » (85 %).
- ▶ **La densité humaine**, intégrant la population et les activités présentes : la densité évoque « un trop-plein d'agitation et de stimulations » (79 %) et « des commerces et services » (80 %).

Les trois propositions suivantes (75 % à 76 % des réponses) traduisent moins l'idée de concentration (ou moins directement) mais corroborent la pluralité des représentations. Deux d'entre elles concernent des aspects matériels de la ville : « des bâtiments hauts » (76 %) et « une

ville minérale, bétonnée » (76 %). La troisième est le deuxième avantage de la « ville compacte » qui ressort des représentations, après « des commerces et services » : il s'agit de « l'accès aux services publics (écoles, hôpitaux, équipements... ») (75 %).

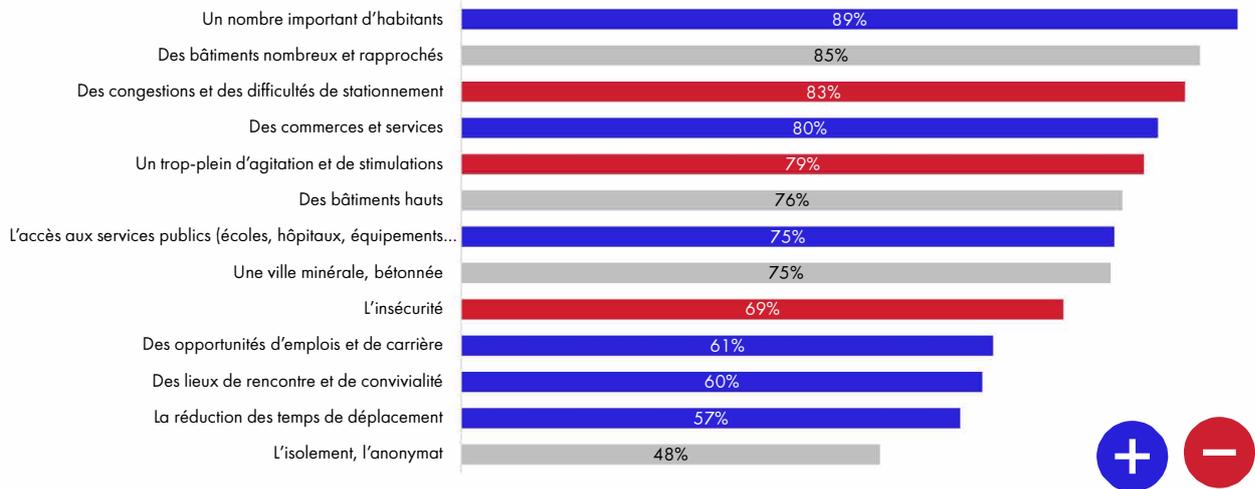


Figure 43 > Réponses à la question « Qu'évoque pour vous une ville dense ? ». Source : L'ObSoCo / Chaire REALITES x Audencia, Le logement de demain, 2023. Base : 2000 répondants

Parmi les éléments descriptifs d'ordre secondaire, retenus par plus de la moitié des répondants, on retrouve « l'insécurité » (69 %) mais surtout des aspects positifs de la densité qui étaient proposés : « des opportunités d'em-

plois et de carrière » (61 %), « des lieux de rencontre et de convivialité » (60 %) et « la réduction des temps de déplacement » (57 %). Enfin, l'aspect le moins retenu est « l'isolement, l'anonymat » (48 %).

B. Un sentiment de vivre dans un environnement dense qui concerne la moitié des Français et est corrélé à la typologie d'habitat

La moitié des Français considèrent habiter dans un environnement dense : 40 % dans un environnement « plutôt dense » et 8 % dans un environnement « dense ». Le sentiment de densité est corrélé à la taille de l'agglomération de résidence : 17 % des habitants de la région parisienne ont le sentiment de vivre dans un environnement « très dense » contre seulement 5 % dans les agglomérations de 20 000 à 5 000 habitants. De même, **le sentiment de densité est corrélé au type de logement occupé et à la taille de l'immeuble le cas échéant** : par exemple, les habitants des appartements dans les grands immeubles sont 20 % à avoir l'impression de vivre dans un environnement « très dense » contre seulement 9 % des habitants des petits immeubles.

Les enquêtés étaient invités à indiquer le lieu de vie qui se rapprochait le plus du leur à partir des 8 visuels ci-après, choisis pour représenter différentes typologies d'habitat. Précisons que les visuels n'étaient pas accompagnés des qualificatifs et que des regroupements ont pu être faits dans le traitement des réponses pour des visuels proches (« centre ancien » et « urbain ancien » ; « petit collectif » et « collectif R+3 »). En croisant les choix de visuels par les enquêtés avec leurs réponses au sentiment de vivre dans un environnement dense, il ressort que **la perception de la densité de l'environnement dépend largement du type d'habitat.**

> VI. Sondage auprès de la population française sur la perception de la densité

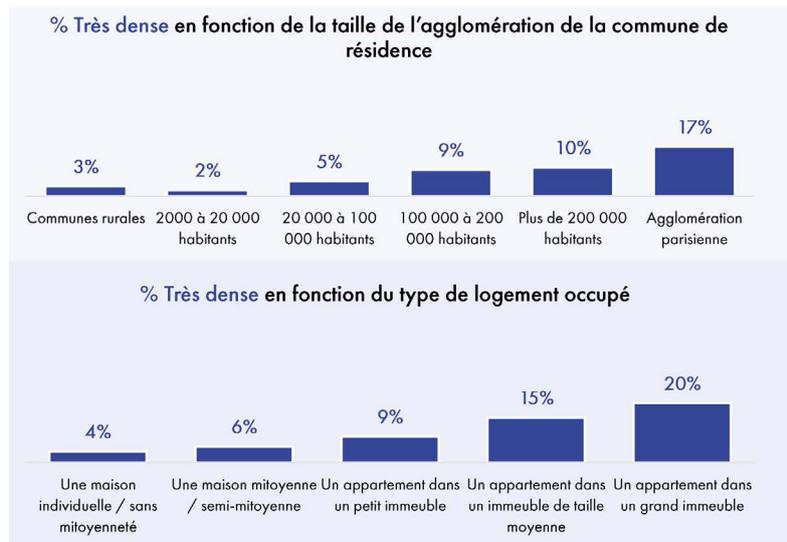


Figure 44 > Réponses à la question « Là où vous habitez, avez-vous l'impression de vivre dans un environnement dense ? ». Source : L'ObSoCo / Chaire REALITES x Audencia, Le logement de demain, 2023. Base : 2000 répondants.

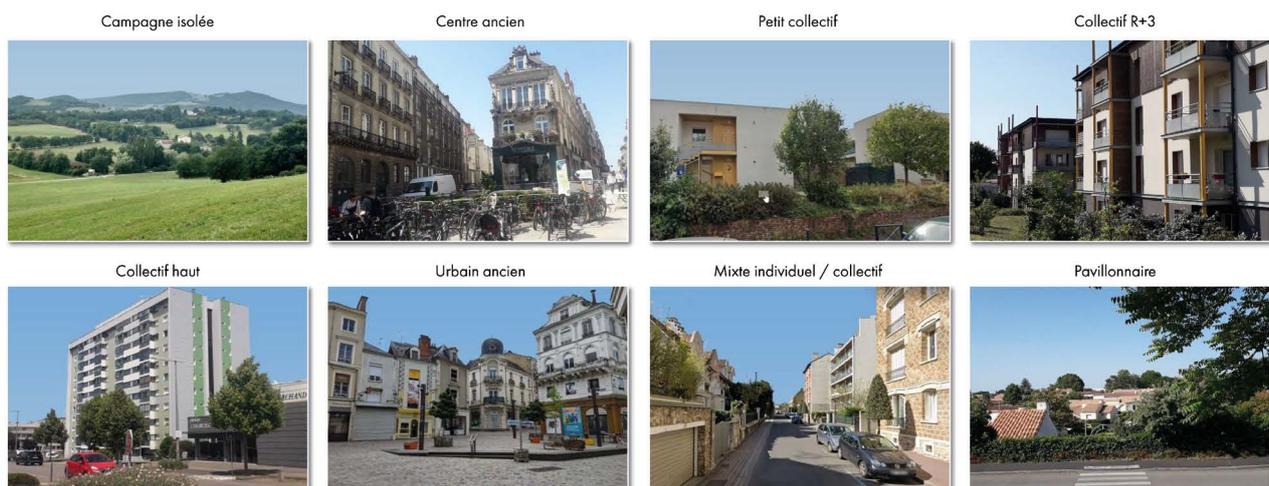


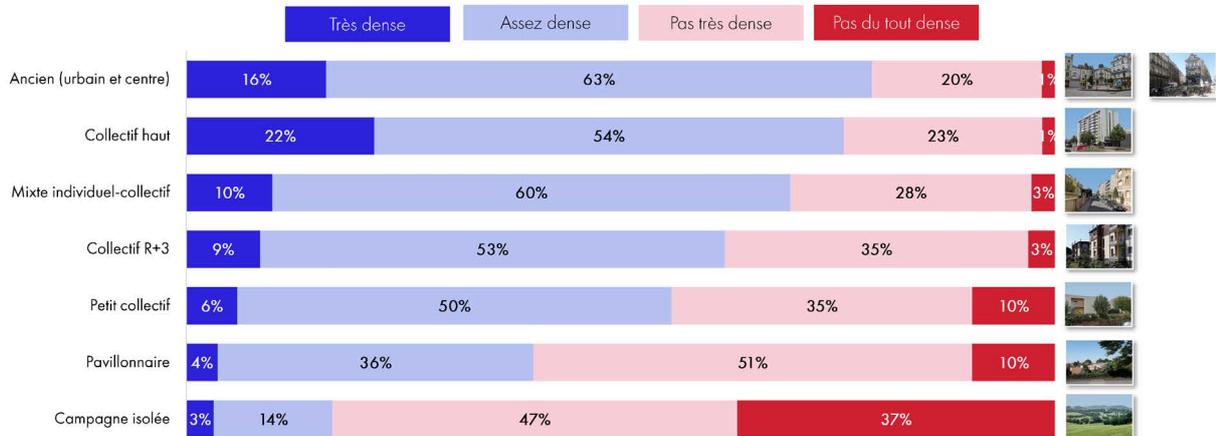
Figure 45 > Les 8 visuels de typologies d'habitat proposées aux enquêtés. Source : L'ObSoCo / Chaire REALITES x Audencia, Le logement de demain, 2023. Base : 2000 répondants.

Ainsi, sans surprise, les répondants qui ont identifié leur lieu de vie à l'image de la campagne considèrent leur environnement comme moins dense que les autres (37 % « pas du tout dense », 47 % « pas très dense »). Les habitants qui l'ont identifié à l'image un milieu pavillonnaire sont plus partagés : 36 % estiment leur environnement « assez dense » et 51 % l'estiment « pas très dense ». Les répondants dont le lieu de vie se rapproche des immeubles collectifs ont tendance à percevoir leur environnement comme « assez dense », avec des variations : **les petits immeubles limitent l'impression de densité** par rapport à des immeubles plus grands.

La densité « réelle » des lieux de vie des répondants n'est pas connue et il est donc impossible de préciser dans quelle mesure les divergences des réponses pour une même typologie d'habitat correspondent à de réelles différences de densité ou à des différences d'appréciation. Cependant, les résultats invitent à faire des hypothèses sur des décalages potentiels entre la densité objective et la densité perçue. Ainsi, **les résultats lorsque l'on compare les réponses des Français qui ont identifié leur lieu de vie aux centres anciens avec ceux qui ont identifié leur lieu de vie aux grands collectifs demandent une interprétation nuancée :**

► D'un côté, les centres anciens arrivent en tête lorsque l'on agrège les réponses « très dense » (16 %) et « assez dense » (63 %), ce qui semble contredire l'hypothèse selon laquelle ils seraient à tort perçus comme moins denses que les grands ensembles d'habitat collectif.

► D'un autre côté, les réponses des habitants qui ont identifié leur lieu de vie à un collectif haut sont plus cli-vées, avec 22 % des répondants estimant vivre dans un environnement « très dense », ce qui place cette typologie d'habitat loin en tête des réponses « très dense ».



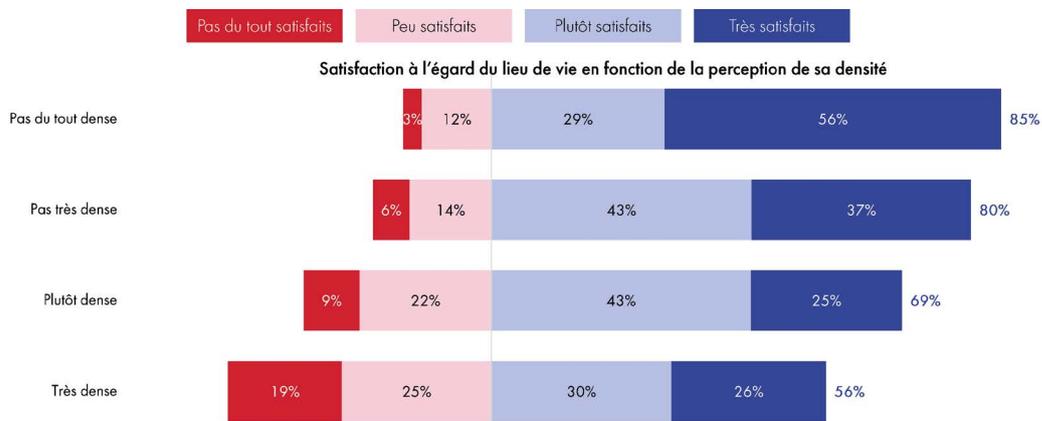
38

Figure 46 > Réponses à la question « Là où vous habitez, avez-vous l'impression de vivre dans un environnement dense ? » en fonction du lieu de vie auxquels s'identifient les répondants. Source : L'ObSoCo / Chaire REALITES x Audencia, Le logement de demain, 2023. Base : 2000 répondants.

