

## La densité aimable

Réflexion Nathalie HERARD(CAUE47) / Emmanuelle COLBOC – 30 novembre 2018

---

### L'enjeu de l'habitat dense pour Agen et son agglomération

Les enjeux d'optimisation du foncier à urbaniser et d'adaptation au réchauffement climatique poussent les territoires urbanisés à développer des réponses plus responsables pour répondre à la vocation habitat de leurs bassins de vie.

Après les trente glorieuses marquées par une consommation ininterrompue et sans frein d'espaces naturels agricoles et forestiers, les lois SRU puis ENE sont venues imposer aux collectivités des objectifs plus vertueux d'optimisation de l'usage du foncier qui doivent se traduire dans leurs documents de planification urbaine.

L'habitat constitue une composante essentielle du développement urbain des agglomérations et de leurs Plans Locaux d'Urbanisme Intercommunaux.

Il importe aujourd'hui de faciliter le positionnement de cette fonction au cœur même des centralités et **plus particulièrement sur Agen et dans les communes de 1<sup>ère</sup> couronne** qui concentrent services, transports et commerces.

Deux grandes formes urbaines d'habitat sont présentes sur le terrain de l'agglomération resserrée :

-**l'habitat existant à rénover**, encore désirable, qu'il s'agit de réhabiliter à la fois en termes de confort et de maîtrise de l'énergie, (les outils de l'anah sont en ce sens opérationnels) ; il peut se présenter sous forme d'immeubles continus ou de maisons individuelles dans des secteurs urbains plus discontinus ;

-**l'habitat obsolète**, sur lequel il est nécessaire de déployer des méthodes de recyclage et de renouvellement urbain ; (des outils plus coercitifs doivent être mis en œuvre : RHI, ...) : il s'agit essentiellement de bâti ancien en secteur urbain dense.

Sur le plan foncier, il est important de constater que de nouvelles opportunités se dessinent sous la forme **d'espaces très proches des centralités**, qui sont actuellement occupés par des friches bâties ou non (anciens bâtiments commerciaux, artisanaux ou industriels). Ces sites représentent des potentialités exceptionnelles qu'il s'agit aujourd'hui de valoriser au mieux. En termes de diversité des situations urbaines, on y trouve des entrées de ville en situation de faubourg, des rives de boulevards urbains jusqu'ici dédiés aux occupations tertiaires et commerciales en déshérence, ou encore des délaissés de terrain en bordure de lignes ferroviaires ou le long du canal latéral à la Garonne.

Dans un tel contexte, et compte tenu de la raréfaction du foncier à urbaniser bien situé, il apparaît important de s'interroger sur les objectifs que recouvre **le principe de densité urbaine appliqué à l'habitat** et de déterminer ce qui peut le rendre **acceptable socialement voire désirable**.

### La densité : une notion difficile à appréhender et qui doit être compatible avec les modes de vie actuels

On sait que la notion de densité résidentielle est difficile à appréhender et que la représentation individuelle des densités n'est pas conforme au calcul strict de la répartition des m<sup>2</sup> ; il renvoie davantage à la vie sociale dans les diverses formes d'habitat qu'à des différences mesurées dans les densités réelles.

La densité est donc une notion plastique et multidimensionnelle.

Cette multidimensionnalité ouvre de nombreuses perspectives pour concevoir des formes d'habitat denses mais qui ne seront pas perçues négativement par les habitants de l'agenais.

Pour cela, ces derniers doivent être prises en compte et doivent pouvoir s'approprier les espaces d'habitat proposés.

**Cette première exigence d'appropriation de la densité par les habitants** montre que la densité aimable ne peut s'approcher uniquement sous l'angle de caractéristiques strictement techniques. Elle engage aussi le recours à des méthodes d'élaboration de projets avec leurs riverains et usagers (cf 4<sup>ième</sup> critère ci-après).

## **Plusieurs dimensions à prendre en compte**

Ce principe de densité aimable peut en effet renvoyer à plusieurs critères tant dans la conduite que dans la conception de projet.

### **I/ Prendre en compte les voisinages urbains**

On peut considérer qu'il y a **2 niveaux de voisinage**.

