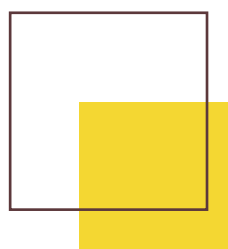


RENOVATION URBAINE

Outil d'auto-évaluation des opérations livrées
au regard de la gestion et des usages



RENOVATION URBAINE

Outil d'auto-évaluation des opérations livrées
au regard de la gestion et des usages



SOMMAIRE

- 1** Pourquoi évaluer les opérations de rénovation urbaine à l'épreuve de la gestion et des usages ?
p. 3
- 2** Les interactions entre la conception des espaces, le fonctionnement social urbain et la gestion des quartiers.
p. 7
- 3** Quelques principes clés pour une organisation et une conception des espaces facilitant la gestion et le fonctionnement.
p. 11
- 4** Méthode d'auto-évaluation en continu des opérations de rénovation urbaine au regard de la gestion et des usages.
p. 15
- 5** Les grilles d'analyse des éléments de conception des espaces ayant un impact sur la gestion et les usages.
p. 21

1

Pourquoi évaluer les opérations
de rénovation urbaine à l'épreuve
de la gestion et des usages ?

Pourquoi évaluer les opérations de rénovation urbaine à l'épreuve de la gestion et des usages ?

Ce guide s'adresse aux bailleurs engagés dans des projets de rénovation urbaine et à leurs partenaires. L'évaluation de différents projets en voie d'achèvement montre que les différentes opérations améliorent de façon significative le cadre de vie des habitants des quartiers concernés. Elles facilitent également la maintenance et les diverses interventions de gestion assurées par les villes, les EPCI ou les bailleurs. Ces améliorations sont notamment dues à la suppression d'aménagements vétustes, aux progrès réalisés dans la conception des aménagements, à la qualité des matériaux utilisés, à la clarification des responsabilités de gestion entre les acteurs voire à l'amélioration des systèmes de gestion eux-mêmes.

Néanmoins, un certain nombre de difficultés de gestion et d'usages perdurent. Celles-ci ternissent à court terme l'importante requalification engagée et peuvent entraîner à moyen terme une dégradation et une déqualification des aménagements réalisés. Ces difficultés sont liées à différentes causes :

- certains espaces n'ont pas été traités et continuent à poser des problèmes de gestion,
- certains aménagements n'ont pas été conçus en intégrant les impératifs de gestion,
- certains choix de conception entraînent des usages et un fonctionnement social problématiques, qui à leur tour peuvent rendre la gestion difficile,
- les systèmes de gestion et les modes d'intervention n'ont pas été suffisamment adaptés ou renforcés pour tenir compte des évolutions liées au projet.

L'auto-évaluation en continu des opérations de rénovation urbaine livrées, au fur et à mesure de leur achèvement permettra d'identifier en temps réel :

- les principes de conception et modes de traitement qui suscitent un fonctionnement satisfaisant, des usages adaptés et ne posent pas de difficultés de gestion,
- les modes de conception qui génèrent des problèmes de fonctionnement et des difficultés de gestion et d'usages, de façon à engager des mesures correctrices.

Le repérage des principes de conception et modes de traitement qui s'avèrent efficaces permettra de capitaliser les bonnes pratiques et d'orienter les projets et opérations d'aménagement à venir.

L'évaluation des aménagements difficiles à gérer ou peu adaptés aux usages permettra de les ajuster par des actions correctives ou à adapter les modes de gestion, de manière à enrayer au plus tôt les processus de dégradations qu'ils risquent de générer.

Ce guide propose une méthode simple et souple d'auto-évaluation des opérations de rénovation urbaine, afin d'identifier les éléments de conception et de traitement des espaces auxquels il convient d'être vigilant pour assurer un fonctionnement satisfaisant, faciliter la gestion future et garantir la pérennité des investissements.

Il pourra également être utile pour enrichir la programmation de futures opérations, les cahiers des charges soumis aux concepteurs d'un futur projet de renouvellement urbain et évaluer les avant-projets proposés.

Ce guide se décompose en quatre parties :

- une explicitation rapide des fondements de la méthode proposée, qui repose sur le fonctionnement social urbain, c'est-à-dire l'analyse des interactions entre l'organisation des espaces et la conception des aménagements, le fonctionnement social et les usages que cette conception peut générer et enfin les difficultés de gestion que cette conception et ce fonctionnement social peuvent entraîner,
- un bref rappel des principes clé de conception et d'organisation des espaces qui permettent de faciliter la gestion et de favoriser un fonctionnement satisfaisant,
- une présentation de la méthode d'auto-évaluation proposée, l'enjeu étant d'évaluer la pertinence des aménagements réalisés du point de vue de la gestion et des usages en continu au fur et à mesure de la livraison des opérations, de manière à prendre au plus tôt des mesures correctives,
- une grille d'observation des risques du point de vue des usages et de la gestion que la conception et l'organisation des espaces peuvent entraîner. Cette grille est proposée comme outil d'auto-évaluation et vise à mettre les acteurs en situation d'évaluer l'impact des opérations de rénovation urbaine sur la gestion et les usages. Elle est présentée sous forme de grilles d'analyse des différents espaces impactés par la rénovation urbaine (bâtiments et parties communes, espaces résidentiels, espaces publics etc.).

Nous proposons une analyse assez large des différents types d'espaces allant des parties communes des bâtiments aux espaces publics dans la mesure où la rénovation urbaine d'un quartier s'entend de notre point de vue comme un processus global concernant à la fois les espaces publics et privés et visant à améliorer leur articulation.

Les grilles d'analyse sous format word sont téléchargeables sur le site de l'USH. Cela vous permettra de retravailler les rubriques afin de les adapter à l'échelle d'observation choisie et à l'objectif d'évaluation recherché. Cela permettra également d'imprimer les grilles pour les participants sous une forme adaptée à la prise de notes manuscrites.

www.union-habitat.org Rubrique Métiers et pratiques HLM/Quartiers/Gestion urbaine de proximité





2

Les interactions entre la conception
des espaces, le fonctionnement social urbain
et la gestion des quartiers

1. Le fonctionnement social urbain

Le fonctionnement social urbain d'un quartier dépend de quatre facteurs déterminants qui se déploient et se combinent dans l'espace urbain et interagissent entre eux :

- la composition sociale et l'histoire du peuplement du quartier, la situation socio-économique des habitants, leur culture et leurs trajectoires résidentielles.

Les modes d'habiter, les interactions sociales, les relations de voisinage et les significations conférées aux espaces par les habitants influent sur leurs pratiques et leur usage des différents espaces.

La paupérisation et l'accroissement de la précarité créent des situations potentiellement propices au développement de tensions sociales, du vandalisme et de la délinquance. Cette relation est toutefois loin d'être mécanique, l'ancrage territorial des dynamiques habitantes et la qualité des relations sociales collectives (liens familiaux, réseaux associatifs etc.) pouvant en effet permettre de compenser des fragilités individuelles. Le développement de ces phénomènes peut être favorisé ou limité par les formes d'organisation des espaces et leurs modes de gestion.

- **la conception de l'habitat, des espaces publics et des équipements**

La façon dont les espaces urbains et l'habitat sont conçus, organisés et aménagés va faciliter ou non leur appropriation par les habitants et l'intervention des gestionnaires urbains. Certaines formes spatiales, certains aménagements et modes de traitement (espaces sans vocation, espaces

labyrinthiques ou peu accessibles, dalles etc.) peuvent contrarier et complexifier leur appropriation par les habitants et leur entretien par les gestionnaires. Au contraire, certains modes de conception et d'aménagement peuvent favoriser le développement d'usages positifs et faciliter les conditions de gestion.

- **les modes de gestion de l'habitat et des espaces urbains**

Les modes de gestion viennent soutenir et pérenniser les aménagements urbains et l'habitat ou peuvent au contraire, s'ils ne sont pas appropriés, les faire évoluer vers des espaces qui se dégradent et se dévalorisent progressivement.