C. Une densité vécue et des typologies d'habitat qui impactent la satisfaction à l'égard du lieu de vie

Il ressort du croisement entre la question sur le sentiment de densité et celle de la satisfaction à l'égard du lieu de vie que **les Français qui estiment habiter dans un environnement dense ont nettement tendance à être moins satisfaits de leur lieu de vie** que ceux qui estiment habiter dans un environnement peu dense. En effet, 56 % des répondants qui estiment vivre dans un environnement « pas

du tout dense » se déclarent « très satisfaits » de leur lieu de vie alors que ce chiffre tombe à 26 % pour ceux qui estiment vivre dans un environnement « très dense ». De même, 19 % de ceux qui habitent dans un environnement « très dense » se disent « pas du tout satisfaits » de leur lieu de vie contre seulement 3 % de ceux qui estiment habiter dans un environnement « pas du tout dense ».



39

Figure 47 > Réponses croisées aux questions « Là où vous habitez, avez-vous l'impression de vivre dans un environnement dense ? » et « Dans quelle mesure êtes-vous satisfait(e) de votre quartier, de l'endroit où vous habitez ? ». Source : L'ObSoCo / Chaire REALITES x Audencia, Le logement de demain, 2023. Base : 2000 répondants.

L'habitat individuel est également corrélé à une plus grande satisfaction à l'égard du lieu de vie. Ainsi, les habitants qui se déclarent « très satisfaits » sont 44 % parmi ceux qui ont identifié leur lieu de vie à une typologie d'habitat individuel, contre 23 % parmi ceux qui ont identifié leur lieu de vie à une typologie d'habitat collectif. Ceux qui se déclarent « pas du tout satisfaits » ne sont que 3 % pour l'habitat individuel contre 14 % pour l'habitat collectif. Les réponses libres sur les raisons de la satisfaction ou de l'insatisfaction à l'égard du lieu de vie confirment que des éléments liés à la densité entrent en jeu : le calme, les nuisances, la hauteur des bâtiments...

Ces résultats sont corroborés par le croisement de la satisfaction à l'égard du lieu de vie avec le type de terri-

toire habité : plus le milieu habité est « urbain », moins les répondants ont tendance à se déclarer satisfaits de leur lieu de vie. Ainsi, **les habitants des communes rurales et des petites agglomérations sont plus satisfaits que ceux des grandes agglomérations**. Les personnes qui habitent dans les couronnes périurbaines ou en dehors des aires d'attraction des villes ont également plus tendance à se déclarer « très satisfaites » de leur lieu de vie (respectivement 40 à 47 %) que celles des autres types de territoire (24 % à 31 % pour 4 typologies de territoire). En milieu urbain dense, les « très satisfaits » ne sont que 25 % ; ils montent à 31 % en milieu urbain de densité intermédiaire puis à 44 % en milieu rural sous l'influence d'un pôle et à 49 % en milieu rural autonome.

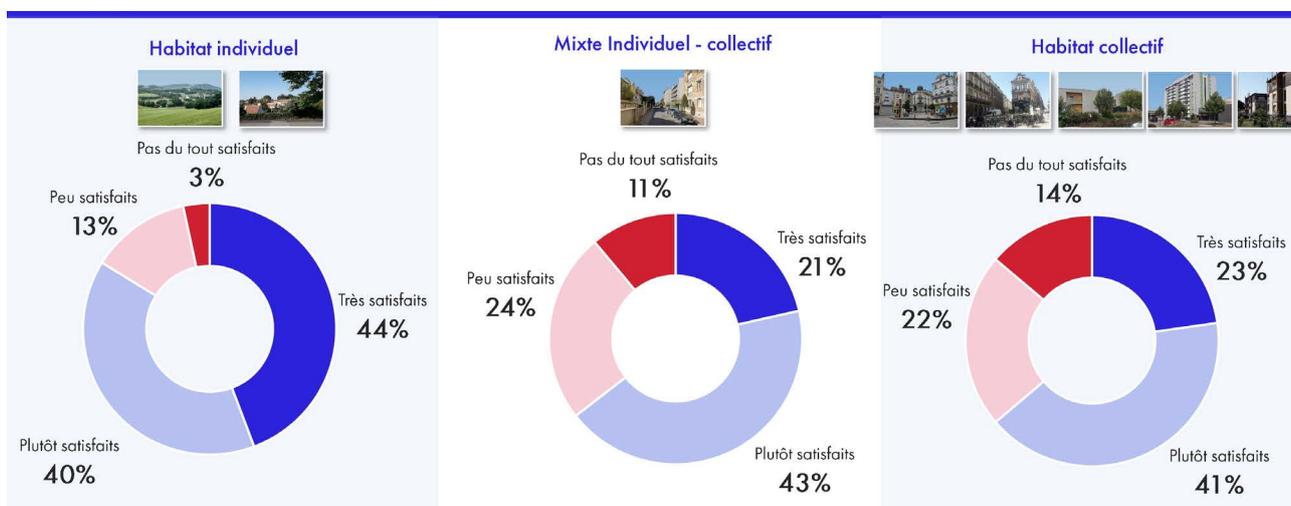


Figure 48 > Réponses à la question « Dans quelle mesure êtes-vous satisfait(e) de votre quartier, de l'endroit où vous habitez ? ». Source : L'ObSoCo / Chaire REALITES x Audencia, Le logement de demain, 2023. Base : 2000 répondants.

D. Des typologies d'habitat denses qui restent tout de même aspirationnelles pour une partie de la population

En dépit de ces résultats, les typologies d'habitat denses sont loin de faire l'objet d'un rejet net lorsque les Français sont interrogés sur leurs aspirations. En effet, on compte tout de même 40 % de Français qui retiennent au moins un visuel d'habitat collectif lorsqu'on leur demande, parmi les 8 visuels présentés plus haut, de classer les 2 qui se rapprochent le plus de leur lieu de vie idéal. Cette disposition à l'habitat collectif croît avec la taille de l'agglomération et dépend fortement du lieu de vie actuel : 65 % des habitants des centres anciens ont retenu au moins un visuel d'habitat collectif comme lieu de vie idéal, contre 22 % des habitants de la campagne isolée.

En outre, si les habitants qui ont identifié leur lieu de vie actuel à l'image de la campagne isolée sont plus de la moitié (55 %) à le considérer comme premier choix, ce n'est pas vrai pour les autres typologies d'habitat, avec un large éventail de réponses détaillées dans le schéma ci-après. Par exemple, les réponses des habitants ayant identifié leur lieu de vie actuel à un centre ancien sont extrêmement diversifiées : 19 % aspirent à vivre en campagne isolée ; 39 % en centre ancien ; 12 % en milieu pavillonnaire... Il existe des **décalages très divers entre le lieu de vie actuel et le lieu de vie idéal** pour la majorité des Français.

> VI. Sondage auprès de la population française sur la perception de la densité

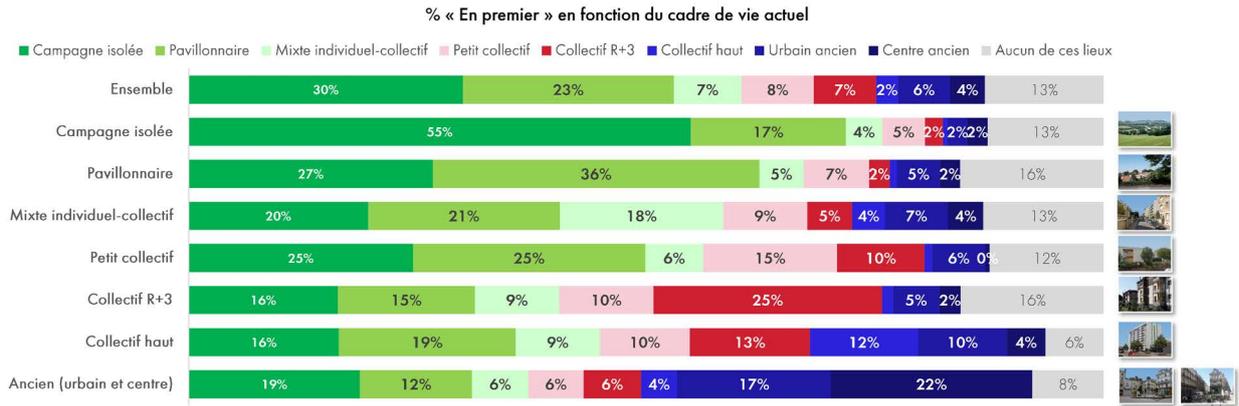


Figure 49 > Réponses à la question « Parmi les images suivantes, laquelle se rapproche le plus de votre lieu de vie idéal ? ». Source : L'ObSoCo / Chaire REALITES x Audencia, Le logement de demain, 2023. Base : 2000 répondants.

Il était aussi demandé aux enquêtés d'attribuer des adjectifs aux lieux de vie montrés en visuels. L'adjectif « agréable » est attribué en premier lieu aux visuels de la campagne isolée (92 %) et du pavillonnaire (72 %), ce qui coïncide avec les aspirations globalement plus fortes pour ces deux typologies d'habitat. **Le visuel du collectif haut est largement perçu comme « oppressant », « déplaisant » et « sans âme »,** ce qui corrobore la revue de littérature et les enquêtes de terrain. Certains résultats peuvent interpeller davantage. Ainsi, l'adjectif « esthétique » est plébiscité pour la campagne isolée (78 %) mais moins pour les centres anciens (37 % et 53 % pour les deux visuels concernés) et pour le collectif en R+3 (45 %) alors que toutes ces typologies sont pourtant censées présenter une certaine qualité architecturale. Bien que des biais liés au choix et à la qualité des images puissent jouer, cela semble indiquer des **limites en termes d'appréciation esthétique de l'architecture** qui vont dans le sens de propos

de certains enquêtés lors des enquêtes de terrain.

Les adjectifs attribués permettent en parallèle de fournir des indications sur ce qui peut être apprécié dans certains types d'habitat collectif. Ainsi, le visuel du petit collectif de 3 étages est jugé « fonctionnel » par 66 % des répondants, soit beaucoup plus que le visuel de la campagne isolée (que seuls 39 % des Français considèrent comme « fonctionnelle ») et presque autant que le visuel du milieu pavillonnaire. L'autre visuel de « petit collectif » (un peu moins haut) est également jugé « fonctionnel » (63 % des répondants) mais aussi « aéré » (63 %) et « calme » (64 %), ce qui n'est certes pas autant que pour la campagne isolée mais dépasse largement le collectif haut. **La densification à travers la création de petits collectifs entourés d'espaces verts semble donc pouvoir tirer parti d'un compromis entre la fonctionnalité et le cadre de vie.**

	Campagne isolée	Pavillonnaire	Mixte individuel et collectif	Petit collectif	Collectif R+3	Collectif haut	Urbain ancien	Centre ancien
Agréable	91%	72%	48%	50%	53%	8%	57%	28%
Sécurisant	72%	67%	38%	49%	45%	10%	38%	24%
Convivial	58%	66%	32%	40%	45%	13%	54%	37%
Calme	95%	62%	49%	64%	46%	7%	41%	14%
Aéré	94%	58%	36%	63%	46%	11%	40%	16%
Esthétique	78%	55%	32%	37%	45%	7%	53%	37%
Fonctionnel	39%	68%	50%	63%	66%	35%	66%	53%
Isolé	80%	13%	12%	24%	12%	14%	11%	8%
Oppressant	8%	20%	34%	23%	37%	76%	33%	64%
Déplaisant	11%	16%	33%	32%	32%	75%	23%	47%
Sans âme	15%	19%	43%	43%	38%	72%	24%	35%

Figure 50 > Réponses à la question « Selon vous, ce lieu de vie est... ? ». Source : L'ObSoCo / Chaire REALITES x Audencia, Le logement de demain, 2023. Base : 2000 répondants. Sous-échantillon : 500 répondants.

E. Une densité urbaine associée de façon mitigée aux atouts de la ville compacte en termes de mixité fonctionnelle

Un constat marquant des réponses à la question « Qu'évoque pour vous la densité ? » est que **la densité évoque largement des aspects positifs liés aux activités et services présents** : comme nous l'avons vu plus haut, 80 % des répondants retiennent « des commerces et services » et 75 % retiennent « l'accès aux services publics ». Cela apporte de nouveaux éléments par rapport à l'enquête du CEREMA (2021) que nous mentionnions dans la revue de littérature : cette enquête concluait elle aussi à la coexistence d'aspects négatifs et positifs dans les représentations de la densité mais, parmi les aspects positifs, mettait plutôt en lumière la convivialité (moins retenue dans notre enquête) et la mixité sociale (non proposée).

Pour autant, **la représentation de la « ville dense » ne coïncide que partiellement avec la notion de « ville compacte »**. Tout d'abord, la réduction des temps de déplacement arrive en avant-dernier dans les réponses à la question « Qu'évoque pour vous la densité ? ». Et surtout, les réponses libres apportées à la question « Selon vous, quels sont les éléments positifs de la densité urbaine ? » invitent à tempérer les aspects positifs de la densité retenus dans la question « Qu'évoque pour vous la densité ? ». En effet, seule une minorité de répondants évoquent spontanément des aspects positifs correspondant à l'idée d'une ville compacte : 10 % citent la proximité de nombreux équipements, 10 % l'offre en service, 8 % une plus grande facilité de déplacement, 8 % l'offre en commerces et restaurants, 7 % un lieu favorisant une sociabilité épanouie (rencontres, vie animée, mixité, ...), 4 % les opportunités professionnelles, 4 % l'offre culturelle et sportive, 3 % d'autres.

A l'inverse, 30 % indiquent ne voir aucun aspect positif à la densité urbaine et 34 % ne savent pas.

Par ailleurs, **les Français et notamment les urbains témoignent d'attentes fortes en matière de proximité aux services du quotidien et aux transports en commun** lorsqu'ils sont interrogés spécifiquement sur ce point. En particulier, les aménités typiques des grandes villes, comme les équipements culturels (cinéma, théâtre, médiathèque...), les bars ou les restaurants, sont davantage attendus chez les urbains. Par exemple, 72 % des répondants qui ont identifié leur lieu de vie actuel à l'image d'un centre ancien déclarent qu'ils aimeraient avoir des restaurants à moins de 10 minutes à pied de leur domicile, contre 38 % pour ceux qui ont identifié leur lieu de vie à la campagne isolée.