*Le voisinage avec le quartier*

*Il nécessite la prise en compte :*

- **de la géographie et du climat** : établir une relation de l'opération avec la nature (topographie, vent, ...) et ses spécificités
- **du respect des échelles du contexte ou a contrario du choix d'un contraste assumé et suffisant ( notamment en terme de hauteur) avec ce même contexte** pour favoriser la bonne insertion de l'opération d'habitat ;
- **du rapport à la rue** qui introduit une réelle urbanité : accès piétons et VL, place des modes actifs, conditions de stationnement de tous les véhicules, place de la **végétation arborée et/ ou des « frontages »** qui peuvent jouer un rôle d'intégration urbaine ;
- **de l'articulation entre la future opération et les lieux publics, les lieux partagés** (jardin, parc, cour), en tenant compte de l'ensemble des interfaces entre l'opération et ces lieux.

*Le voisinage avec les parcelles voisines*

- **en évitant la mixité forcée à l'échelle de la parcelle** : selon l'échelle de l'opération, il peut ne pas être souhaitable de mixer des formes d'habitat et de programme ;
- **en proposant une composition urbaine de l'opération**, qui obéit à un argumentaire lié au contexte urbain et aux usages (symétrie, dissymétrie, recul par rapport à la voie ou au contraire recherche d'alignement, prise en compte du potentiel végétal, qualité d'usages offerte aux futurs habitants (espaces communs végétalisés, ...) ;
- **en assurant de bonnes transitions avec l'animation de la rue** : épaisseur de la façade, qui peut engendrer la création d'une pièce supplémentaire, une protection climatique ou encore une simple mise à distance phonique et faire de cet espace domestique une partie du paysage de la rue ;  
**Pour aller ainsi vers un paysage partagé** établi sur la parcelle mais qui offre à la rue, au boulevard, ou au parc limitrophe **une dimension supplémentaire**, qui ne soit pas que l'épaisseur d'une façade.

## 2/ Offrir de nouveaux usages plus partagés

Le principe de « densité aimable » peut amener à :

- **faire s'interpénétrer des activités du quartier à l'intérieur de l'opération** : l'intérieur de l'îlot peut ne plus être une simple cour, la vie de la rue y pénètre, dès lors que les activités proposées peuvent s'adresser aux riverains ;
- **détourner des espaces de l'opération de leurs fonctions usuelles** : toit d'un parking, espace souterrain de parking, espaces communs du RDC pour leur donner des fonctions plus partagées à l'échelle d'un quartier.

## 3/ Anticiper sur tous les usages des futurs habitants, en s'adaptant aux évolutions de la vie au cœur de l'opération

La densité aimable suppose :

- **Une qualité architecturale, urbaine et environnementale** de l'enveloppe de l'opération (volumétrie, rapport aux prospects existants, composition des façades, colorimétrie des vêtements, végétalisation des façades et toitures ... ;
- **Un travail des « pieds d'immeubles »** : ces espaces doivent être pensés conjointement avec le plan de logements et offrir des usages quotidiens qui vont compléter la vie domestique : promenade, sport, pique-nique, ... ;
- **Une qualité des « seuils »** : avec une épaisseur donnée à ces seuils (nature des coursives, profondeur des terrasses, recul des loggias, ...), pour engendrer l'intimité nécessaire des espaces privés qui sont proposés au-delà de ces seuils (terrasses, loggias, cours, ...), pour assurer une protection contre les nuisances phoniques, ou encore offrir une qualité des vues depuis les logements ;
- **Une qualité de chaque logement** : pour que chacun, chaque famille puisse se « singulariser » par un cadrage de vue, une matérialité, une lumière traversante...
- De permettre **une transformation possible du logement** dans la durée : pour s'adapter aux changements familiaux, aux impératifs de création d'un micro-lieu de travail, d'accueil d'une personne âgée, ...

## 4/ Une concertation à organiser, le plus en amont possible, avec les riverains et les futurs habitants (clients, locataires, propriétaires).

Pour réussir un projet d'habitat répondant à cet objectif de densité aimable, bon nombre des critères indiqués ci-dessus nécessitent de passer par **des étapes de co-construction** avec les habitants.

Leur mobilisation pourra prendre des formes diverses (atelier, balade urbaine, réunion publique, revue de projet, ...) en fonction de la taille de l'opération ou des enjeux de fonctionnement urbain qui y seront rattachés. Cette concertation nécessite le recours à des professionnels indépendants de l'équipe de maîtrise d'œuvre mais au service d'une qualité globale du projet.