Par ailleurs, les modes de gestion influencent les comportements des habitants et les relations sociales : une détérioration de la gestion conduit en effet à une dilution des règles d'usage et de vie collective, avec le risque de développement de comportements négligents, de dégradations, du vandalisme voire de tensions sociales.

Si on laisse des débris traîner un peu partout, les gens sont tout d'abord scandalisés, puis finissent par ne plus faire l'effort de déposer leurs déchets aux endroits appropriés voire par s'accoutumer à cette situation. De même, si des éléments cassés ne sont pas réparés, les dégradations s'aggravent rapidement.

La gestion a également une incidence sur l'image d'eux-mêmes qu'ont les habitants : une gestion de qualité donne aux habitants le sentiment d'être valorisés par les institutions gestionnaires, tandis qu'une détérioration de la gestion qui se traduit par des espaces peu tenus donne aux habitants le sentiment d'être abandonnés voire méprisés. L'homogénéité du niveau de gestion d'un territoire

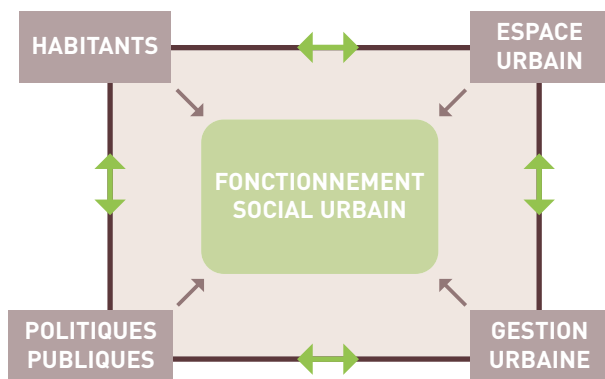
donne aux habitants le sentiment d'une égalité de traitement alors que son hétérogénéité peut accentuer la perception de fractures territoriales.

Bien plus qu'un acte technique répétitif, la gestion a donc non seulement une incidence sur le processus de qualification/déqualification des espaces, mais également sur le sentiment de valorisation/dévalorisation de ceux qui les habitent.

- **les différentes formes d'action publique mises en œuvre** (éducation, police, justice, action sociale et culturelle...etc.)

La façon dont l'ensemble des institutions publiques (Education nationale, police, justice, services sociaux, services de la ville, etc.) sont présentes et visibles sur un quartier et interviennent de manière effective a une incidence directe sur la régulation de son fonctionnement social mais aussi sur la perception qu'ont les habitants de ces institutions et de leur vision du quartier. Plus profondément, les formes d'action publique visibles sur le quartier impactent l'image d'eux-mêmes qu'ont les habitants, leur relation à la société et l'image du quartier à l'extérieur.





A partir de ce schéma, on mesure l'impact d'un projet de rénovation urbaine sur le fonctionnement social urbain d'un quartier, de manière différente toutefois, selon l'ancienneté et l'historique du processus de rénovation, son portage politique et technique, la nature et l'ampleur des opérations engagées, les ressorts de la rénovation attendue et leur implication sur la vie quotidienne des habitants : renouvellement des formes d'habitat et remodelage de l'organisation urbaine, étayage sur l'environnement et sur le centre-ville, arrivée de nouvelles populations, de nouveaux équipements et commerces, de nouveaux modes de transports, de nouvelles institutions gestionnaires etc.

On mesure également que les opérations de rénovation urbaine ne peuvent à elles seules impacter le fonctionnement social urbain d'un quartier sans un travail conjoint sur la gestion urbaine, le vivre ensemble des habitants et l'inscription des politiques publiques dans le quartier.

2. L'analyse des processus de dégradation

A partir de l'analyse des composantes du fonctionnement social urbain, on peut relier les processus de dégradation des quartiers à l'organisation spatiale et à la conception des différents aménagements, mais aussi à une déficience des modes de gestion et aux modalités d'investissement des lieux par les habitants.

En matière d'organisation et de conception des lieux, on peut identifier trois types de processus ou trois « filières de dégradation » :

- des conceptions qui entraînent des difficultés de gestion et donc des dégradations, qui vont à leur tour susciter des problèmes d'usage et de fonctionnement social
- des conceptions qui génèrent des problèmes de fonctionnement social, qui en retour induisent des difficultés de gestion
- des conceptions qui génèrent simultanément des problèmes de fonctionnement social et des difficultés de gestion qui se renforcent mutuellement.

L'accumulation de filières de dégradation liée aux modes d'aménagement entraîne une dévalorisation des quartiers et de leurs habitants. Les habitants interprètent en effet le plus souvent la dégradation comme un manque d'attention, un abandon voire du mépris de la part des institutions gestionnaires ou comme le signe d'une détérioration du fonctionnement social. Face aux signes de dévalorisation, les habitants ont tendance à ne pas respecter les lieux et les usages auxquels ils sont destinés, ce qui contribue à une dégradation rapide.

Des conceptions spatiales qui entraînent des difficultés de gestion

Différentes formes d'organisation et de conception des espaces peuvent générer des difficultés de gestion :

- espaces complexes ou surdimensionnés qui nécessitent des moyens de gestion très importants et entraînent donc des coûts très élevés,
- confusion entre les différents types d'espaces (espaces publics, espaces privés) et faible lisibilité des responsabilités de gestion des différents intervenants (collectivité locale, bailleurs sociaux, copropriétés etc.),
- fragilité des aménagements et des matériaux,
- configurations difficiles à entretenir (espaces peu accessibles, traitements hétérogènes etc.) qui découragent et dévalorisent le personnel en charge de la gestion car le résultat de ses efforts quotidiens est peu visible et qu'il doit prendre en charge dans la durée des choix de conception auquel il n'a pas été forcément associé.

Des conceptions qui génèrent des problèmes d'usage et de fonctionnement social

La conception des espaces peut produire de manière directe des difficultés d'usage et de fonctionnement social :

- le surdimensionnement des entrées et des halls de bâtiments peut inciter les jeunes résidents à s'y installer, et ce d'autant plus que les bâtiments ne proposent pas d'espaces résidentiels ou ne bénéficient pas d'espaces publics de proximité. Ces regroupements qui associent éventuellement des personnes extérieures et génèrent parfois des nuisances (bruits, salissures etc.)

insécurisent généralement les autres résidents qui les associent souvent à des regroupements délictueux fortement médiatisés,

- l'absence de protection des logements en rez-de-chaussée par rapport aux circulations piétonnes le long des immeubles gêne le plus souvent leur appropriation et insécurise les habitants qui cherchent à s'isoler par différents systèmes hétérogènes (fermeture des volets, clôtures de protection opaques etc.),
- l'absence de protection des jardins individuels des circulations publiques (rues, places etc.) et des vis-à-vis en mitoyenneté est une difficulté que l'on retrouve dans plusieurs opérations de rénovation urbaine. Ceci complexifie fortement le développement d'une intimité et l'appropriation par les résidents des espaces privés,
- la présence d'aires de jeux trop proches des bâtiments peut générer des tensions avec les logements situés en vis-à-vis, certains adultes pouvant devenir agressifs en raison du bruit,
- Les véhicules garés sur de grandes nappes de parking éloignées des immeubles et des lieux de passage sont plus souvent qu'ailleurs vandalisés, car ces lieux paraissent anonymes et ne bénéficient pas de la « surveillance passive » liée à la proximité des bâtiments et des circulations.

Ces problèmes d'usage génèrent des tensions sociales et des dégradations, qui en retour vont aggraver les difficultés de gestion.

Des conceptions générant simultanément des difficultés de gestion et des problèmes de fonctionnement social qui se renforcent mutuellement

Si dans certains cas on peut relier l'incidence de la conception des espaces à des difficultés de gestion ou de fonctionnement social, les deux processus se combinent généralement, certains espaces produisant l'un ou l'autre de ces problèmes, voire les deux simultanément.