Ces réponses convergent pour **confirmer l'importance de la mixité fonctionnelle** dans un contexte de densification et le fait qu'elle puisse être une contrepartie à la densité. En effet, sans mixité fonctionnelle, la densité urbaine semble perdre l'essentiel de ses atouts. Les pré-occupations des acteurs que nous avons interrogés sur le fait d'offrir une « contrepartie » à la densité à travers de nouveaux équipements, commerces, espaces publics et transports semblent donc justifiées. A ce sujet, notons pour finir que 78 % des Français déclarent qu'ils aimeraient vivre dans « une ville où tout est accessible à pied ou à vélo » en dehors de toute contrainte financière.

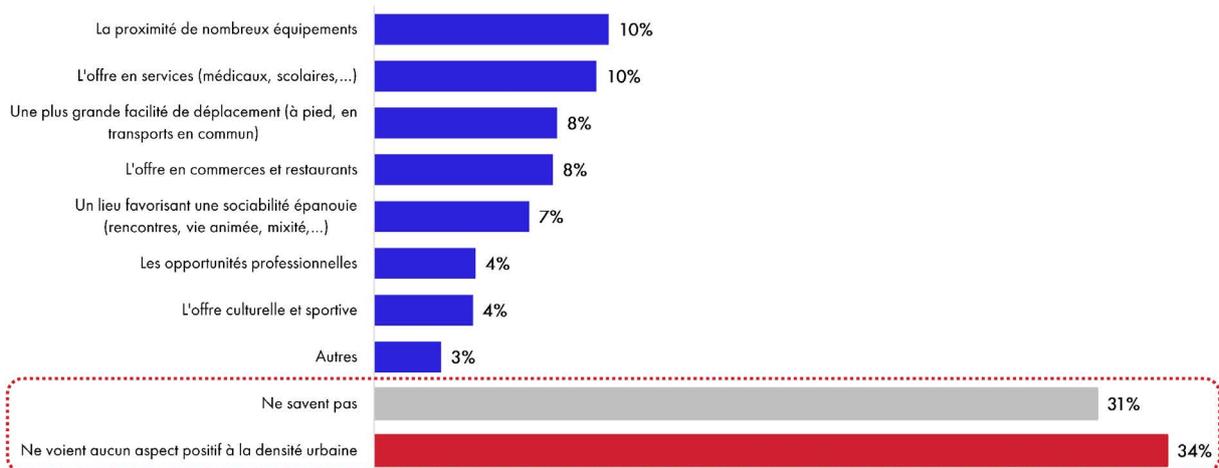


Figure 51 > Réponses à la question « Selon vous, quels sont les éléments positifs de la densité urbaine ? ». Source : L'ObSoCo / Chaire REALITES x Audencia, Le logement de demain, 2023. Base : 2000 répondants.

F. Une expérience vécue de la densité qui est gênée par « les autres » et par différents types de nuisances en lien notamment avec les automobiles

Parmi les réponses libres sur les aspects négatifs de la densité, beaucoup se rattachent à la **présence des « autres »**. Ceux-ci sont vus comme synonyme de **promiscuité** et potentiellement de **difficultés avec le voisinage voire d'insécurité**. Interrogés spécifiquement sur les relations avec le voisinage, les répondants sont plus nombreux à indiquer rencontrer « parfois » ou « toujours » des difficultés avec les voisins lorsqu'ils habitent en collectif. Comme nous l'avons vu à travers les enquêtes de terrain, le voisinage peut être vu comme source de **nuisances potentielles** et de **conflits d'usage**. En comparaison de la densité de population, **la densité bâtie est moins perçue spontanément comme étant à l'origine d'aspects négatifs de la densité**.

Les répondants sont aussi nombreux à citer des **nuisances**

sensorielles comme le bruit, les odeurs, la qualité du paysage ou la saleté (22 %) ainsi que la **pollution atmosphérique** (29 %). Cela confirme qu'il est nécessaire d'appréhender la densité en termes d'expérience vécue de la ville avec une **dimension sensorielle** et de **traiter avec vigilance tout ce qui compromet la qualité de cette expérience vécue**. Le bruit est ainsi un point d'attention : la moitié des Français sont gênés par le bruit sur le lieu de vie et ce chiffre monte à 66 % parmi les habitants qui ont identifié leur lieu de vie à une image de centre ancien et à 72 % pour ceux qui ont identifié leur lieu de vie à l'image d'un grand collectif. Au-delà d'une simple gêne, le **bien-être** et la **santé publique** sont en jeu : les nombreuses mentions de la pollution atmosphérique parmi les éléments négatifs de la densité peuvent être vues comme un signal pour réduire la place des véhicules émetteurs de particules fines.

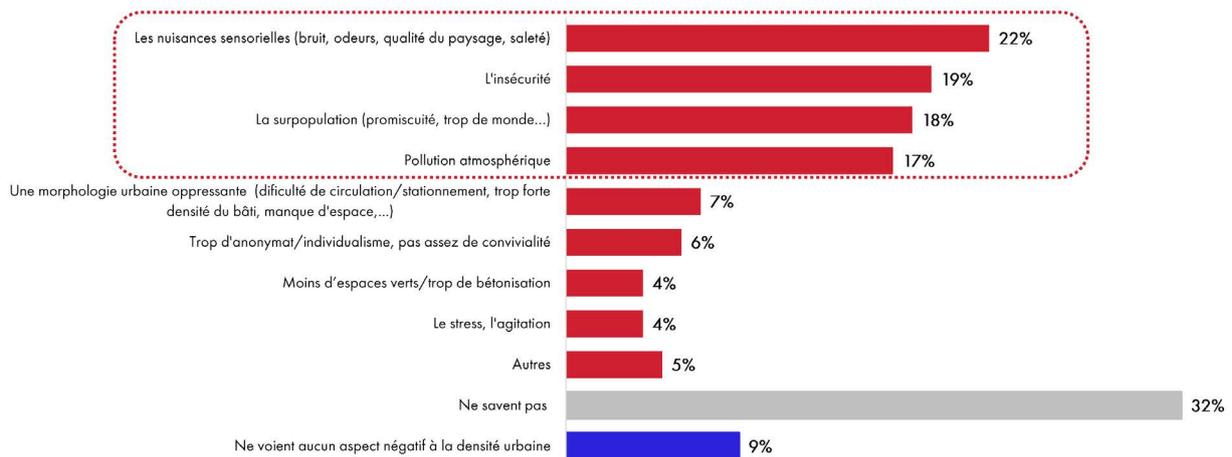


Figure 52 > Réponses à la question « Selon vous, quels sont les éléments négatifs de la densité urbaine ? ». Source : L'ObSoCo / Chaire REALITES x Audencia, Le logement de demain, 2023. Base : 2000 répondants.

La question de la densité vécue a aussi été abordée indirectement en questionnant les enquêtés sur la quantité de différents « éléments » parmi 11 proposés (bâtiments, véhicules motorisés, transports en commun...) là où ils habitent. **Les personnes qui estiment habiter dans un environnement dense sont nombreuses à considérer qu'il y a trop de véhicules motorisés** : c'est la proposition qui arrive en tête avec 42 % de réponses « trop », contre 22 % pour les Français qui estiment habiter dans un environnement « non dense ». Les véhicules recoupent à la fois la thématique des « autres » et celle des nuisances dans la question des éléments négatifs de la densité, ce qui confirme que la place de l'automobile est un sujet important dans un contexte de densification.

Par ailleurs, il est intéressant de noter que les bâtiments

sont la deuxième proposition qui arrive en tête des « trop » parmi les habitants qui estiment habiter dans un environnement dense (34 % de réponses « trop »). Cette proposition apparaît derrière « les véhicules motorisés » mais loin devant les « personnes dans l'espace public, dans les rues » et les « personnes dans votre immeuble » (17 % des réponses chacune). Cela confirme d'une part que la **densité bâtie participe aussi du vécu de la densité** (même si les enquêtés ont tendance à la mettre moins spontanément en avant), d'autre part que **le vécu de la densité humaine est moins lié à la présence de personnes dans l'espace public ou dans les immeubles qu'aux automobilistes**. Cela ne remet toutefois pas en cause l'importance à accorder à la question du voisinage et de ses nuisances potentielles, qui reste distincte de celle du nombre de per-

> VI. Sondage auprès de la population française sur la perception de la densité

sonnes dans un immeuble, et invite à travailler sur la conception des immeubles en veillant avant tout aux manières de limiter les nuisances et de favoriser l'in-

timité : ces aspects semblent davantage impacter la qualité de vie que la taille des résidences ou la hauteur des bâtiments.

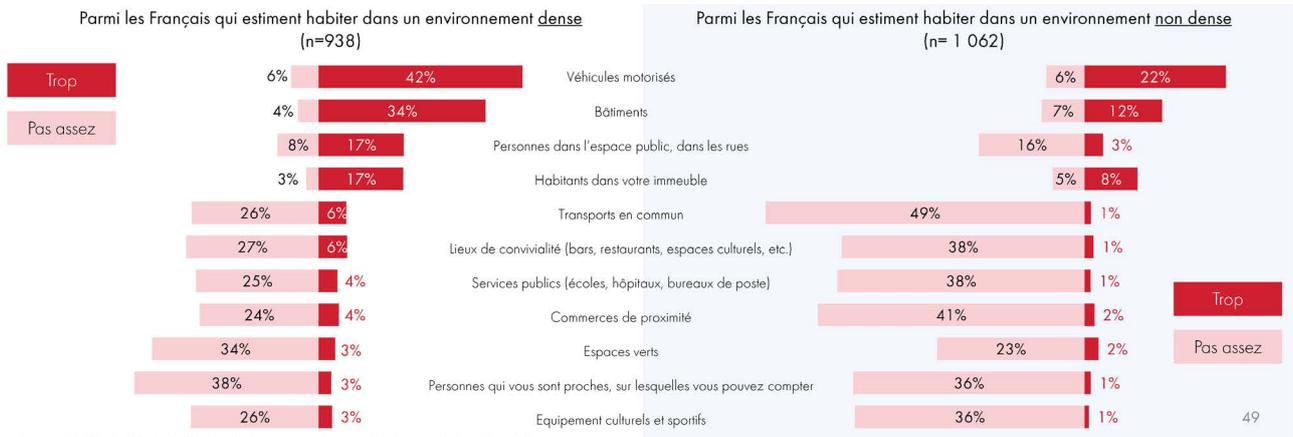


Figure 53 > Réponses à la question « Là où vous habitez, diriez-vous qu'il y a trop, suffisamment ou pas assez de... ? ». Source : L'ObSoCo / Chaire REALITES x Audencia, Le logement de demain, 2023. Base : 2000 répondants.

G. Une densité à l'intérieur du logement à prendre en considération à travers le nombre de pièces et les espaces extérieurs

L'enquête confirme l'intérêt de relier la question du logement à celle de la densité vécue. En particulier, le nombre de pièces semble être un indicateur pertinent à prendre en considération. Les répondants dont le logement comprend 2 pièces ou moins sont beaucoup plus nombreux à se déclarer insatisfaits de leur logement actuel (42 %) que ceux dont le logement comporte 5 pièces

ou plus (13 %). De plus, 14 % des répondants estiment que leur logement est sur-occupé et ce sentiment de suroccupation entraîne davantage l'impression de manquer d'intimité et croît avec la taille de l'agglomération de résidence. Ces éléments corroborent l'idée de considérer qu'il existe une densité vécue à l'intérieur du logement à intégrer aux questionnements sur la densité.

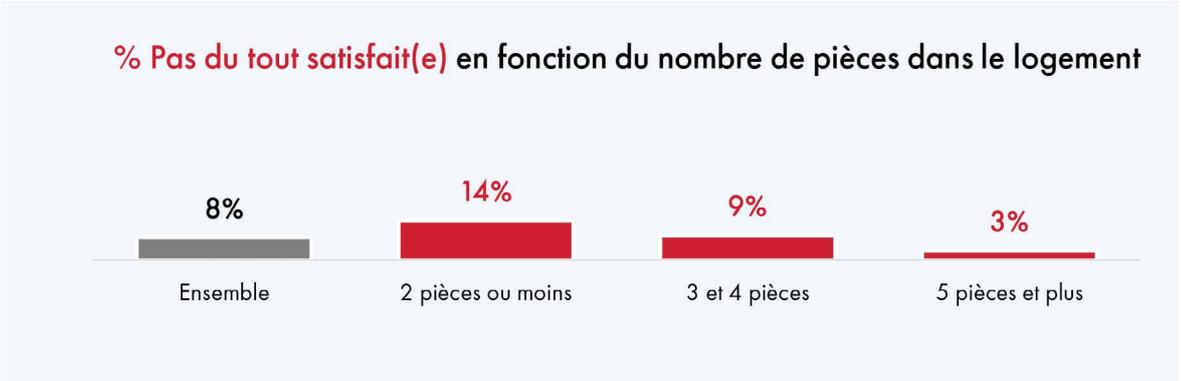


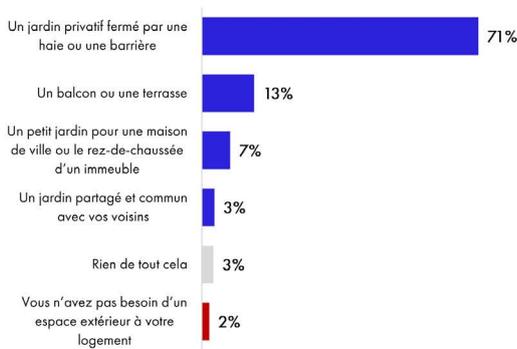
Figure 54 > Réponses à la question « Êtes-vous satisfait(e) de votre logement actuel ? ». Source : L'ObSoCo / Chaire REALITES x Audencia, Le logement de demain, 2023. Base : 2000 répondants.