C'est notamment le cas des espaces sur dalle et des espaces labyrinthiques et de ce fait complexes et difficiles à gérer, ne serait-ce qu'en raison des multiples accès, recoins et des nombreux espaces résiduels. Du point de vue du fonctionnement social, ces formes urbaines insécurisent généralement les habitants qui ont du mal à s'y repérer, craignent de s'y aventurer (passages sous dalles, multiples escaliers, passages sous porches etc.).



3

Quelques principes clés pour
une organisation et une conception
des espaces facilitant la gestion
et le fonctionnement

1. La cohérence entre la vocation des espaces, leur conception et les modes de gestion

La pertinence de l'aménagement des espaces et la réussite de leur fonctionnement dépend de la mise en cohérence entre leur vocation et leurs usages, des modes de conception et du dimensionnement de leurs modes de gestion.

Un cheminement desservant un équipement public (école, crèche etc.) est un espace de vocation et de statut public car emprunté par de multiples usagers résidant bien au-delà de l'environnement immédiat. Son dimensionnement et ses aménagements doivent être adaptés aux flux qu'il reçoit (éclairage, signalétique et traitement du sol, robustesse du mobilier urbain, traitement paysager) et sa surveillance et fréquence d'entretien à la densité du passage.

De la même façon, l'aménagement d'un espace résidentiel doit suggérer de manière claire et sans ambiguïté d'une part son statut privé mais aussi la vocation qui lui est conférée (jardin de vue paysager, espace d'agrément et de détente, espace de jeux etc.). Cet aménagement doit être prolongé par une gestion dimensionnée à l'usage résidentiel attendu.

En l'absence d'aménagement suggérant clairement le statut et la vocation attendue, des pratiques spontanées diversifiées voire antinomiques peuvent venir s'y déployer (présence de personnes extérieures à la résidence, jeux de ballon dans des espaces inappropriés etc.), ce qui peut provoquer des conflits d'usages et complexifier la gestion et la régulation de cet espace.

2. La cohérence entre la propriété des espaces et leur vocation

Les remarques précédentes conduisent à rechercher une redéfinition de la propriété des espaces non pas à partir de leur statut juridique mais en fonction de leur vocation d'usage.

Ainsi, le bon fonctionnement socio-urbain d'un quartier nécessite que la propriété des espaces de vocation et d'usage public soit rendue publique, de même que la propriété des espaces de vocation et d'usage privés soit rendue privée.

Pour reprendre l'exemple précédent du cheminement desservant des équipements publics, il a clairement une vocation d'usage public et il importe donc de faire en sorte que sa propriété soit ou devienne publique.

3. La clarté des responsabilités et limites de gestion

Au-delà de la mise en cohérence entre vocation, aménagement et conception, propriété et responsabilités de gestion, une attention particulière doit être apportée au marquage des limites de gestion. Celui-ci doit permettre de comprendre de manière claire tant pour les usagers que pour les gestionnaires qui est responsable de la gestion et jusqu'où cette responsabilité se déploie. Cette clarification vise également à limiter les « zones de flou » entre plusieurs gestionnaires, qui deviennent rapidement des espaces non entretenus et propices aux dégradations.

Le marquage des limites de gestion est d'autant plus explicite pour les gestionnaires et les habitants qu'il est matérialisé par un élément de conception qui peut être diversifié (muret, clôture, lisse, haie, traitement au sol, marquage végétal, noue etc.) mais doit être facile à repérer et faire sens pour tous (habitants, gestionnaires) compte tenu de la configuration et des pratiques du quartier.

4. La prise en compte des conditions de gestion et d'usage dans les aménagements

La qualité du fonctionnement des espaces est également liée à la prise en compte des conditions de leur entretien, de leur maintenance et de leur usage dans leur conception :

- accessibilité et facilité d'utilisation pour les différents types d'usagers,
- facilité d'entretien et de maintenance pour les gestionnaires (modalités de nettoyage, de contrôle technique, conditions de réparation et remplacement des pièces détachées etc.)
- possibilité de veille et de surveillance passive par les habitants.

Cette anticipation suppose une sensibilisation des acteurs en charge de la conception (maîtres d'œuvre, services en charge de la maîtrise d'ouvrage) aux enjeux de fonctionnement et aux conditions de gestion et d'usages futurs. Elle suppose également une association des acteurs de la gestion et des habitants à l'élaboration des projets pour permettre de faire valoir les contraintes de gestion et d'usage dès la conception.

L'absence de prise en compte des conditions de gestion est en effet un facteur majeur de dégradation avec de multiples conséquences :

- difficultés d'intervention et pénibilité accrue du travail des agents d'entretien / maintenance, voire risques d'accidents du travail,
- accroissement du temps nécessaire à la réalisation des tâches,
- découragement et démobilitation des agents liés à la fois à un sentiment de ne pouvoir arriver au bout de leurs tâches (réparations ou nettoyage) et au sentiment que le résultat n'est pas à la hauteur des tâches entreprises et ne sera pas visible mais « annulé » rapidement.

Il importe de noter que les difficultés de gestion et d'usages dues à la conception des espaces conduisent généralement à exacerber les tensions entre gestionnaires et habitants.

Les premiers se retournent plus facilement contre les seconds quand les espaces sont rapidement salis ou dégradés au lieu d'incriminer la conception des espaces qu'ils entretiennent : les habitants sont rendus responsables du processus de dégradation, les gestionnaires considérant que ceux-ci « ne respectent rien. »

De la même façon, lorsqu'ils sont confrontés à un processus de dégradation, les habitants incriminent volontiers les gestionnaires, sans prendre nécessairement en considération ou mesurer les difficultés de conception auxquelles il renvoie.

L'instauration d'espaces de concertation avec les habitants, la recherche de leur implication dans la gestion de leur cadre de vie contribuera à éviter ces problèmes. La mobilisation de leur expertise d'usage dans l'élaboration des projets est essen-

tielle tant sur les espaces publics que sur les espaces privés. Mais les maîtres d'ouvrage doivent en maîtriser les modalités. Il convient ainsi de poser en amont un cadre de règles du jeu très clair pour éviter les déconvenues, le sentiment d'instrumentalisation et leur démobilitation progressive.

S'il revient en effet aux habitants d'énoncer des attentes, des problèmes, d'émettre des souhaits concernant des solutions techniques, c'est aux maîtres d'ouvrage appuyés par des experts de concevoir et de valider les solutions techniques. Le cas échéant, les habitants peuvent être consultés sur le choix entre plusieurs solutions techniques équivalentes pour la maîtrise d'ouvrage.

5. L'articulation entre espaces publics et espaces privés

La qualité du fonctionnement d'un quartier suppose d'abord un équilibre d'intentions entre la ville et les différents bailleurs, c'est-à-dire un équilibre entre espaces publics et espaces privés et ce, à plusieurs échelles (entre l'espace résidentiel et l'espace public à proximité, à l'échelle d'un îlot ou d'un sous-secteur, à l'échelle du quartier).

La complémentarité et l'enrichissement réciproque des espaces à vocation publique d'une part et des espaces à vocation privée d'autre part sont donc essentiels, ces espaces répondant chacun à une fonction et à des catégories d'usagers différents (résidents d'un immeuble, habitants du quartier, habitants des quartiers limitrophes, visiteurs réguliers ou occasionnels, etc.). L'interaction entre espaces publics et espaces privés est un élément essentiel du fonctionnement urbain et résidentiel d'un territoire.

Ainsi, le fonctionnement des espaces résidentiels dépend bien sûr de leur qualification, mais aussi plus largement du fonctionnement des espaces publics à proximité. En l'absence d'espaces publics apportant une possibilité de rencontre et de convivialité à l'échelle d'un secteur ou d'un quartier, certains espaces résidentiels peuvent être amenés à jouer le rôle d'espace public de proximité et être difficilement appropriables pour les résidents auxquels ils sont a priori destinés.

Réciproquement, la qualification de l'espace privé qui entoure les immeubles dans le cadre de la résidentialisation contribue à qualifier les espaces publics qui les bordent et le fonctionnement de l'espace résidentiel a une incidence sur le fonctionnement de l'espace public.

De même, la mise en place du stationnement résidentiel a une incidence sur le stationnement public, la réorganisation du maillage viaire public suppose une réflexion à la fois sur les circulations publiques et privées.

De ces principes, il découle que la qualité de fonctionnement, d'usage et la facilité de gestion des aménagements (espaces de stationnement, aires de jeux, espaces résidentiels etc.) dépendra tant de la qualité intrinsèque de leur conception que de leur étayage et de leur articulation à des espaces publics ou privés complémentaires.

Du point de vue de la conception et de la gestion, les espaces de transition entre espaces publics et espaces privés sont à soigner particulièrement car ils sont des points de contacts entre deux univers de pratiques et d'usages. Ces espaces de transition (accès, limites etc.) apparaissent parfois délaissés dans certaines opérations, qui misent sur les aménagements centraux plus que sur les aménagements périphériques.

6. Les critères de qualité du fonctionnement d'une résidentialisation

La qualité d'une résidentialisation se mesure à la fois à l'amélioration de la qualité de l'espace situé à proximité de l'immeuble (entre l'espace public et l'entrée du bâtiment), à la tranquillité et à l'amélioration du respect des règles de vie collective sur les espaces extérieurs et au sein des parties communes, mais également plus largement au développement des liens et de la cohésion sociale entre les habitants.

Au-delà des questions d'aménagement et de clarification des responsabilités de gestion, l'enjeu de la résidentialisation est en effet de générer de nouvelles pratiques des espaces à proximité des immeubles, qui sont de nouvelles catégories d'espaces et proposent une vocation et un usage résidentiels. Plus largement, il s'agit de créer une identité résidentielle à l'échelle de la résidence, ce qui ne se décrète pas mais se construit dans la durée à partir de plusieurs éléments de conception, de gestion et d'usages.

14

Le changement lié à la résidentialisation et notamment la création d'une nouvelle identité résidentielle se mesure à partir de différents éléments :

- clarification de la vocation et du statut des espaces,
- création d'une diversité de formes et d'ambiances dans des univers souvent homogènes,
- valorisation du patrimoine,
- support d'identification et d'appropriation de l'espace par les habitants,
- volonté des habitants de préserver cette identité en respectant les aménagements,
- création d'une cohésion sociale entre les habitants.

La distinction entre la sécurisation et la résidentialisation

Il convient de bien distinguer les opérations de sécurisation et de résidentialisation, car une certaine confusion s'est installée entre les deux approches :

- la sécurisation d'un ensemble d'immeubles vise la mise en place d'aménagements et d'équipements techniques (installation de grilles, portails, contrôles d'accès etc.) pour améliorer la sécurité de cet ensemble,
- si la résidentialisation vise également l'amélioration de la sécurité, elle ne se limite pas à cela et à la pose de grille. Elle peut même parfois s'en passer car la valorisation d'une identité résidentielle peut permettre d'apaiser et de prévenir des difficultés de fonctionnement social, des phénomènes d'intranquillité voire de sécurité.

La résidentialisation vise en priorité la qualification d'un groupe d'immeubles et de ses abords de manière à créer une identité résidentielle et à qualifier les espaces résidentiels et les équipements qui l'entourent (stationnement, cheminement, locaux de stockage des déchets...etc.) ainsi que les halls et les pieds d'immeubles.

4

Méthode d'auto-évaluation en continu
des opérations de rénovation urbaine
au regard de la gestion et des usages

1. Objectif

L'objectif est de réunir les acteurs concernés par la conception et la gestion d'une opération de rénovation urbaine pour identifier :

- les améliorations de la gestion et du fonctionnement que cette rénovation a entraînées,
- les problèmes de gestion et d'usages que les aménagements réalisés n'ont pas pu résoudre,
- les difficultés de gestion et d'usages que la conception de ces aménagements a pu générer.

Cette évaluation vise selon les cas et selon l'avancement de la mise en œuvre du projet à :

- corriger certaines erreurs de conception ou certains modes de traitement des opérations réalisées,
- réajuster certaines opérations en cours ou à venir, sur la base des enseignements tirés des opérations réalisées,
- renforcer la vigilance ou mettre en place des prestations de gestion renforcées ou adaptées sur les opérations réalisées,
- accompagner les transformations d'usage ou l'appropriation de la transformation des espaces par les habitants,
- identifier certaines difficultés non résolues demandant un arbitrage à moyen ou long terme.

16

2. Principes

Nous préconisons d'évaluer en continu le fonctionnement des différentes opérations au fur et à mesure de leur réalisation, de manière à mettre en place des mesures d'amélioration correctives au plus tôt, mais aussi d'ajuster les opérations en cours d'achèvement ou à venir par des actions préventives.

L'enjeu est de ne pas attendre la finalisation de l'ensemble des opérations liées à la rénovation urbaine pour se pencher sur la question de l'évaluation, mais d'engager une évaluation à intervalles réguliers des espaces au fur et à mesure de leur achèvement et de leur transformation.

Ainsi, la méthode d'auto-évaluation est évolutive et à géométrie variable. Elle pourra être menée à différentes échelles et à différents moments de la mise en œuvre du projet :

- Evaluation à des moments différenciés :

- l'évaluation des opérations à leur livraison permet de déceler en amont le besoin d'éventuelles mesures correctives des aménagements, de calibrer les prestations de gestion à mettre en place et les transformations d'usages à accompagner,
- plusieurs mois après la mise en service d'une opération, l'enjeu est d'évaluer a posteriori le fonctionnement de l'espace transformé et l'impact de l'opération sur les conditions de gestion et d'usage des espaces par les habitants.

- Evaluation à des échelles différentes :

- l'évaluation à l'échelle d'un bâtiment, d'une résidence ou d'un espace public (parc, square etc.) permet d'approfondir le fonctionnement d'un sous-ensemble du quartier et son interaction avec son environnement proche,
- l'évaluation de plusieurs sous-ensembles reconfigurés permet d'apprécier l'incidence de différentes formes et configurations, partis d'aménagement et choix de conception sur le fonctionnement, les conditions de gestion et d'appropriation des espaces,
- l'évaluation du fonctionnement de l'ensemble d'un îlot ou d'un quartier reconfiguré permet d'analyser l'articulation entre les différents espaces (espaces publics, espaces résidentiels, espaces privés) qui le composent et d'identifier les secteurs qui fonctionnent de manière positive, ceux sur lesquels envisager des mesures correctives à court, moyen ou long terme, ceux où il faudra concentrer les efforts de gestion et d'accompagnement des usages.

- Objets de l'évaluation :

Les catégories d'analyse des différents types d'espaces sont précisées dans les grilles présentées en partie 5. D'une manière générale, l'évaluation doit porter à la fois sur :

- La conception et l'adaptation des éléments qui composent le site.
- La qualité ou les déficiences de gestion de ces éléments.
- Les signes de vie sociale et de conflits d'usage des différents espaces (lieux de vie, signes de vandalisme, lieux peu utilisés ou déserts).
- L'ambiance urbaine qui se dégage de chaque espace : lieux accueillants, animés ou agréables, lieux tristes ou angoissants.

3. Le diagnostic

Quels que soient les moments, les objets et l'échelle retenue pour l'évaluation, celle-ci peut s'appuyer sur une méthode éprouvée, le diagnostic collectif en marchant. Selon les cas, il pourra être réalisé de manière partenariale ou entre les services concernés au sein de la maîtrise d'ouvrage.