Les Français sont également **attachés à la présence d'un espace extérieur** dans leur logement : 90 % estiment qu'il est important d'avoir accès à un espace extérieur dont 63 % « très important ». Interrogés sur le type d'espace qui leur conviendrait le mieux, 66 % choisissent « un jardin privatif fermé par une haie ou une barrière » et 16 % choisissent « un balcon ou une terrasse ». **Le balcon et la terrasse sont plébiscités par les Français ne disposant pas d'espaces extérieurs** : ils sont choisis à 32 %, contre 30 % pour le jardin privatif. Les Français qui vivent dans l'habitat collectif sont également 30 % à choisir le balcon et la terrasse (contre 43 % pour le jardin privatif). Nous avons vu à travers les enquêtes de terrain que l'ouverture sur l'extérieur et les possibilités de contact avec

la nature (ne serait-ce qu'un contact visuel) peuvent participer d'une atténuation du sentiment de densité ; cela peut contribuer à expliquer les réponses apportées aux espaces extérieurs souhaités.

Enfin, pour l'habitat collectif, l'enquête confirme que **la densité vécue dépend aussi de la hauteur de l'immeuble** : 9 % des répondants vivant dans un immeuble de 4 étages ou moins estiment vivre dans un environnement dense, contre 20 % de ceux qui habitent dans un immeuble de 8 étages ou plus. Cela corrobore l'idée de considérer une **notion de densité au sein de l'immeuble ou de la résidence**, comme nous l'avons vu à travers les enquêtes de terrain. ●

Parmi les Français qui habitent dans un logement disposant d'un espace extérieur (n=1 755)



Parmi les Français qui habitent dans un logement ne disposant pas d'un espace extérieur (n=245)



Figure 55 > Réponses à la question « Quel type d'espace extérieur vous conviendrait le mieux ? ».

Source : L'ObSoCo / Chaire REALITES x Audencia, Le logement de demain, 2023. Base : 2000 répondants.



VII. Conclusion

Le sujet de la perception de la densité urbaine est complexe et se prête à de nombreux angles d'analyse car il existe non pas une mais plusieurs densités urbaines (densité de population, densité résidentielle, densité bâtie, densité végétale...) tout comme il existe plusieurs manières d'appréhender les perceptions (aspect visuel, expérience vécue de la ville, acceptation d'un projet par les riverains dans un contexte donné, opinion plus générale...).

Une autre dimension qui participe de cette complexité est le terme caché derrière la notion de densité : la densification. En effet, à l'heure où le cap vers « zéro artificialisation nette » est donné pour 2050, la densification est vue comme une évolution obligée. Il importe dès lors de comprendre non seulement les perceptions de la densité de la ville telle qu'elle est déjà-là mais aussi les perceptions des processus de densification et des solutions mises en œuvre par les acteurs de l'urbanisme pour réaliser cette densification et favoriser son acceptation.

Or, les territoires sont confrontés à des enjeux disparates devant l'impératif de la densification. Des facteurs historiques et géographiques expliquent que les tissus urbains existants se prêtent plus ou moins facilement à la densification. La quantité et la nature de gisements fonciers mobilisables tout comme les enjeux en termes d'attractivité, de logement, d'activité économique ou encore de tourisme déterminent les priorités des pouvoirs publics en termes de densités urbaines et leur façon dont ils anticipent et traitent les perceptions de la densité par les usagers.

La « plus petite densification possible » consiste à réhabiliter et à optimiser le bâti existant. Elle a l'avantage d'être non seulement plus économe en foncier et en ressources mais aussi presque invisible. A l'opposé, les grands projets urbains peuvent eux aussi être relativement bien acceptés dans la mesure où les riverains concernés ne sont pas forcément nombreux. Ils présentent en outre l'avantage de laisser en quelque sorte « carte blanche » pour repenser l'aménagement de toute une portion de territoire. Entre ces deux échelles contrastées se situent des solutions de densification intermédiaires à l'échelle de parcelles (comme les démarches BIMBY) ou d'îlots.

La perception de la densité urbaine demande aussi à être appréhendée au prisme de la nature des projets et de « l'existant » qui les précède. Les projets de renouvellement urbain, alignés sur le ZAN, peuvent souvent être vus comme des cas archétypaux de densification et posent des questions autour de la préservation d'éléments bâtis et végétaux existants. Les projets d'extension urbaine, bien que non alignés sur le ZAN, sont parfois justifiés par un caractère exceptionnel lié au souhait d'achever délicatement les « coutures » de la ville. Dès lors, ils peuvent participer eux aussi de la densification mais cela suppose un changement de forme urbaine. Plutôt que le pavillon individuel avec jardin des années 1970, il peut s'agir de petits collectifs de 1 à 3 étages.

Par-delà la diversité des contextes territoriaux, il existe une toile de fond commune des perceptions de la densité. Cette toile est tissée de formes urbaines produisant différentes impressions de densité, souvent en décalage avec les densités réelles. Les effets de masse, la hauteur des bâtiments, les ouvertures sur l'extérieur, la présence d'arbres, sont autant de facteurs qui jouent sur les perceptions. Le poids des représentations reste prégnant : les acteurs s'accordent sur le prérequis de ne pas donner l'impression de reproduire les barres et tours des années 1960 et 1970.

Il convient cependant de nuancer ces facteurs de perception en considérant les usagers dans leur diversité - personnalités, profils socio-économiques, trajectoires résidentielles... - et en adoptant un triple point de vue : celui du simple passant, de l'habitant installé et du nouvel arrivant. Ces deux dernières catégories sont cruciales car le vécu de la densité commence au sein-même du logement, où la question de l'espace de vie intègre l'axe « voir et être vu ».

Enfin, au-delà des formes urbaines, ce sont les ambiances urbaines et les aménités de la ville compacte qu'il est important de considérer. L'animation et la mixité fonctionnelle permettent de ne pas perdre de vue le côté « urbain » de la densité urbaine. Plus de place à la nature en ville, moins de place aux automobiles, sont également des orientations décisives pour créer une intensité urbaine agréable mais aussi plus essentiellement pour rendre les villes denses plus « vivables » en donnant des réponses adaptées à la crise environnementale en cours. ●

VIII. Sigles

ADEME = Agence de la transition écologique

AMO = Assistance à Maîtrise d’Ouvrage

ANRU = Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine

APUR = Atelier Parisien d’Urbanisme

BIMBY = Build in My Backyard

CAUE = Conseil d’Architecture, d’Urbanisme et de l’Environnement

CBS = Coefficient de Biotope par Surface

CHU = Centre Hospitalier Universitaire

COS = Coefficient d’Occupation des Sols

FFB = Fédération Française du Bâtiment

IAURIF = Institut d’Aménagement et d’Urbanisme de la Région Île-de-France

INSEE = Institut national de la statistique et des études économiques

Loi ALUR = Loi pour l’Accès au Logement et un Urbanisme Rénové

Loi SRU = Loi Solidarité et Renouvellement Urbain

MIN = Marché d’Intérêt National

NIMBY = Not In My Backyard

NR = Non Renseigné

ObSoCo = Observatoire Société et Consommation

PEAN = Périmètre de protection des Espaces Agricoles et Naturels

PLU = Plan Local d’Urbanisme

R+n = Rez-de-chaussée + n étages

SEM = Société d’Economie Mixte

SPL = Société Publique Locale

TPSF = Territoire Pilote de Sobriété Foncière

ZAB = Zéro Artificialisation Brute

ZAC = Zone d’Aménagement Concerté

ZAN = Zéro Artificialisation Nette

ZUP = Zone Urbaine Prioritaire

IX. Lexique

Ambiance urbaine

Au sein d'un espace urbain donné, « synthèse perceptive pour un individu des impressions qu'il reçoit d'un lieu (rapport plein-vidé, couleur, végétal-minéral, sons, odeurs, mouvement, silence, etc. » (DA CUNHA et KAISER, 2009) traduisant une certaine expérience de la ville.

Artificialisation des sols

Transformation d'un sol à caractère agricole, naturel ou forestier par des actions d'aménagement, pouvant entraîner son imperméabilisation totale ou partielle (source : INSEE).

Build in My Back Yard (BIMBY)

Démarche consistant à encourager les particuliers à vendre une partie de leur terrain pour de nouvelles constructions en milieu pavillonnaire (notion conçue dans les années 2000 par David Miet et Benoît Le Foll par opposition à la notion de « NIMBY »).

Contexte urbain

Ensemble des éléments qui permettent de mieux comprendre les enjeux stratégiques d'un projet urbain (contexte démographique, économique et social, envergure du projet, etc.) et de situer le projet au regard de l'espace dans lequel il s'inscrit (nature du projet entre renouvellement ou extension urbaine, localisation, articulation avec les quartiers voisins, usages passés de l'espace...).

Démolition-reconstruction

Opération consistant à détruire un ou plusieurs bâtiments pour les remplacer par un ou plusieurs autres.

Densification

Fait de rendre un milieu urbain plus dense qu'il ne l'était auparavant ou plus dense qu'il n'aurait pu l'être au regard de critères objectifs (par exemple, au regard de projets antérieurs ou alternatifs sur le même secteur, ou au regard des pratiques d'urbanisme passées.

Densité bâtie

Emprise du bâti (logements, commerces, équipements...) dans l'espace, calculée en multipliant la surface occupée par les bâtiments par le nombre moyen de niveaux et en divisant ce produit par la surface totale prise en compte.

Densité brute

Densité dont la surface de référence ne se limite pas aux espaces occupés par une affectation donnée (densité nette) mais comprend l'espace dans sa globalité (y compris voirie, espaces verts...).

Densité de population

Nombre d'habitants rapporté à une surface.

Densité humaine

Somme du nombre d'habitants et du nombre d'emplois rapportée à une surface.

Densité nette

Densité dont la surface de référence se limite aux espaces occupés par une affectation donnée (logement, activités, équipement...)

Densité perçue

Évaluation subjective de la densité par les usagers, qui peut être en décalage avec la densité « objective ».

Densité résidentielle

Nombre de logements rapporté à une surface.

Densité végétale

Volume représenté par l'ensemble de la végétation (arbres, plantations...) rapporté à une surface.

Densité vécue

Sensation de densité relevant du domaine du sensoriel, pas forcément conscientisée et en décalage potentiel avec la densité « objective ».

Dent creuse

Espace non construit entouré de parcelles bâties.

Division parcellaire

Séparation d'une propriété foncière en plusieurs terrains bâtis ou à bâtir constituant des unités distinctes.

Ecoquartier

Projet d'aménagement faisant l'objet d'une démarche de labellisation avec le Ministère de la Transition écologique en raison de son intégration des principes du développement durable.

Epanelage

Taille et forme que peuvent prendre un bâtiment en fonction des règles d'urbanisme définies.

Espace public

Ensemble des espaces urbains accessibles à tous les usagers sans restriction.

Étalement urbain

Progression des surfaces urbanisées au-delà du périmètre des villes, pouvant prendre la forme d'une expansion concentrique (en « tache d'huile ») ou le long d'axes (en « doigts de gant ») mais aussi la forme du mitage urbain (Géoconfluences, 2020).

Extension urbaine

Projet d'aménagement consistant à étendre un milieu urbain au-delà de son périmètre actuel en construisant sur des espaces qui n'étaient pas déjà urbanisés (espaces agricoles ou naturels), ce qui participe du phénomène d'étalement urbain et de l'artificialisation des sols.

Faubourg

Quartier initialement construit en-dehors des limites d'une ville mais qui en fait maintenant pleinement partie en raison de l'extension de la ville au cours de l'histoire.

Fonctionnalisme

Principe de l'urbanisme moderne hérité de la Charte d'Athènes (1933) qui promeut une séparation des différentes fonctions au sein de la ville (logement, travail, loisirs...) et débouche sur le zonage.

Friche

Espace urbain délaissé en raison de la fin des activités qui y avaient lieu (friche industrielle, militaire, commerciale...).

Forme urbaine

Morphologie de tissu urbain résultant du type de bâtiments présents (notamment ceux destinés à l'habitat, dont la typologie détermine largement les formes urbaines) et du rapport entre le bâti et les espaces libres.

Grand ensemble

Type d'habitat développé en France entre le milieu des années 1950 et le milieu des années 1970, inspiré par les principes de l'architecture moderne (avec notamment la rupture de l'alignement sur la rue) et composé de barres et de tours avec un aspect répétitif et massif.

Greenwashing

Fait de donner une image trompeuse ou surévaluée sur la qualité environnementale d'un produit ou d'un projet.

Habitat pavillonnaire

Type d'habitat composé de maisons individuelles qui se ressemblent (maisons mitoyennes ou non avec jardins), caractéristique de l'urbanisme périurbain à partir des années 1970 en France.

Haussmannien

Relatif à la politique d'urbanisme conduite à Paris par le baron Haussmann sous le Second Empire (de 1853 à 1870), avec notamment la percée de grandes avenues, la création de vastes espaces verts et une architecture homogène composée d'immeubles continus de 5 ou 6 étages alignés sur la rue.

Îlot

Ensemble de parcelles délimitées par les voiries et constituant une unité élémentaire pour les projets urbains (plus couramment appelé « bloc » ou « pâté de maison »).

Îlot de chaleur urbain

Élévation localisée des températures en milieu urbain, favorisée par l'imperméabilité des sols et la densité bâtie.

Îlot ouvert

Forme d'îlot théorisée par Christian de Portzamparc dans les années 1980, qui est traversant avec des immeubles non mitoyens pour multiplier les expositions (ce qui le différencie de l'îlot haussmannien) mais conserve un alignement sur la rue (ce qui le différencie du plan libre des grands ensembles).

Indice de canopée

Rapport entre la superficie couverte par la cime (couronne) des arbres et la superficie totale d'un territoire.

Intensité urbaine

« Somme de tous les évènements ayant lieu dans un espace et dans une unité de temps » en milieu urbain (DA CUNHA et KAISER, 2009).

Mitage urbain

Eparpillement de constructions dans des espaces ruraux sans plan d'urbanisme cohérent (Géococonfluences, 2020).

Mixité fonctionnelle

Fait de concentrer et mélanger plusieurs fonctions (ex : habitat, activité économique, administration, espaces verts, loisirs...) au sein d'un même espace urbain, par opposition au zonage.