Le diagnostic collectif en marchant est une méthode relativement simple et souple, puisqu'il s'agit de faire une visite d'un site en repérant les atouts, les problèmes, les potentiels et les mesures correctives à envisager. Il pourra être réalisé en utilisant partiellement ou en totalité la grille proposée en partie 5.

Le diagnostic en marchant nécessite une certaine rigueur dans sa préparation, son organisation et son animation.

La préparation

Le parcours et le support d'observation doivent être préparés en amont, selon l'échelle d'évaluation retenue.

Les grilles d'analyse présentées en partie 5 permettent de construire le support d'observation et de le dimensionner en fonction de l'échelle d'évaluation et du nombre d'opérations retenues (un bâtiment et son espace résidentiel ou plusieurs, un espace public ou plusieurs, un îlot voire l'ensemble du quartier). Le support d'observation permet aux participants de disposer de catégories d'analyse communes des espaces, adaptées au parcours et à l'échelle d'évaluation. Il est conçu pour noter les observations au fur et à mesure de la visite, l'expérience montrant que l'on ne souvient plus avec précision de certains éléments après une heure de

visite sur site. Pour chaque catégorie d'espace, le support d'observation permet aux participants de noter les atouts qu'ils identifient, les problèmes qu'ils repèrent ainsi que les éventuelles pistes de mesure correctives à envisager. Le cas échéant, le support d'observation peut être transmis en amont aux participants pour les aider à se l'approprier et à repérer les catégories d'analyse. Il pourra utilement intégrer un plan du site qui localisera les opérations à évaluer.

Le parcours proposé doit être représentatif des différentes catégories d'espaces à observer, l'enjeu étant de sélectionner tant des secteurs qui fonctionnent bien que des secteurs concentrant des difficultés.

La composition du groupe variera en fonction de l'échelle de l'évaluation. Dans tous les cas, un équilibre doit être recherché, l'enjeu étant d'associer des acteurs de différentes sphères pour construire une vision partagée de l'impact d'une ou plusieurs opérations de rénovation urbaine sur le fonctionnement, la gestion et les usages des espaces. Le diagnostic en marchant revient à considérer que chaque acteur associé à l'évaluation est un expert dans son domaine. A la différence d'autres démarches, il ne conduit pas à opposer les différents points de vue que peuvent avoir les acteurs, mais au contraire à les rendre complémentaires.

Le groupe doit donc réunir des acteurs de différents services des bailleurs et, le cas échéant, de la collectivité locale, aux positionnements complémentaires : acteurs chargés de l'élaboration du projet (maîtrise d'ouvrage, chargé d'opération voire concepteur et maître d'oeuvre), services commerciaux et services gestionnaires (acteurs en charge de la gestion technique, personnels de proximité en charge de la gestion au quotidien, prestataires le cas échéant).

Le groupe associera utilement des représentants d'habitants, qui apportent un point de vue complémentaire des gestionnaires sur l'incidence de l'opération sur leurs pratiques du site.

Toutefois, pour qu'elle soit constructive, la mobilisation des habitants doit être préparée : il est important d'exposer aux habitants la finalité de l'exercice en amont et d'être attentif à la diversité des personnalités associées et à leur capacité de prise de parole (on observe parfois des phénomènes de leadership ou de retrait qui sont délicats à réguler au sein du groupe.)

Le cas échéant, les copropriétés impactées par la proximité des opérations doivent être associées par le biais de leur syndic ou de représentants de leur conseil syndical.

Le fait d'associer des acteurs ayant des rôles, des responsabilités et des compétences différentes (professionnels ou habitants) permet d'enrichir l'analyse, car chacun d'eux est en mesure de repérer des atouts et des problèmes particuliers.

L'animation

Le diagnostic en marchant est piloté par un animateur (voire plusieurs dans le cas de groupes importants) :

- celui-ci expose au départ la finalité et les enjeux de la démarche, présente le parcours et le support d'observation et les catégories d'analyse des différents types d'espaces,
- pendant la visite, l'animateur veille à ce que chaque participant note ses observations, assure un reportage photographique des différentes étapes du parcours et régule les éventuels débats spontanés entre participants,

- pendant la séance de restitution collective des observations, il organise les débats et les temps de parole des participants et propose une synthèse des différents points de vue,
- au-delà, il assure une restitution écrite et photographique à l'ensemble du groupe, nécessaire pour construire un programme d'amélioration et d'actions correctives.

Le temps nécessaire

Une demi-journée pour des secteurs restreint à une journée entière (si possible) pour l'ensemble d'un quartier

Si l'évaluation porte uniquement sur une opération, le diagnostic peut être réalisé en moins d'une demi-journée. Le temps devra être aménagé notamment pour faciliter la mobilisation des habitants.

18

Pour réaliser une évaluation approfondie à plus grande échelle et a posteriori de l'impact des opérations, il est préférable de disposer d'une journée de travail entière, ce qui laisse du temps pour faire une analyse précise et permettre des échanges fructueux entre les participants.

Cette durée permet également une maturation de la réflexion sur la nature des problèmes et les solutions envisageables pour déboucher sur la construction d'un programme d'amélioration et de mesures correctives.

Les étapes

Quelle que soit la démarche adoptée, quelques principes de travail méritent d'être précisés :

PHASE 1

Présentation de la méthode, des outils du diagnostic et organisation du groupe

Cette présentation et l'organisation de la journée sont assurées par les animateurs.

Les animateurs présentent le sens et la finalité de l'évaluation, le parcours et le support d'observation. Ils doivent notamment expliciter les espaces à observer et les différentes catégories d'analyse. Le cas échéant, ils peuvent donner des exemples de conceptions pénalisantes pour aider les participants à comprendre le sens des observations à réaliser.

Un support d'observation est remis à chaque participant.

PHASE 2

Visite en petits groupes : identification des problèmes, des atouts et des potentialités du site

Les participants sont répartis en petits groupes de 6 à 8 personnes coordonnés par un animateur.

Chaque sous-groupe est composé de manière à réunir la plus grande diversité de compétences et de points de vue. Il réunit donc des participants appartenant à des organismes ou des services différents et ayant des compétences professionnelles et des responsabilités hiérarchiques variées.

Sur les différentes catégories d'espaces du parcours, chaque participant analyse l'impact de l'organisation urbaine et de la conception des espaces sur leur fonctionnement, leur gestion et leur appropriation par les habitants, c'est-à-dire :

- Les éléments favorables (atouts, bonnes pratiques à reconduire)
- Les éléments pénalisants (difficultés, erreurs à éviter)
- Les potentiels, pistes d'amélioration et mesures correctrices.

Les catégories d'analyse (éléments à regarder) sont précisés sur le support d'observation.

PHASE 3

Recensement des éléments d'analyse

Les membres de chaque sous-groupe énoncent le plus précisément possibles les éléments qu'ils ont identifié et notamment les points qui nécessitent des améliorations et qui devront être pris en compte dans le programme d'amélioration correctif en matière d'aménagement et de gestion.

Au cours de cette phase, il est conseillé de ne pas débattre, de manière à disposer de tous les éléments d'analyse avant d'en discuter. Si on rentre trop vite dans le débat, le diagnostic risque de déraiper sur un ou deux points de crispation.

PHASE 4

Synthèse à chaud du diagnostic par l'un des animateurs

L'un des animateurs synthétise la production du groupe en mettant en évidence les principaux atouts, problèmes, potentiels et mesures correctives envisagées qui recueillent l'adhésion du groupe. Il pointe également les points de désaccords éventuels.

PHASE 5

Débat collectif sur les résultats du diagnostic collectif

Il est ensuite demandé aux participants de réagir sur cette synthèse et de débattre des résultats de ce travail.

Le débat porte également sur la hiérarchisation des problèmes à traiter de manière à orienter la stratégie d'intervention et le programme d'amélioration correctif en matière d'aménagement et de gestion.

4. L'élaboration d'un programme d'amélioration et d'actions correctives

A l'issue du diagnostic collectif en marchant, la recherche d'actions correctives pour pallier aux difficultés repérées peut être engagée dans le cadre de séances de travail complémentaires et à partir de la hiérarchisation des enjeux d'amélioration.

Les actions correctives peuvent porter sur plusieurs registres :

- Aménagements complémentaires :

les difficultés identifiées peuvent justifier des investissements complémentaires à court ou moyen terme ou une reconfiguration lourde des espaces nécessitant de nouveaux arbitrages à plus long terme sur des enjeux urbains, patrimoniaux ou sociaux.

Exemples : réorientation des choix d'aménagement paysager des espaces publics en cours d'opération de rénovation urbaine suite aux difficultés recensées sur les premières tranches, mise en place d'actions d'embellissement sur les espaces non impactés par la rénovation urbaine dans l'attente d'une intervention à moyen long terme etc.

- Petits travaux :

les espaces reconfigurés peuvent nécessiter de petits ajustements et travaux correctifs qui ne remettent pas en cause l'organisation urbaine et les principes d'aménagements retenus, mais permettent de finaliser la rénovation engagée dans le cadre des budgets d'investissement et d'adapter finement le fonctionnement des espaces à la configuration du site, à la réalité du fonctionnement social et aux enjeux de gestion.

Exemples : mise en place de ralentisseurs ou d'arceaux sur trottoirs pour protéger les circulations piétonnes, déplacement d'une porte d'accès à l'espace résidentiel pour la positionner en vis-à-vis de l'entrée du bâtiment ou sur les circulations vers un container enterré, matérialisation de cheminements et de traversées au sein de l'espace résidentiel, amélioration du fleurissement et diversification du traitement paysager de l'espace résidentiel, requalification de soubassements non traités dans le cadre de la rénovation urbaine, création d'abris de jardins et de clôtures opaques pour isoler et faciliter l'appropriation de jardins individuels, plantation des talus de jardins en vis-à-vis d'espace public pour qualifier leur perception depuis l'espace public, différenciation de la matérialisation du stationnement résidentiel pour l'adapter aux contraintes du stationnement handicapé, amélioration de la signalétique de bâtiments non visible depuis l'espace public etc.

- Veille renforcée :

les espaces reconfigurés peuvent nécessiter une vigilance accrue en matière de veille des dysfonctionnements (structuration d'un dispositif de veille) et une plus forte réactivité en cas de dysfonctionnement (réparation, entretien/maintenance)

Exemple : mise à plat des responsabilités respectives des entreprises et du maître d'ouvrage pendant la phase de confortement et de parfait achèvement, veille renforcée de la tenue des jardins et des balcons pour favoriser la conformité de leur appropriation aux nouvelles règles d'usages, mise en place de réseaux d'habitants relais et référents, mise en place de centrales d'appel pour centraliser les dysfonctionnements, vigilance renforcée des polices municipales et nationales à la livraison d'espaces neufs dans des secteurs sensibles etc.

- Adaptation de la gestion :

les espaces reconfigurés peuvent nécessiter le renforcement des prestations de gestion ou la mise en place de nouvelles prestations de gestion, voire de réinterroger les modes d'organisation interne.

Exemples : évolution des missions des agents de proximité pour les mobiliser sur la régulation des espaces résidentiels, redimensionnement des prestations d'entretien des espaces verts pour les adapter à la spécificité des nouveaux espaces, évolution d'un système de contrôle d'accès piéton pour favoriser les traversées piétonnes d'une résidence pendant la journée, évolution des principes de stationnement résidentiels pour les adapter à la pression du stationnement, évolution du système de répartition des charges dans le cadre de la résidentialisation pour intéresser les locataires au respect de leurs espaces etc.

- Régulation des usages :

la reconfiguration des espaces peut nécessiter des actions d'information ou de médiation permettant d'accompagner l'évolution des usages et le développement d'actions visant à renforcer l'implication des habitants et leur appropriation des espaces.

Exemples : mise en place d'un système de prêt de matériel de jardinage et d'actions pédagogiques autour du jardinage pour favoriser l'appropriation et l'entretien de leur jardin par les habitants, mise en place d'ateliers pédagogiques et d'actions d'embellissement associant les habitants pour valoriser les espaces résidentiels, actions de communication en amont et en aval dans le cadre de l'évolution des modes de stockage des déchets etc.



5

Les grilles d'analyse des éléments de conception
des espaces ayant un impact sur la gestion
et les usages

1. Les catégories d'espaces

Les grilles présentent une analyse des difficultés de fonctionnement, d'usage et de gestion liées à la conception de différentes catégories d'espaces.

Elles ont pour objet de servir de support à l'évaluation des opérations livrées.

1. Les différentes formes d'habitat

- Habitat collectif
- Habitat intermédiaire
- Habitat individuel

2. Les espaces résidentiels

- Le découpage résidentiel
- La clarté de la vocation et de l'usage des espaces résidentiels
- La qualification et l'accueil des espaces résidentiels
- L'articulation des espaces résidentiels avec les espaces publics
- Le stationnement résidentiel

3. Les parties communes des bâtiments existants et neufs

- Les entrées
- Les halls
- Les escaliers et paliers

4. Les locaux de stockage et aires de collecte des déchets et des encombrants

- Les locaux de stockage des déchets ménagers et de la collecte sélective
- Les aires de collecte des déchets ménagers et du tri sélectif
- Les locaux de stockage des encombrants

5. Les aménagements paysagers (publics et privés)

6. Les espaces publics

- Les places
- Les voiries
- Les espaces de jeux
- Le stationnement public

2. Présentation et organisation des grilles

Pour chaque type d'espace ci-dessus, les fiches ci-après proposent :

1. Un bref rappel de l'importance du lieu ou de la catégorie d'espace considéré pour le fonctionnement du quartier ou de la résidence.
2. Les catégories d'analyse pertinentes pour évaluer l'impact de l'espace considéré sur le fonctionnement et la gestion du quartier.
3. Des exemples de conception pénalisantes et des risques et difficultés associés pour la gestion et pour les usages de l'espace, exemples visant à orienter le regard et à repérer les difficultés de conception sur le site et leurs conséquences possibles en matière de gestion et d'usages.
4. Une appréciation qualitative de chaque catégorie d'analyse du point de vue de son impact sur la gestion et les usages (atouts, difficultés).
5. Un repérage des mesures correctives à envisager, soit sous forme d'aménagements complémentaires, de petits travaux, de veille renforcée, d'adaptation de la gestion ou de régulation des usages (information, communication, participation des habitants etc.).

3. Utilisation des grilles pour construire le support d'observation du diagnostic

Parce que l'évaluation de l'impact des opérations sur les conditions de gestion et d'usages suppose un regard particulier sur le fonctionnement des opérations, les fiches proposent les catégories d'analyse des différents éléments de conception à observer et suggèrent des exemples de configurations pénalisantes pour la gestion et les usages ainsi qu'une illustration des risques associés. Les fiches sont illustrées d'exemples de configurations pénalisantes, de configurations favorables ou d'actions correctives à engager.

La colonne "appréciation" permettra aux participants de noter les difficultés de gestion et d'usage constatées mais aussi les atouts s'il s'agit de tirer les enseignements de l'évaluation pour des opérations à venir. La colonne "mesure envisagée" permettra de proposer des mesures correctrices : aménagement complémentaire, petits travaux, veille renforcée, adaptation de la gestion, régulation des usages (information, communication etc.)

Nous préconisons de maintenir la rubrique "catégories d'analyse" dans le support d'observation utilisé pour le diagnostic en marchant collectif, car elle décompose les éléments sur lesquels fonder l'évaluation et propose une grille de lecture commune pour les participants.