Mobilités douces

Modes de transports « actifs » (marche, vélo...) et en commun (train, bus, tramway...) permettant de réduire les émissions de gaz à effet de serre dans le domaine des transports.

NIMBY (Not In My Backyard)

Attitude de riverains d'un projet qui seraient favorables ou n'auraient pas d'objection majeure à ce type de projet dans l'absolu mais s'y opposent lorsque le projet est proche de chez eux.

Petit collectif

Immeuble d'habitat collectif comprenant entre 1 et 3 étages.

Plan local d'urbanisme (PLU)

Principal document de planification de l'urbanisme au niveau local, relevant des compétences l'intercommunalité, qui fixe les grandes orientations et les règles en matière d'aménagement.

Point mort

Quantité de logements supplémentaires nécessaire chaque année pour maintenir la stabilité démographique d'un territoire.

Projet urbain

Opération d'aménagement en renouvellement urbain ou en extension urbaine, relativement importante au regard de ses dimensions et des enjeux auxquels elle répond pour le territoire.

Renaturation

Fait de redonner un état naturel à des sols qui étaient artificialisés.

Renouvellement urbain

Projet urbain consistant à « refaire la ville sur la ville » en utilisant des espaces déjà urbanisés (réhabilitation de friches, opérations de démolition-reconstruction...) et sans artificialisation des sols.

Typologie d'habitat

Catégorie de bâtiments dédiés au logement, définie au regard de plusieurs critères comme leur caractère individuel ou collectif, leur forme, leur inscription dans l'environnement et leur histoire (exemples : habitat pavillonnaire, grand ensemble, habitat collectif des centres anciens, petit collectif récent...).

Ville compacte

Milieu urbain dense où les usages sont regroupés au sein d'une même centralité, permettant de réduire les temps de déplacement grâce à la mixité fonctionnelle.

Ville du quart d'heure

Milieu urbain où tous les besoins peuvent être satisfaits avec un temps de déplacement de moins de 15 minutes à pied ou 5 minutes de vélo (d'après MORENO,2020).

Ville moyenne

Ville-centre comprenant entre 20 000 et 100 000 habitants (population INSEE).

Zéro artificialisation brute (ZAB)

Préservation des sols naturels et agricoles en empêchant tout nouvel accroissement de la surface artificialisée (contrairement au ZAN, il n'est pas possible de maintenir une part d'artificialisation des sols en compensant celle-ci par de la renaturation).

Zéro artificialisation nette (ZAN)

Trajectoire réglementaire visant à réduire le rythme d'artificialisation des sols de moitié entre 2021 et 2031 par rapport à la décennie précédente et à atteindre un rythme de zéro artificialisation nette en 2050 ; il est possible de maintenir une part d'artificialisation des sols mais celle-ci doit être compensée par autant de renaturation.

Zonage

Délimitation d'un territoire en zones affectées à des fonctions précises (ex : fonctions résidentielles, commerciales, d'équipements...).

Zone d'aménagement concerté (ZAC)

Opération d'urbanisme publique ayant pour but de réaliser ou de faire réaliser l'aménagement et l'équipement de terrains à bâtir en vue de les céder ou de les concéder ultérieurement à des utilisateurs publics ou privés (source : CEREMA), pour des projets ayant une certaine ampleur.

X. Bibliographie

- > **ADAM Matthieu, 2013**, De grand ensemble à quartier durable : discours et perceptions autour de l'évolution de la densité du quartier de La Duchère. *Actes des congrès nationaux des sociétés historiques et scientifiques*, 137-2, pp. 159-172.
- > **ADEME, 2022**, Faire la ville dense durable et désirable.
- > **ALAIN, 1920**, Système des Beaux-Arts.
- > **AMELLER Philippe, 2020**, Ville dense et périurbain. *Villes en parallèle*, n° 49-50, pp. 490-498.
- > **Atelier Parisien d'Urbanisme (APUR), juin 2003**, Densités vécues et formes urbaines – *Etude de quatre quartiers parisiens*.
- > **BEAUCIRE Francis et DESJARDINS Xavier, décembre 2014**, « Densité. Compacité, Intensité », Cité Territoires Gouvernance (CITEGO). *Disponible en ligne* : https://www.citego.org/bdf_fiche-document-125_fr.html.
- > **BEILLEVAIRE Pierrick et JAOUEN Solen, 2017**, Fragment(s) de Ville(s), mise en mots, Opus 1, fondations. *In situ a&e*.
- > **BIHOUIX Philippe, JEANTET Sophie et DE SELVA Clémence, 2022**, La ville stationnaire – Comment mettre fin à l'étalement urbain ?. *Actes Sud*.
- > **BONETTI Michel, 2007**, « Densité vécue et perception de l'habitat ». Aménager en Île-de-France : la densité urbaine en question. *Agence Foncière et Technique de la Région Parisienne*. PP.17-20.
- > **BREUILLE Marie-Laure, GRIVAULT Camille, LE GALLO Julie et LE GOIX Reno, 2019**, Impact de la densification sur les coûts des infrastructures et services publics. *Revue Economique 2019/3 (Vol. 70)*, pp. 345-373, Presses de Sciences Po.
- > **BURGEL Guy, 20 août 2021**, « L'occupation du sol urbain et sa densité répondent à des préoccupations environnementales ». Le Monde.fr. *Disponible en ligne* : https://www.lemonde.fr/idees/article/2021/08/20/l-occupation-du-sol-urbain-et-sa-densite-repondent-a-des-preoccupations-environnementales_6091942_3232.html.

- > **CEREMA, 25 octobre 2021**, Les conditions d'acceptabilité de la densification urbaine : une étude du Cerema en Ile-de-France. *Disponible en ligne* : <https://www.cerema.fr/fr/actualites/conditions-acceptabilite-densification-urbaine-etude-du>.
- > **CHALAS Yves, 2000**, L'invention de la ville.
- > **Conseil Architecture Urbanisme Environnement (CAUE) atelier URBA, mars 2019**, La densité heureuse – *Une densité bien acceptée et bien vécue, à quelles conditions ?*
- > **DA CUNHA Antonio et KAISER Christian, décembre 2009**, « Densité, centralité et qualité urbaine : la notion de densité, outil pour un gestion adaptative des formes urbaines ? ». *Urbia Les cahiers du développement urbain durable*, n° 9, pp. 13-56.
- > **FERRIER Jacques, 2020**, La ville dense a trahi ses habitants. *Métropolitiques*, 27 avril 2020. *Disponible en ligne* : <https://www.metropolitiques.eu/La-ville-dense-a-trahi-ses-habitants.html>.
- > **Géoconfluences, 2020, mars 2020**, « Etalement urbain (urban sprawl) / expansion urbaine ». Ressources de géographie pour les enseignants. *Disponible en ligne* : http://geoconfluences.ens-lyon.fr/glossaire/etalement-urbain-urban-sprawl-expansion-urbaine/@@download_pdf?id=etalement-urbain-urban-sprawl-expansion-urbaine&uid=da90b995525448bb93ac5daded5bd63a.
- > **GRANDHOMME Virginie, MESSELIN Karine et ROUSSELOT Loïc, 2016**, Développer « une maîtrise d'usages » dans un projet immobilier - *Le cas de l'opération Ilink*. PUCA.
- > **GRISOT Sylvain, février 2020**, Manifeste pour un urbanisme circulaire, *dixit.net*.
- > **Institut d'Aménagement et d'Urbanisme de la Région Île-de-France (IAURIF), 2005**, Appréhender la densité. *Note rapide sur l'occupation du sol*, n° 382 à 384.
- > **KANT Emmanuel, 1786**, Critique de la raison pure.
- > **LEGER Jean-Michel, juin 2010**, « Densification des lotissements – Les pavillonnaires font de la résistance ». Dans : CHARMES Eric (dir.), juin 2010, « La densité en débat : effet de mode ou solution durable ? », *Etudes foncières* n° 145, pp. 33-35.
- > **MARRY Solène et ARANTES Laetitia, 2012**, Variations des représentations et perceptions d'espaces publics sonores ordinaires selon les formes urbaines. *Cybergo: European Journal of Geography*, n° 582.
- > **MIET David et LE FOLL Benoît, 18 mars 2013**, « Construire dans mon jardin et résoudre la crise du logement : Cinq idées-clés pour comprendre la filière BIMBY ». *Métropolitiques*. *Disponible en ligne* : <https://metropolitiques.eu/Construire-dans-mon-jardin-et.html>.
- > **MOCH Annie, BORDAS Florence et HERMAND Danièle, 1995**, Approche psychosociale de la densité. *Les Annales de la recherche urbaine*, N°67, pp. 119-127.
- > **MORENO Carlos, 2020**, Droit de cité – De la Ville-monde à la Ville du quart d'heure. *L'Observatoire*.
- > **Observatoire de la ville, février 2007**, Formes d'habitat et densités urbaines : Quelles opportunités pour la ville de demain ? *Cahiers de l'observatoire de la ville* n° 1.
- > **ORFEUIL Jean-Pierre, 2020**, Les débats sur la densité, la mobilité et la sobriété. *Constructif 2020/3* (n° 57), pp. 17-20, *Fédération française du Bâtiment*.

> X. Bibliographie

- > **PADIS Marc-Olivier, 2022**, Quelle « ville compacte » ? *Constructif 2022/3 (N°63)*, pp. 105-108, Fédération Française du Bâtiment.
- > **PANERAI Philippe, 2020**. La ville de demain, PUF.
- > **PAQUOT Thierry, 2020**, Mesure et démesure des villes. *CNRS Editions*.
- > **PAQUOT Thierry, mars 2021**, Urbanisme et santé, la densité en question. *Propos recueillis par Florent Chappel, Diagonal 211*, pp. 31-33.
- > **Perspective.brussels, septembre 2022**, Densité urbaine : Cahier de recommandations.
- > **Préfecture de la Gironde, août 2018**, Viv(r)e la densité !
- > **IAUD Mathilde, 8 décembre 2020**, « Imaginer autrement la densité urbaine ». *Les Echos*. Disponible en ligne : <https://www.lesechos.fr/thema/idf-2020/imaginer-autrement-la-densite-urbaine-1271984>.
- > **ROUSSEAU Max, 2017**, La densité fait-elle la mixité ? Politiques de densification et inégalités territoriales dans l'agglomération de Lyon. *Sociétés contemporaines 2017/3, N°107*, pp. 23-50, Editions Presses de Sciences Po.
- > **SAMAMA Laurent-David, octobre 2022**, « Construire en ville : Les tours font leur retour », *T La Revue de La Tribune, n° 11*, pp. 58-62
- > **SCHOONBRODT René et MARECHAL Luc, 2000**, La ville, même petite. *Quartier libre*.
- > **STOKOLS Daniel, 1972**, « On the distinction between density and crowding: some implications for future research », *Psychological Review, 79*, pp. 275-277.
- > **TOUATI Anastasia, juin 2010**, « Histoire des discours politiques sur la densité ». Dans : CHARMES Eric (dir.), juin 2010, « La densité en débat : effet de mode ou solution durable ? », *Etudes foncières n° 145*, pp. 24-26.
- > **Ville de Choisy-le-Roi, 1^{er} février 2018**, Atelier "Volumes et formes urbaines" - Gondoles Sud - Compte-rendu. Disponible en ligne : <https://www.choisyleroi.fr/wp-content/uploads/2017/12/Compte-rendu-Atelier-Volumes-et-formes-1er-F%C3%A9vrier-2018.pdf>.

XI. Annexes

Annexe 1 : Caractéristiques générales des villes et quartiers sélectionnés

a. Les villes moyennes : Laval, La Roche-sur-Yon, Poitiers, Saint-Nazaire et Saint-Malo

LAVAL

• **LAVAL** est le chef-lieu de la Mayenne. C'est un territoire confronté à des enjeux d'attractivité pour les habitants. Les élus ont récemment pris la décision de stopper toute extension urbaine de la ville (mis à part une petite zone) en estimant qu'il y avait un potentiel suffisant en renouvellement urbain.

► Le **quartier Ferrié** est le projet d'aménagement le plus important de la ville. Ce projet bénéficie de l'opportunité de la libération d'un site militaire en 2011. C'est ce quartier que nous avons retenu comme cas d'étude pour Laval.



Figure 56 > Carte du quartier Ferrié. Source : Laval Mayenne Aménagement.

Caractéristiques du projet d'aménagement du quartier Ferrié (Laval)

- **Type de projet** : Renouvellement urbain sur friche militaire
- **Superficie** : 29 ha
- **Localisation** : A l'ouest de la ville, sur un point surélevé
- **Temporalité du projet** : 2017 - 2029
- **Population projetée** : Plus de 2 000 habitants
- **Logements** : 800 logements prévus, y compris habitat participatif proposé
- **Commerces / tertiaire** : Commerces, bureaux, structures importantes comme l'hôtel communautaire ou l'Espace Mayenne
- **Environnement** : Ecoquartier. Préservation d'éléments de patrimoine bocager, jardins de pluie, arbres fruitiers.

LA ROCHE-SUR-YON

• **LA ROCHE-SUR-YON est le chef-lieu de la Vendée et sa capitale historique. Fondée sous l'impulsion de Napoléon Ier, elle présente en son centre-ville une architecture impériale caractéristique, avec des rues « tirées au cordeau » autour d'une vaste place centrale. C'est aujourd'hui un territoire très dynamique économiquement.**

► Pour ce territoire, nous avons retenu deux cas d'études : le **quartier Sully** qui est l'une des friches réaménagées aux entrées de la ville, et le quartier du **Bourg-sous-la-Roche** qui était une commune indépendante jusqu'au milieu des années 1960 et fait l'objet d'une requalification d'ensemble. Au sein de ce quartier, nous nous sommes penchés particulièrement sur l'écoquartier **Prairies d'Eden** qui en fait partie et dont l'échelle est davantage comparable aux autres cas d'étude.