En revanche, le choix de maintenir les exemples de configurations pénalisantes et de risques associés se fera en fonction de l'échelle de l'évaluation (le maintien de ces illustrations sera d'autant plus lourd que l'évaluation concerne une vaste échelle), de la composition du groupe et de l'antériorité de la dynamique d'observation collective dans des démarches de ce type. La présence de ces exemples permet en effet de guider l'observation, d'orienter le regard et les éléments de fragilité à déceler, mais peut également être vécue comme trop prescriptive ou comme une liste exhaustive à laquelle se conformer.

Les grilles d'analyse sous format word sont téléchargeables sur le site de l'USH. Cela vous permettra d'adapter les grilles au périmètre et aux objectifs des différentes évaluations des opérations.

www.union-habitat.org Rubrique Métiers et pratiques HLM/Quartiers/Gestion urbaine de proximité



1 LES DIFFÉRENTES FORMES D'HABITAT

Habitat collectif

L'image et l'attractivité des bâtiments collectifs sont largement liées au traitement et à l'animation de leurs façades (pignon notamment) et pieds d'immeuble (rez-de-chaussée notamment).

CATÉGORIE D'ANALYSE	EXEMPLE DE CONCEPTION PÉNALISANTE	RISQUE OU DIFFICULTÉ ASSOCIÉS	APPRÉCIATIONS	MESURES ENVISAGÉES
ANIMATION ET TENUE DES FAÇADES	<ul style="list-style-type: none"> - Matériaux de construction fragiles sur des façades orientées nord-est - Menuiseries et balcons non traités dans le cadre de la rénovation urbaine - Dimensionnement étroit des balcons - Orientation peu valorisante des balcons (nord / nord-est) - Balcons en vis-à-vis de lieux très passants ou peu qualifiants - Faible matérialisation ou transparence du garde corps, laissant une forte visibilité du balcon depuis l'espace public - Signalétique minimaliste, absente ou non visible depuis l'espace public - Soubassements bruts ou non traités dans le cadre de la rénovation urbaine 	<ul style="list-style-type: none"> - Salissures sur les façades (écoulement, etc.) - Aspect dévalorisant de la façade - Balcons peu appropriables - Stockage d'objets divers et d'encombrants visibles depuis l'espace public - Etendage de linge sur les balcons visibles depuis l'espace public - Difficulté d'orientation des visiteurs - Difficulté d'intervention des services d'urgence - Sentiment d'insécurité - Aspect dévalorisant du pied d'immeuble 	<p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p>	<p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p>
TRAITEMENT DES PIGNONS	<ul style="list-style-type: none"> - Pignon aveugle - Pignon nu accessible depuis l'espace public 	<ul style="list-style-type: none"> - Aspect triste et monotone du bâtiment - Dégradations volontaires ou involontaires en pied de bâtiment : tags, trous liés à des projectiles ou ballons, etc. 	<p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p>	<p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p>
TRAITEMENT DES REZ-DE-CHAUSSÉE	<ul style="list-style-type: none"> - Rez-de-chaussée sans protection (volets, grilles, etc.) - Rez-de-chaussée accessibles depuis l'espace public ou l'espace résidentiel - Terrasses en rez-de-chaussée immédiatement accessibles depuis l'espace public 	<ul style="list-style-type: none"> - Sentiment d'insécurité des occupants des rez-de-chaussée - Fermeture systématique des volets - Difficulté de location des logements en rez-de-chaussée 	<p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p>	<p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p>

TRAITEMENT ET PROTECTION DES PIGNONS



Pignon aveugle
Risque associé :
image et attractivité du bâtiment

Pignons accessibles depuis
l'espace public
Risque associé :
vulnérabilité aux dégradations
(tags, projectiles, etc.)



Exemples de conceptions favorables et d'actions correctives



Habillage du pignon
par une fresque



Mise à distance du pignon
des flux publics



PIEDS D'IMMEUBLE



Traitement sommaire et peu
paysagère du pied d'immeuble
(clôture fragile et discontinue)
Risque associé :
attractivité du bâtiment,
accessibilité des balcons et
fenêtres en rez-de-chaussée



Mise à distance des flux publics
par un écran végétal pour protéger
les logements en rez-de-chaussée



Qualification paysagère pour habiller
et requalifier le pied d'immeuble





1

LES DIFFÉRENTES FORMES D'HABITAT

Habitat intermédiaire : individuel superposé

De nouvelles formes d'habitat intermédiaires proposent une alternative intéressante par rapport à l'habitat individuel notamment dans les tissus de faubourg, en permettant une grande créativité architecturale et en offrant aux résidents des espaces diversifiés et individuels (accès, parkings, jardins...). Cette forme d'habitat exige toutefois une conception rigoureuse.

→ LES DIFFÉRENTES FORMES D'HABITAT : Habitat intermédiaire, individuel superposé

CATÉGORIE D'ANALYSE	EXEMPLE DE CONCEPTION PÉNALISANTE	RISQUE OU DIFFICULTÉ ASSOCIÉS	APPRÉCIATIONS	MESURES ENVISAGÉES
CONCEPTION ET DIMENSIONNEMENT DES PARTIES COMMUNES	<ul style="list-style-type: none"> - Circulations complexes pour favoriser l'intimité de la desserte des différents logements 	<ul style="list-style-type: none"> - Circulations labyrinthiques - Circulations peu éclairées - Coût de gestion élevé des parties communes rapporté au nombre de logements 	<p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p>	<p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p>
TRAITEMENT DES LOCAUX TECHNIQUES (STOCKAGE DES DÉCHETS NOTAMMENT)	<ul style="list-style-type: none"> - Locaux techniques visibles et en prise directe sur l'espace public - Positionnement des entrées des logements en rez-de-chaussée en renforcement, à l'arrière des locaux techniques 	<ul style="list-style-type: none"> - Dévalorisation de l'ensemble de logements - Risque d'intrusion dans les locaux techniques - Entrées sombres et insécurisantes des logements en rez-de-chaussée 	<p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p>	<p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p>
CONCEPTION DES JARDINS ; BALCONS, TERRASSES	<ul style="list-style-type: none"> - Jardin en partie positionné sous un balcon ou terrasse du logement du dessus 	<ul style="list-style-type: none"> - Jardin en partie à l'ombre et peu appropriable - Conflits de voisinage liés à l'utilisation simultanée des jardins, balcons et terrasses 	<p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p>	<p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p>

1 LES DIFFÉRENTES FORMES D'HABITAT

Habitat individuel

Habitat attractif et privilégié par une majorité de Français, la conception de l'habitat individuel n'en comporte pas moins certains points de vigilance liés notamment à son articulation avec l'espace public et à la conception de son jardin.

→ LES DIFFÉRENTES FORMES D'HABITAT : Habitat individuel

CATÉGORIE D'ANALYSE

EXEMPLE DE CONCEPTION PÉNALISANTE

RISQUE OU DIFFICULTÉ ASSOCIÉS

APPRÉCIATIONS

MESURES ENVISAGÉES

**CONCEPTION
DES JARDINS**

- Jardins en talus ou en pente
- Jardins en limite d'espace public (trottoir, place, etc.) et de flux public très passant (axe de transport en commun, cheminement vers un équipement du quartier etc.)
- Absence de protection des jardins en limite d'espace public ou privé
- Jardin sans aménagement approprié pour le stockage du matériel lié à son entretien

- Difficulté de mise en valeur du jardin
- Jardin difficilement appropriable
- Absence d'intimité peu propice à l'appropriation du jardin
- Absence d'entretien du jardin par les occupants
- Stockage d'objets divers
- Pose de clôtures hétérogènes et disparates pour se protéger des regards
- Conflits de voisinage entre jardins mitoyens
- Difficulté d'entretien des jardins

**CONCEPTION
DES GARAGES**

- Garages accessibles depuis le logement
- Garages situés à proximité d'espaces de stationnement libres
- Absence de protection, entre l'ouverture des portes de garage et les circulations piétonnes
- Absence de signalétique des portes de garage