Figure 57 > Plan du futur quartier Sully. Source : ©Les Ateliers UP+ de SCE

Caractéristiques du projet d'aménagement du quartier Sully (La Roche-sur-Yon)

- **Type de projet :** Renouvellement urbain sur friche industrielle
- **Superficie :** 15 ha
- **Localisation :** Principale entrée nord de La Roche-sur-Yon
- **Temporalité du projet :** Etude démarrée en 2019, projet à l'horizon des 10 ou 15 prochaines années
- **Population projetée :** Plus de 2 000 habitants
- **Logements :** 500 logements prévus
- **Commerces / tertiaire :** Complexe multi-activités, village d'activités, commerces, bureaux, réhabilitation du stade municipal
- **Environnement :** Cœur paysager dédié au sport et au bien-être

Caractéristiques du projet d'aménagement des Prairies d'Eden (La Roche-sur-Yon)

- **Type de projet :** Extension urbaine sur terrain agricole
- **Superficie :** 5 ha
- **Localisation :** Dans le quartier du Bourg-sous-la-Roche au sud-est de la ville
- **Temporalité du projet :** 2015-2020
- **Population projetée :** NR
- **Logements :** 210 logements répartis dans 7 résidences et 8 maisons individuelles
- **Commerces / tertiaire :** Pôle médical qui accueille des ophtalmologues
- **Environnement :** Eco-quartier avec une prairie urbaine en son centre

POITIERS

• **POITIERS est le chef-lieu de la Vienne et la capitale de la région historique du Poitou. C'est un territoire dynamique, qui comporte notamment un pôle universitaire important et le troisième parc d'attractions de France (le Futuroscope). La ville fait partie des 27 collectivités Territoires Pilotes de Sobriété Foncière (TPSF). Ayant identifié qu'elle présente un gisement de densification significatif, elle cherche à limiter le plus possible l'extension urbaine.**

► Sur ce territoire, nous avons comparé deux quartiers : **les Montgorges** qui est un écoquartier aménagé dans une zone hybride entre la ville et la campagne non loin du centre-ville, et la **Mérigotte** qui est situé dans un cadre plus excentré et bucolique.



Figure 58 > Plan guide du quartier des Montgorges. Crédit image : SEP 86 / INDIGO-MAGNUM / Commune de Poitiers

Caractéristiques du projet d'aménagement du quartier des Montgorges (Poitiers)

- **Type de projet :** Extension urbaine sur une ancienne zone de maraîchage
- **Superficie :** 33 ha
- **Localisation :** A l'ouest de Poitiers, à 15 minutes à pied de la gare
- **Temporalité du projet :** Opération lancée en 2008, premières livraisons en 2012, aménagement encore en cours
- **Population projetée :** 1 700 habitants attendus à terme
- **Logements :** 850 logements mêlant collectifs et maisons individuelles (dont 30 % de logements sociaux)
- **Commerces / tertiaire :** Commerces de proximité, zone d'activité
- **Environnement :** Ecoquartier. Nature présente avec notamment un parc urbain et des cheminements doux.

Caractéristiques du projet d'aménagement du quartier de La Mérigotte (Poitiers)

- **Type de projet :** Extension urbaine
- **Superficie :** 16 ha
- **Localisation :** Excentré dans les hauteurs de la ville
- **Temporalité du projet :** Aménagement démarré dans les années 2010, en cours
- **Population projetée :** NR
- **Logements :** 400 logements prévus avec une mixité sociale et une diversité des formes d'habitat (immeubles de taille et hauteur variable, maisons de ville...)
- **Commerces / tertiaire :** Néant, ce quartier est exclusivement dédié à l'habitat
- **Environnement :** Espaces verts très présents et bénéfiques d'une situation surplombante sur la ville

SAINT-NAZAIRE

• **SAINT-NAZAIRE** est la deuxième ville de Loire-Atlantique la plus importante après Nantes. Marquée par un contexte littoral et une histoire liée à la construction navale, la ville connaît un regain d'attractivité important depuis plusieurs années. La municipalité a pour stratégie de densifier la ville pour répondre à la demande de logement, dans un contexte où le foncier est contraint par une géographie qui limite les possibilités d'extension.

► Nous avons retenu deux quartiers sur ce territoire : le **Moulin du Pé** qui sera aménagé sur le site d'un ancien hôpital et le **Courtil-Brécard** qui est un projet en extension urbaine proche de la zone littorale de Saint-Marc-sur-Mer.



Figure 59 > Plan de la ZAC du Moulin du Pé. Source : Ville de Saint-Nazaire. Crédit image : MAGNUM urbanistes & architectes.

Caractéristiques du projet d'aménagement du quartier du Moulin du Pé (Saint-Nazaire)

- **Type de projet :** Requalification de friche hospitalière
- **Superficie :** 9 ha
- **Localisation :** Site d'un ancien hôpital en périphérie du centre-ville
- **Temporalité du projet :** Aménagement à venir
- **Population projetée :** NR
- **Logements :** 467 logements de nature variée (dont 30 % de logements aidés)
- **Commerces / tertiaire :** Recherche de multifonctionnalité
- **Environnement :** Parc urbain de 2 ha

Caractéristiques du projet d'aménagement du Courtil-Brécard (Saint-Nazaire)

- **Type de projet :** Extension maîtrisée
- **Superficie :** 10 ha
- **Localisation :** A Saint-Marc-sur-Mer (quartier littoral de Saint-Nazaire), à environ un kilomètre de la Plage de Monsieur Hulot
- **Temporalité du projet :** Aménagé dans les années 2010
- **Population projetée :** NR
- **Logements :** Environ 260 logements (60 % de collectifs, 30 % d'intermédiaires et groupés et 10 % de lots individuels)
- **Commerces / tertiaire :** Groupe scolaire, salle de quartier
- **Environnement :** Ecoquartier. Constructions en bois sur le secteur du Courtil-Sylvestre qui est entièrement piéton

SAINT-MALO

• **SAINT-MALO est une ville portuaire de Bretagne appréciée des touristes. Du fait de son histoire, elle a la particularité d'avoir une centralité assez éclatée, avec 4 pôles pouvant être considérés comme centraux. L'extension urbaine du territoire touche à sa fin et ne concernera plus que quelques « coutures urbaines » à terminer. Il apparaît nécessaire de densifier la ville, d'autant que le logement à titre de résidence principale subit la concurrence des résidences secondaires et des locations touristiques de courte durée.**

► Nous avons retenu le **quartier de la Découverte** comme cas d'étude pour ce territoire. Il s'agit d'un quartier historique d'habitat social à l'entrée de la ville, qui a entamé une mutation importante depuis une dizaine d'années. Nous nous sommes concentrés sur le **projet d'aménagement « Parc des Découvertes »** porté par la ville de Saint-Malo et le groupe Réalités, qui est décomposé en deux secteurs poursuivant une même volonté de « *créer une nouvelle entrée de ville, requalifiée, apaisée, qualitative, en un projet urbain paysager d'ensemble pour la ville de Saint-Malo* ».



Figure 60 > Projection du quartier de La Découverte. Crédit image : GOLEM Images, ZUO, BNR, UNIVERS Paysage, Servicad – REALITES.

Caractéristiques du projet d'aménagement Parc des Découvertes (Saint-Malo)

1. Secteur « La Découverte »

- **Type de projet** : Renouvellement urbain à partir de la démolition-reconstruction d'une zone commerciale existante au sein d'un quartier ANRU
- **Superficie** : 3 ha
- **Localisation** : A l'entrée de la ville de Saint-Malo
- **Temporalité du projet** : 2023 – 2027
- **Population projetée** : NR
- **Logements** : 280 logements de tailles variables, y compris co-living, logements évolutifs et services de conciergerie
- **Commerces / tertiaire** : Modernisation du centre commercial La Découverte au cœur du projet, halle sportive, centre médical, crèche, bureaux, rooftop
- **Environnement** : Transformation de zones bétonnées en zones perméables, coulée verte, parvis végétalisés

2. Secteur « Seifel »

- **Type de projet** : Réhabilitation de friche industrielle au sein d'une zone d'activités
- **Superficie** : 2 ha
- **Localisation** : A l'entrée de la ville de Saint-Malo
- **Temporalité du projet** : 2024 – 2028
- **Population projetée** : NR
- **Logements** : 260 logements de typologies, y compris en accession et location sociale et une résidence de co-living
- **Commerces / tertiaire** : Rez-de-chaussée actifs de type commerces et services, micro-crèche
- **Environnement** : îlots végétalisés

b. Le cas d'école du renouvellement urbain sur une grande métropole :

L'ÎLE DE NANTES

- L'aménagement de l'île de Nantes est probablement l'une des opérations d'urbanisme les plus importantes en France depuis les années 2000, tant au regard de ses dimensions que de ses ambitions. Le projet est volontiers décrit comme « précurseur » ou comme un « laboratoire d'innovation urbaine », ce pourquoi nous l'avons retenu pour cette étude en tant que cas d'école du renouvellement urbain qui, au-delà de fournir des enseignements intéressants en soi, permet de mettre en perspective les cas moins documentés des villes moyennes.

Il y aurait donc beaucoup à dire sur ce projet au sujet duquel les sources d'information sont nombreuses (émanant en premier lieu de l'aménageur dédié au projet, la Samoa « Fabrique urbaine et créative de l'île de Nantes »). Aussi, nous nous contenterons de rappeler quelques éléments clés sur les caractéristiques et l'historique de l'île de Nantes, dans l'encadré de la page suivante.



Figure 61 > Plan d'intention d'aménagement de l'île de Nantes - zoom sur les quartiers ouest. Source : Samoa. Disponible en ligne : https://www.iledenantes.com/wp-content/uploads/2021/01/201014_MA-NIFESTE-DD_A2_VERSION-FINALE.pdf

Pour cette étude, nous avons adopté une double lecture sur l'aménagement de l'île de Nantes dans son ensemble et sur trois quartiers contigus à l'ouest de l'île : les **quartiers Prairie-au-Duc, Création et République**, les deux premiers étant déjà en grande partie aménagés tandis que le troisième est encore largement en friche. Autrement dit, si l'on se réfère au phasage indiqué dans l'historique de l'île de Nantes ci-après, nous nous focalisons sur la deuxième et la troisième phase du projet d'aménagement. Le secteur aménagé dans les années 2000, correspondant à la première phase du projet, paraît en effet moins représentatif des enjeux de densification.

Ces trois quartiers s'articulent entre eux et présentent un certain nombre de points communs, comme une mixité fonctionnelle ou l'omniprésence de signatures architecturales originales, mais ils ont chacun aussi leur propre identité. Ainsi, sur le **quartier de la Prairie-au-Duc**, il y a un aspect mémoriel plus marqué, avec notamment la présence d'anciennes cales de lancement des bateaux. Le **quartier de la Création** est dédié aux industries culturelles et créatives et comprend plusieurs établissements d'enseignement supérieur dans ce domaine. Le futur **quartier République**, quant à lui, présentera une trame urbaine assez différente des deux autres, inspirée des anciens faubourgs.

Caractéristiques de l'île-de-nantes

- ▶ **Type de territoire** : Île fluviale
- ▶ **Superficie** : 317 ha
- ▶ **Dimensions** : 4,9 km de long, maximum 1 km de large
- ▶ **Population en 2022** : 18 000 habitants

Historique de l'île-de-nantes

- ▶ **XVIII^{ème} siècle** : Unification du chapelet d'îles qui constitue aujourd'hui le territoire de l'île-de-Nantes
- ▶ **Milieu du XIX^{ème} siècle** : Début de l'industrialisation avec l'implantation de chantiers navals à l'ouest
- ▶ **Années 1960** : Aménagement de la partie est de l'île (secteur Beaulieu) en zone de commerces et services
- ▶ **Années 1970** : Début de la désindustrialisation à l'ouest de l'île
- ▶ **1987** : Fermeture des chantiers navals Dubigeon, transformant l'ouest de l'île en une immense friche industrielle
- ▶ **1996** : Le nouveau maire Jean-Marc Ayrault affirme une volonté de transformer l'île de Nantes pour lui donner un nouveau souffle
- ▶ **2000** : Création du Palais de Justice par Jean Nouvel, fer de lance du renouveau de l'île-de-Nantes
- ▶ **2000 – 2010** : Première phase d'aménagement coordonnée par Alexandre Chemetoff, avec des aménagements aux abords du Palais de Justice et sur les quais (anneaux de Buren, hangar à bananes...), la valorisation de patrimoine industriel (les Nefs, grues Titan jaune et grise...) et la création du Parc des Chantiers
- ▶ **2003** : Création de la SAMOA, Société Publique Locale (SPL) en charge du pilotage stratégique du projet de l'île-de-Nantes
- ▶ **2010 – 2016** : Deuxième phase d'aménagement coordonnée par Anne Mie Depuydt et Marcel Smets, avec l'aménagement du quartier Prairie-au-Duc et le lancement du quartier de la Création, préparant l'arrivée de nouvelles activités créatives, culturelles, tertiaires et récréatives sur l'île
- ▶ **2017 – 2024** : Troisième phase d'aménagement coordonnée par Jacqueline Osty (paysagiste) et Claire Shorter (architecte-urbaniste), avec la poursuite de l'aménagement des quartiers Création et Prairie-au-Duc mais surtout la création du nouveau quartier République au nord du futur CHU
- ▶ **2027** : Date d'ouverture prévue du nouveau CHU au sud-ouest de l'île
- ▶ **2030** : Horizon temporel du projet, l'île-de-Nantes ayant vocation à devenir une seconde centralité métropolitaine

c. Les plus petites villes : Les Herbiers et Sablé-sur-Sarthe

Deux plus petites villes de l'ouest ont fait l'objet d'enquêtes moins approfondies que les villes moyennes et l'île de Nantes :

- **Les Herbiers** est une ville vendéenne d'environ 16 000 habitants qui est particulièrement dynamique économiquement. N'ayant pas de friches à requalifier, la ville mise sur des grandes parcelles non utilisées (de type « fonds de jardin ») pour accueillir de nouvelles constructions. La ville des Herbiers est au centre de la **Communauté de commune du Pays des Herbiers** qui regroupe 8 communes dont **Les Epesses** où se trouve le parc du Puy du Fou.
- **Sablé-sur-Sarthe** est une ville sarthoise d'environ 12 000 habitants. Ville-centre de la **Communauté de communes du pays sabolien** qui comprend 17 communes, elle cherche à renforcer l'attractivité de son centre-ville à travers un programme « Action cœur de ville ». Le territoire est en effet moyennement attractif, malgré la présence d'un pôle économique relativement important développé sur un axe entre les villes de Sablé-sur-Sarthe et La Flèche.

Annexe 2 : Répartition et typologie des acteurs de l'urbanisme interrogés

21 acteurs ont été interrogés pour les enquêtes de terrain. La plupart du temps, une seule personne était présente, mais certains entretiens ont eu lieu avec deux voire trois personnes, ce qui représente en tout **26 personnes interrogées**.

a. Répartition des acteurs interrogés par terrain d'enquête

La plupart des acteurs interrogés se rattachent à un seul terrain. Cependant, 5 acteurs sont transversaux et sont en lien avec plusieurs terrains, voire avec l'ensemble des terrains. Il peut s'agir par exemple d'acteurs ayant une échelle d'intervention plus large que celle d'une ville (l'échelle régionale par exemple) ou d'architectes et urbanistes qui ont travaillé sur plusieurs quartiers parmi ceux sélectionnés. Parmi les acteurs qui se rattachent à un seul terrain, on trouve entre 1 et 3 acteurs interrogés selon les territoires.

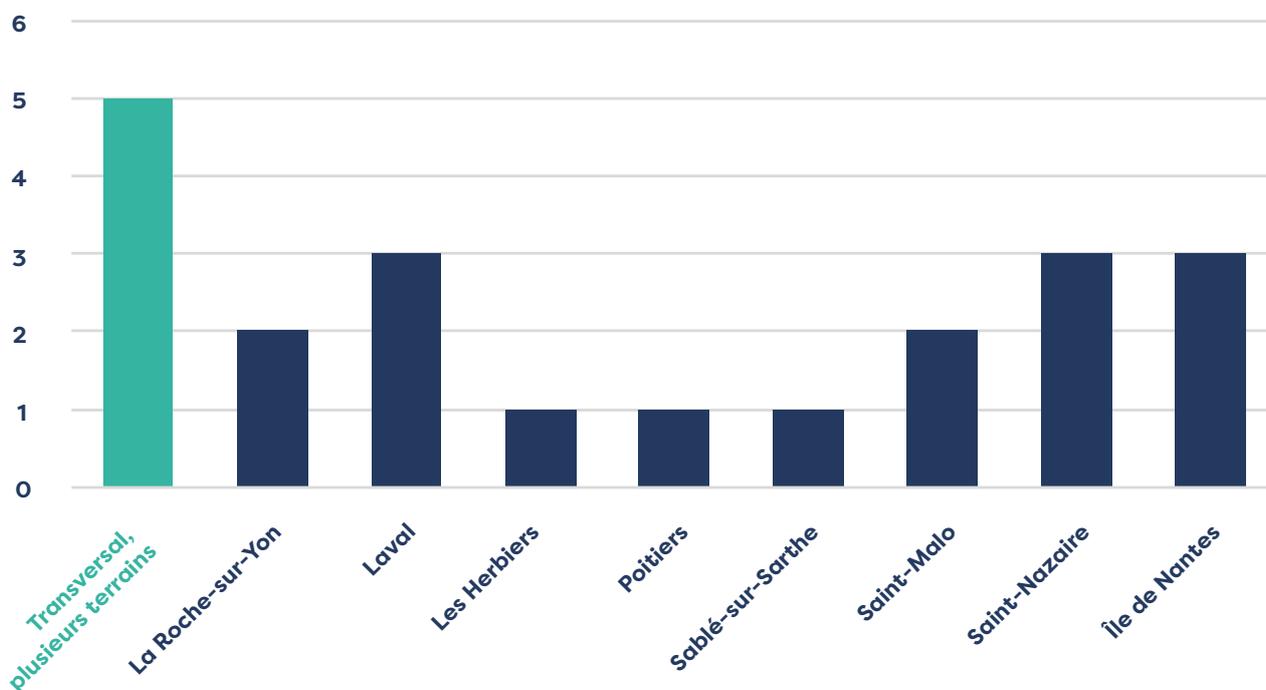


Figure 62 > Répartition des acteurs interrogés par terrain.

b. Typologie des acteurs interrogés

Les acteurs interrogés peuvent être classés en 5 catégories, avec par ordre d'importance au regard du nombre d'acteurs interrogés :

1. Les collectivités (élus et/ou services urbanisme) : il peut s'agir de municipalités ou d'intercommunalités responsables de l'aménagement du territoire, ces deux échelles étant fortement liées, avec des élus mais aussi parfois des services qui ont un double rattachement. Ces acteurs représentent les porteurs de projet dans la partie la plus « amont » : ce sont eux qui donnent les orientations stratégiques et politiques. Par rapport aux acteurs plus en aval, ils sont également davantage susceptibles de partager une vision globale de leur territoire en intégrant ses enjeux en termes d'économie, de logement, etc.

2. Les aménageurs locaux de type Société Publique Locale (SPL) ou Société d'Economie Mixte (SEM). Ces structures parapubliques sont les « bras armés » des collectivités qui en disposent dans le domaine de l'aménagement, ce qui est le cas pour les villes ou les intercommunalités à partir d'une certaine taille. Elles peuvent intervenir à l'échelle de la totalité ou d'une partie du territoire. Leurs missions leur confèrent une très bonne vision des enjeux de politiques publiques mais aussi un regard potentiellement plus opérationnel sur les projets d'aménagement qu'elles portent.

3. Les aménageurs privés et promoteurs sont des acteurs économiques qui coordonnent et mettent en œuvre les projets d'aménagement à l'échelle de quartiers (aménagement) ou de lots (promotion immobilière), les frontières entre ces deux échelles ayant tendance à se brouiller. Contrairement aux aménageurs locaux de type SPL et SEM, ils ne sont pas rattachés à un territoire spécifique et leur gouvernance ne dépend pas d'acteurs publics. Il convient de préciser que dans le cadre de la présente étude, l'ensemble des acteurs interrogés se rattachant à cette catégorie font partie du groupe Réalités.

4. Les architectes et architectes-urbanistes : Travaillant en lien étroit avec les aménageurs et les promoteurs, ils sont chargés de concevoir les projets en dessinant les nouveaux quartiers (architectes-urbanistes) et/ou les nouvelles constructions (architectes). Par rapport aux acteurs précédents, cette catégorie d'acteurs est susceptible d'avoir une vision plus précise et personnelle des partis-pris dans la conception, notamment d'un point de vue esthétique et symbolique.

5. Les experts locaux de type Conseil Architecture Urbanisme Environnement (CAUE) ou agence d'urbanisme ont avant tout un rôle de conseil, plus détaché de l'opérationnel. Ils assurent une expertise territoriale qui permet aux acteurs précédents de prendre du recul sur leurs projets. Les agences d'urbanisme sont en lien étroit avec les collectivités (dont elles dépendent) et sont même susceptibles de faire partie des co-porteurs de projets urbains.

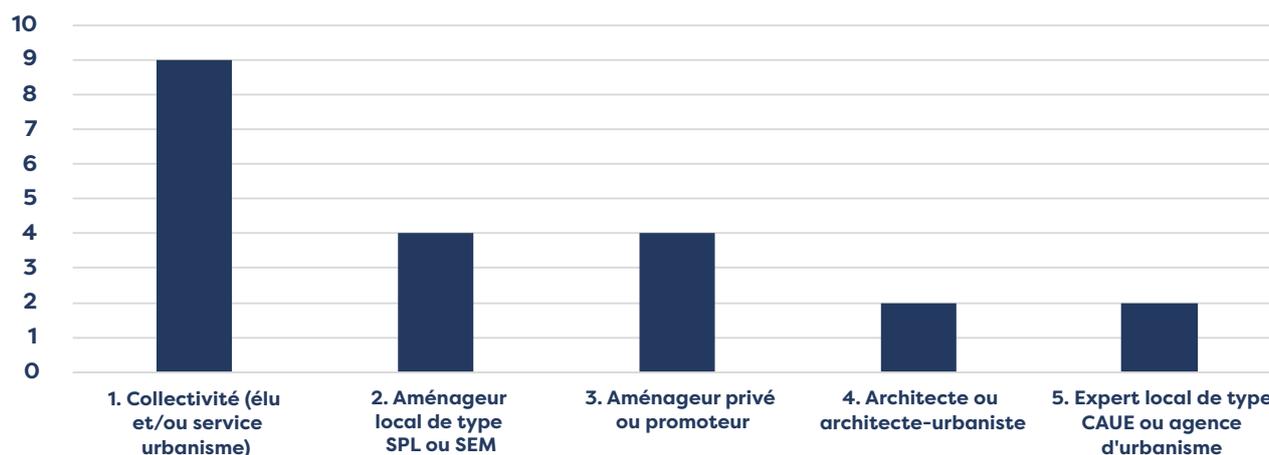


Figure 63 > Répartition des acteurs interrogés par type d'acteur.

La catégorie la plus représentée parmi les acteurs interrogés est de loin celle des collectivités (élus et/ou services) avec 9 acteurs interrogés. Les autres catégories d'acteurs comptent chacune entre 2 et 4 acteurs interrogés. L'échantillon relativement faible du nombre d'acteurs interrogés par catégorie et les limites en termes de représentativité permettent difficilement de dessiner des tendances sur d'éventuelles différences de visions ou d'approches selon les catégories d'acteurs : c'est pourquoi, dans l'analyse, les points de vue seront confrontés sans forcément être reliés au type d'acteur.

Annexe 3 : Structure démographique de l'échantillon de la population française ayant répondu à l'enquête

GENRE		TAILLE DE L'AGGLOMERATION DE RESIDENCE	
Hommes	49%	Communes rurales	22%
Femmes	51%	De 2000 à 20 000 habitants	18%
AGE		De 20 000 à 100 000 habitants	14%
18-24 ans	12%	Entre 100 000 et 200 000 habitants	6%
25-34 ans	17%	Plus de 200 000 habitants (hors agglomération parisienne)	25%
35-44 ans	18%	Agglomération parisienne	17%
45-54 ans	19%	NIVEAU DE DIPLOME	
55-64 ans	18%	Sans diplôme, CEP, brevet des collèges	26%
65-75 ans	16%	CAP, BEP	25%
CATÉGORIE SOCIO-PROFESSIONNELLE		Baccalauréat	18%
CSP+	15%	Bac +2 à +3	16%
CSP intermédiaires	16%	Bac + 4 à +5	15%
CSP-	37%		
Inactifs	33%		

Figure 64 > Structure démographique de l'échantillon. Source : L'ObSoCo / Chaire REALITES x Audencia, Le logement de demain, 2023. Base : 2000 répondants.

XII. Synthèse de l'étude

A. Objectifs, problématique et méthodologie de l'étude

Dans le contexte de l'**objectif zéro artificialisation nette** (ZAN) fixé par la loi pour 2050, qui amène les villes à se densifier pour réduire fortement l'étalement urbain, la Chaire REALITES X Audencia – Faire vivre l'intelligence des territoires a souhaité approfondir le sujet de la **perception de la densité urbaine** par les usagers de la ville.

La problématique de l'étude s'articule autour des **contextes urbains** associés à des projets d'aménagement récents : il s'agit de mieux comprendre comment les perceptions de la densité interagissent avec les manières de faire la ville.

Cette étude est réalisée en 3 volets successifs :

1. Une **revue de littérature** ;

2. Une **enquête qualitative** à travers des entretiens semi-directifs menés auprès de 21 acteurs de l'urbanisme sur 8 territoires de l'ouest de la France : Nantes (avec le cas de l'île de Nantes), 5 villes moyennes (La Roche-sur-Yon, Laval, Poitiers, Saint-Malo et Saint-Nazaire) et 2 plus petites villes (Sablé-sur-Sarthe et Les Herbiers) ;

3. Un **sondage réalisé auprès d'un échantillon représentatif de l'ensemble de la population française** (2 000 répondants) sur le thème des aspirations des Français à l'égard de leur lieu de vie (Chaire REALITES x Audencia et ObSoCo, 2023)

B. Les 20 grands enseignements de l'étude

1. La densité urbaine est un terme polysémique qui mêle des représentations liées à la densité de population, à la densité résidentielle et à la densité bâtie. Il s'agit d'indicateurs couramment utilisés qui ne mesurent pas la même chose. Ainsi, la densité de population et la densité résidentielle rapportent respectivement le nombre d'habitants et le nombre de logements à une surface. La densité bâtie désigne quant à elle l'emprise du bâti (logements, commerces, équipements...) dans l'espace. Il existe d'autres indicateurs de densité comme la densité humaine (prenant en compte à la fois la population et les emplois) et la densité végétale. La plupart de ces indicateurs traduisent une idée de concentration bien présente dans les représentations sur la notion de « ville dense ».

2. Bien que plutôt connotée négativement, la densité urbaine est aussi associée à certaines représentations positives. Les critiques de la densité urbaine sont liées à des idées de promiscuité, de saturations et de nuisances. La psychologie sociale permet de comprendre en quoi la densité urbaine peut être facteur de stress et s'avérer préjudiciable au lien social. Ces considérations sont corroborées par le constat que les Français qui estiment vivre dans un environnement dense ont tendance à être moins satisfaits de leur lieu de vie. Cependant, la densité urbaine est aussi largement associée dans les représentations à la présence utile d'aménités urbaines (transports, commerces, équipements...) qui contredisent l'idée de connotations uniquement négatives. Le modèle de la ville dense n'est pas uniquement repoussoir.

3. La densité urbaine est perçue et vécue différemment en fonction des formes urbaines et des représentations qui leur sont associées. Depuis les années 2000, les agences d'urbanisme et d'autres experts démontrent qu'un même niveau de densité peut correspondre à des formes urbaines très différentes. Aussi, la densité objective d'une forme urbaine peut être contre-intuitive et décorrelée de sa désirabilité. Par exemple, l'habitat haussmannien est généralement apprécié alors qu'il est très dense, tandis que les grands ensembles des années 1960 et 1970 sont assez peu denses mais dépréciés en raison de leur monotonie et des symboles d'entassement et de relégation qu'ils véhiculent.

4. Des formes urbaines bien insérées et pas trop massives permettent d'atténuer le sentiment de densité. Une bonne pratique qui fait consensus parmi les acteurs de l'aménagement est d'assurer une progressivité dans les gabarits des constructions pour éviter des transitions trop brutales. La continuité et l'homogénéité du bâti de certains tissus anciens peuvent être appréciées, mais tout ce qui participe du rythme, de la diversité et de l'originalité des constructions peut aussi atténuer le sentiment d'une densité trop forte. Le traitement des espaces libres et des échappées visuelles qu'ils permettent est un aspect fondamental. L'impression de densité renvoyée par la hauteur des bâtiments peut être atténuée à travers ces différents axes ; à nombre égal de logements, cette hauteur peut dès lors permettre de libérer de l'espace pour d'autres usages.

5. Le style architectural et le choix des matériaux peuvent jouer sur le sentiment de densité mais sont en prise avec des enjeux contradictoires. Des astuces architecturales contribuent à atténuer le sentiment de densité pour un même gabarit de bâtiment, en termes de découpage des volumes ou de traitement des façades par exemple. L'esthétique joue sur les perceptions mais reste moins prioritaire que le confort au sein du logement pour les acteurs de l'aménagement. Les matériaux sont aussi à prendre en compte : l'image d'une ville minérale et bétonnée fait partie des représentations sur la densité urbaine tandis que le bois donnerait une impression de légèreté. Toutefois, les perceptions visuelles ne sont pas toujours en phase avec la réalité physique ou avec les considérations environnementales : par exemple, le bois perdrait de son intérêt lorsqu'il vieillit car il grise et se rapproche de la couleur du béton.

6. Les espaces verts et la nature en ville contribuent à atténuer la sensation de densité. Les grands espaces verts sont synonymes d'espaces libres qui rendent la ville plus aérée. Les éléments végétaux plus diffus ont également leur intérêt en termes de perception de la densité : la présence d'arbres devant les immeubles crée un effet protecteur favorable à l'intimité et amène un rapport de proportionnalité avec les constructions hautes qui per-

met à celles-ci de s'insérer plus facilement. Au-delà de ces avantages, la nature en ville permet de faire en sorte que les usagers y respirent mieux, littéralement. Enfin, le ZAN suppose qu'il est possible de compenser l'étalement urbain résiduel par de la renaturation, ce qui invite à considérer avec d'autant plus d'intérêt la place de la nature en ville, avec toutefois une limite ayant trait à de possibles conflits d'usage des sols pour le renouvellement urbain et pour la renaturation. Des indicateurs comme la densité végétale ou l'indice de canopée seraient intéressants à développer.

7. La question de la densité vécue est indissociable de celle du logement. Le sentiment de vivre dans un environnement dense est très lié au type de logement, à sa taille ainsi qu'à celle de l'immeuble (pour l'habitat collectif). Lorsque des habitants émettent des objections sur un projet de densification près de chez eux, celles-ci se cristallisent surtout sur des impacts sur la qualité de vie dans leur logement, notamment en lien avec les vis-à-vis : vues depuis le logement, ensoleillement, intimité. L'accès à des espaces extérieurs est également à relier à la question de la densité étant donné que ces espaces permettent de « s'échapper » d'un intérieur potentiellement dense. La présence d'espaces extérieurs privatifs est attendue par les Français ; ceux qui n'en disposent actuellement pas seraient tout à fait disposés à se contenter d'un balcon ou d'une terrasse.

8. La perception de la densité demande à être abordée avec un triple point de vue : celui du « passant », celui de « l'habitant installé » et celui du « nouvel arrivant ». La catégorie du « passant » peut avoir une vision partielle et biaisée de la densité d'un quartier en raison du contexte dans lequel elle perçoit ce quartier (lors de déplacements en voiture par exemple) et d'éléments qualitatifs invisibles (vues depuis les logements, cœurs d'îlots). Les catégories de « l'habitant installé » et du « nouvel arrivant » occupent des positions asymétriques qui peuvent déboucher sur des postures NIMBY (« Not In My Backyard ») de la part habitants installés, ceux-ci n'étant pas forcément contre la densification dans l'absolu mais s'y opposant lorsqu'elle a lieu près de chez eux. Cependant, les habitants installés sont aussi susceptibles de voir leurs intérêts converger avec ceux des nouveaux arrivants en raison de l'opportunité de l'amélioration globale d'un quartier à travers sa densification.

9. La place importante occupée par les automobiles est un poids de la ville dense qui mériterait d'être davantage reconnu comme tel. Au même titre que l'impact des vis-à-vis, le nombre de places de stationnement disponibles fait partie des sources d'inquiétude récurrentes dans un contexte de densification. Cependant, les véhicules stationnés participent d'une occupation non négligeable de l'espace urbain et les flux de circulation ajoutent à cela une forme d'intensité urbaine marquée

par le désagrément et les nuisances. Et si densification douce rimait aussi avec mobilités douces... ? Les acteurs de l'urbanisme ont conscience de la nécessité de cette évolution mais ils se heurtent à une « culture de l'automobile » bien ancrée, notamment en milieu périurbain.

10. La mixité fonctionnelle est à la fois une contrepartie attendue à la densité et une manière de rendre celle-ci plus « urbaine ». L'heure n'est plus au zoning mais à l'entremêlement des fonctions (logement, activités, espaces verts, loisirs...) pour tendre vers une « ville du quart d'heure ». Dès lors, les acteurs de l'urbanisme travaillent sur des équations complexes pour trouver les bons équilibres : la question de l'affectation des usages se pose à toutes les échelles, de celle du bâtiment à celle du territoire, et se double de la question de l'équilibre économique des opérations. Cependant, au-delà d'apporter des aménités attendues, la mixité fonctionnelle a aussi une dimension moins utilitaire ayant trait à l'animation et aux ambiances urbaines qu'elle permet d'entraîner.

11. Le ZAN pousse les collectivités à la densification mais la diversité de leurs contextes territoriaux les place dans des situations inégales. L'histoire et la géographie propres à chaque territoire sont à l'origine d'un tissu urbain « hérité ». L'harmonie et le caractère patrimonial du bâti existant, les frontières naturelles, le relief, sont autant de facteurs non maîtrisables avec lesquels il faut composer. La nature précise des objectifs relevant des politiques publiques (logement, développement économique...) permet également de comprendre les choix des collectivités en termes de densification et de formes urbaines associées, en fonction des types de population et d'activités qu'elles cherchent à attirer.

12. La densification n'a de sens qu'en fonction des besoins auxquels les pouvoirs publics cherchent à répondre au-delà du respect du ZAN. Les collectivités sont amenées à densifier les villes d'une part pour respecter le ZAN, d'autre part parce qu'elles cherchent à répondre à des besoins en termes de logement, d'attractivité, de cadre de vie ou encore de développement économique. Les acteurs de l'urbanisme utilisent largement l'indicateur de la densité résidentielle mais n'en remettent pas moins en cause la pertinence de ce type d'indicateur. Ils tendent à se focaliser sur des notions beaucoup plus générales et d'ordre qualitatif comme le « gain », les « besoins », ou « l'utilité » d'un projet.

13. Des raisons purement urbanistiques peuvent aussi justifier la densification d'un territoire à travers l'aménagement de quartiers spécifiques. La densification ne permet pas uniquement de répondre à des besoins relevant d'autres politiques publiques comme le logement ou le développement économique. Elle peut aussi contribuer à la connexion de différents quartiers, ce qui est particulièrement manifeste lorsqu'il s'agit d'aménager

une friche qui coupait le tissu urbain existant. Elle peut changer l'image de certains quartiers, notamment aux entrées de ville, et même reconfigurer la carte des centralités d'un territoire. Ces considérations s'appliquent surtout aux projets de renouvellement urbain. Certains projets d'extension urbaine peuvent toutefois aussi faire l'objet de justifications urbanistiques, avec l'idée d'un caractère résiduel associé au souhait d'achever délicatement les « coutures » du tissu urbain.

14. L'utilisation du bâti existant reste le mode de densification le plus doux mais les solutions souffrent d'un déficit de reconnaissance, de leviers et/ou de modèle économique viable. Il existe plusieurs manières de densifier les milieux urbains, dont certaines ne demandent pas de démolitions – surélévation, démarches Build In My Backyard (BIMBY) en milieu pavillonnaire... – voire ne demandent pas de nouvelles constructions. Ces dernières constituent le mode de densification le plus « doux » parce qu'elles sont à la fois les plus discrètes et les plus économes en foncier et en ressources. Les solutions peuvent consister à réduire la part de logements vacants, de meublés touristiques, à travailler sur la multifonctionnalité ou encore à s'atteler à la question de la sous-occupation des logements. Des leviers financiers et réglementaires existent mais il n'en demeure pas moins des freins économiques et sociétaux. Ainsi, la réhabilitation du bâti existant est réputée moins rentable que la démolition-reconstruction et les Français restent assez peu disposés à partager leur logement.

15. Les projets à grande échelle ne sont pas forcément ceux qui posent le plus de défis en termes d'acceptabilité de la densification. L'aménagement de nouveaux quartiers peut passer relativement inaperçu par rapport à des projets à plus petite échelle comme le comblement d'une « dent creuse » ou la restructuration d'un îlot. En effet, le nombre de riverains ayant des raisons de s'opposer à ce type de projet est potentiellement faible au regard du volume du projet. De plus, le fait de travailler à grande échelle laisse en quelque sorte « carte blanche » pour repenser l'aménagement d'une grande portion de territoire et veiller à ce que la densité soit progressive et bien insérée.

16. Dans les projets de renouvellement urbain, la préservation d'éléments bâtis et végétaux existants peut contribuer à une densification plus « douce ». Les sites en friche se prêtent plus ou moins à cette préservation. Pour certains projets, dont un cas emblématique reste l'île de Nantes, la mémoire des lieux à travers la réhabilitation et la mise en scène d'objets patrimoniaux est un axe fort et rappelle qu'on ne fait complètement table rase du passé. Mais même sur des espaces délaissés où la dimension historique est a priori moins prégnante, il peut exister un attachement d'une partie des habitants à des traces du passé. Les opérations de démolition-reconstruction

dans un tissu urbain déjà constitué représentent un défi d'autant plus important et suscitent parfois des réactions vives. Des critiques peuvent aussi être émises sur la destruction d'arbres ayant un certain âge.

17. Les projets d'extension urbaine peuvent contribuer à la densification avec de vrais atouts en termes de cadre de vie, mais cette contribution demeure ambivalente étant donné qu'ils ne sont pas alignés sur le ZAN. Certains projets d'extension urbaine peuvent participer de la densification dès lors qu'ils présentent des niveaux de densités particulièrement élevés (par exemple au regard de projets antérieurs sur le même secteur ou au regard des pratiques d'urbanisme passées). De plus, les projets d'extension urbaine peuvent facilement proposer un cadre de vie qualitatif en composant avec une nature déjà présente. Cependant, ces projets demeurent non alignés sur le ZAN (à moins que la compensation ne soit pleinement intégrée) et c'est précisément ce non-alignement qui les avantage sur l'image de cadre de vie qu'ils peuvent proposer, qui peut jouer d'une double identité ville/campagne parfois exagérée. Cela entraîne un risque de greenwashing.

18. Les préférences en termes de logement et le vécu de la densité dépendent des individus et cela devrait inviter à cultiver de nouvelles formes urbaines denses. La maison individuelle en milieu pavillonnaire ou à la campagne reste très largement plébiscitée par les Français. Cependant, certaines formes urbaines plus denses sont aussi aspirationnelles pour une part importante de la population. Les préférences en termes d'habitat tout comme le rapport à la densité dépendent des individus, de leur mode de vie et de leur trajectoire résidentielle. Aussi, certaines communes semblent sujettes à une certaine inertie et tendent à reproduire le même type de développement périurbain que par le passé, alors qu'il existe des signes d'une évolution conjointe des aspirations et des formes urbaines à l'heure du ZAN. Les petits

collectifs (1 à 3 étages) pourraient ainsi représenter une alternative intéressante pour une partie de la population, en représentant une typologie d'habitat à la fois considérée comme agréable à vivre et proche des aménités urbaines recherchées.

19. Le contre-modèle de la « ville étalée » n'est pas tant la « ville dense » que la « ville compacte ». Le modèle de l'étalement urbain ne se définit pas en premier lieu par rapport à la densité. Ce modèle est avant tout indissociable de la séparation des fonctions (logement, commerces, espaces verts, équipements...) et du développement de l'automobile, avec les lotissements d'habitation et les zones d'activités situés en périphérie des villes. La ville compacte consiste quant à elle à regrouper les fonctions au sein de centralités pour permettre une réduction des temps de déplacement grâce à la mixité fonctionnelle, ce qui la rapproche de la notion de « ville du quart d'heure » qui est parfois employée comme synonyme. Même si ce vocable reste moins employé, la « ville compacte » représente une alternative plus crédible et aspirationnelle à la « ville étalée » que la « ville dense ».

20. La crise écologique invite à redoubler d'efforts pour que la densité urbaine soit mieux vécue. La crise sanitaire du Covid-19 a montré que la densité vécue présente un enjeu fort de bien-être en ville. La crise écologique amène aussi des questions préoccupantes de santé publique, à relier à la question de la densité. Ainsi, alors que les canicules s'accroissent en fréquence, en durée et en intensité, le phénomène des îlots de chaleur urbains est d'autant plus préoccupant. Or, la densité du bâti aggrave les îlots de chaleur, ce qui rend essentiel d'intégrer l'adaptation au changement climatique dans la planification et les projets de densification. Les émissions de particules fines par les véhicules sont un autre exemple de problème de santé publique qui rend nécessaire de traiter la question de la densité en relation avec les perturbations de l'environnement. ●





CONTACT INFORMATION

Website : intelligence-territoires.audencia.com

Audencia Business School

8 Route de la Jonelière
44312 - Nantes Cedex 2

in Chaire REALITES x Audencia

audencia.com

REALITES x  Audencia

Faire vivre l'intelligence des territoires