- Transformation des garages en pièces à vivre
- Stationnement des résidents en dehors de leur garage
- Insécurisation des piétons

**CIRCULATIONS AU
SEIN DU LOGEMENT
ET CONCEPTION
DES CUISINES**

- Cuisines éloignées des entrées ou trop étroites pour stocker des containers à déchets

- Stockage permanent des containers à l'extérieur du logement

JARDINS INDIVIDUELS : TRAITEMENT DU SOL, DES MITOYENNETÉS ET DES LIMITES AVEC L'ESPACE PUBLIC



Jardins en pente avec des mitoyennetés en fort vis-à-vis
Risque associé :
difficulté d'appropriation et d'entretien, conflits de voisinage



Exemples de conceptions favorables et d'actions correctives



Aménagement de haies de protection des jardins en limite d'espace public pour créer un écran végétal, qui confère une intimité aux jardins et qualifie l'espace public



2 LES ESPACES RÉSIDENTIELS

Le découpage résidentiel

Le découpage résidentiel vise à regrouper des immeubles susceptibles de constituer une « entité résidentielle » autonome et cohérente à l'échelle du quartier, à laquelle il convient d'apporter une qualification spécifique. Le découpage résidentiel appelle une évolution de l'organisation de la gestion du patrimoine. Il convient de considérer que chaque résidence constitue une entité de gestion spécifique, que la gestion d'une résidence ne doit pas être partagée entre plusieurs gardiens. Enfin, la création de ces entités favorise l'appropriation du territoire à gérer par le personnel qui en a la charge et contribue à le responsabiliser.

CATÉGORIE D'ANALYSE	EXEMPLE DE CONCEPTION PÉNALISANTE	RISQUE OU DIFFICULTÉ ASSOCIÉS	APPRÉCIATIONS	MESURES ENVISAGÉES
<p>DIMENSIONNEMENT DE L'ESPACE RÉSIDENTIEL</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Regroupement dans une seule résidence d'un grand nombre d'immeubles - Regroupement dans une seule résidence d'un immeuble comportant un nombre élevé de logements (200 logements et plus) - Présence d'un vaste espace résidentiel au sein de la résidence - Fragmentation du quartier en une multitude de petites résidences 	<ul style="list-style-type: none"> - Entité résidentielle très vaste, qui génère un nombre élevé de flux difficilement maîtrisables - Difficulté de construction d'une identité résidentielle - Coût élevé de qualification et de gestion de l'espace résidentiel - Difficulté d'appropriation de l'espace résidentiel, utilisé par un nombre élevé de personnes - Multiplication de clôtures - Aspect « carcéral » du quartier - Difficulté de coordination des prestations de gestion 	<p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p>	<p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p>
<p>RELATION ESPACE PUBLIC/ ESPACE RÉSIDENTIEL</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Nombre élevé d'accès sur rue - Résidence donnant sur des rues différentes - Présence dans l'espace résidentiel de circulations ou d'espaces d'usage public indispensables au bon fonctionnement du quartier - Forte perturbation des circulations publiques par le découpage résidentiel : détours obligés pour accéder aux équipements publics du quartier - Captation au profit des espaces résidentiels d'espaces ayant une fonction publique antérieure 	<ul style="list-style-type: none"> - Franchissement des clôtures - Traversées des espaces résidentiels par des personnes extérieures - Stationnement de personnes extérieures au sein de la résidence - Conflits d'usage entre résidents et personnes extérieures - Difficulté d'appropriation de l'espace résidentiel 	<p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p>	<p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p>

TRAITEMENT DES ACCÈS À L'ESPACE RÉSIDENTIEL



Découpage peu cohérent de la limite résidentielle, qui laisse un espace résiduel côté espace public
Risque associé :
complexité d'entretien, dévalorisation de la requalification



Absence de traitement de l'accès à l'espace résidentiel : pas de véritable entrée
Risque associé :
accès à l'espace résidentiel peu accueillant

34

Exemples de conceptions favorables et d'actions correctives



Marquage de l'accès piéton à la résidence par un portail qui constitue une authentique entrée résidentielle



Eclairage de l'accès à la résidence



2 LES ESPACES RÉSIDENTIELS

La clarté de la vocation et de l'usage des espaces résidentiels

La résidentialisation contribue à différencier les espaces publics (destinés à l'ensemble des habitants du quartier) des espaces résidentiels (destinés aux habitants de l'espace résidentiel). Elle définit donc deux catégories d'espaces, dont la vocation et l'usage doivent être clairement identifiables par leur conception et qualification.

→ LES ESPACES RÉSIDENTIELS : la clarté de la vocation et de l'usage des espaces résidentiels

CATÉGORIE D'ANALYSE

EXEMPLE DE CONCEPTION PÉNALISANTE

RISQUE OU DIFFICULTÉ ASSOCIÉS

APPRÉCIATIONS

MESURES ENVISAGÉES

VOCATION DE L'ESPACE RÉSIDENTIEL

- Espace résidentiel sans réelle vocation
- Flou dans la vocation de l'espace résidentiel

- Absence d'appropriation de l'espace résidentiel
- Conflit d'usage entre les différentes catégories d'usagers de l'espace résidentiel
- Dégradation de l'espace résidentiel

AMÉNAGEMENT DE L'ESPACE RÉSIDENTIEL

- Aménagement en contradiction avec la vocation qu'il est censé avoir
- Espace de vocation publique auquel on a conféré un statut privé (circulations, stationnement, jeux etc.)
- Aménagement d'un espace à caractère public au sein de l'espace résidentiel
- Aménagement qui ne s'appuie pas sur l'occupation sociale, les pratiques ou la culture des habitants
- Aménagement supposant un changement d'usage ou une évolution des pratiques sociales sans être accompagné

- Conflits d'usages entre les habitants de l'espace résidentiel et les usagers (personnes extérieures)
- Difficulté de construction d'une identité résidentielle
- Absence d'appropriation de l'espace résidentiel
- Espace résidentiel vide et délaissé
- Dégradation de l'espace résidentiel

Exemples : jardin partagé sans culture du jardinage chez les habitants, terrain de boules sans pratique de la pétanque etc.

AMÉNAGEMENTS DE L'ESPACE RÉSIDENTIEL



Absence de qualification paysagère d'un espace résidentiel, en limite d'habitat individuel et semi-individuel neuf

Risque associé :

dévalorisation de l'espace résidentiel, déficit d'image de l'habitat collectif maintenu, difficulté d'appropriation des jardins en mitoyenneté



Faible qualification paysagère de l'espace résidentiel

Risque associé :

dévalorisation de l'espace résidentiel depuis l'espace public, incertitude sur la vocation attendue

Exemples de conceptions favorables et d'actions correctives



Clarté et dimensionnement des cheminements piétons desservant les espaces résidentiels



Cheminements piétons clairement tracés et distincts des espaces verts avec une attention au revêtement au sol et au mobilier urbain



2

LES ESPACES RÉSIDENTIELS

La qualification et l'accueil des espaces résidentiels

Une résidence sera d'autant plus respectée par ses habitants qu'elle apparaît accueillante. Ce sentiment d'« accueil » est notamment généré par la qualification de la séquence qui va de l'entrée de la rue aux halls des immeubles, en particulier par le traitement des entrées, des cheminements et des limites. Il s'agit donc de qualifier toutes les séquences qui vont du hall à la rue. S'agissant des limites, elles peuvent être marquées par des clôtures végétales (haies etc.), des lisses de différents matériaux (bois etc.), des aménagements paysagers ou des locaux techniques qualifiés.

CATÉGORIE D'ANALYSE	EXEMPLE DE CONCEPTION PÉNALISANTE	RISQUE OU DIFFICULTÉ ASSOCIÉS	APPRÉCIATIONS	MESURES ENVISAGÉES
IMMEUBLES	<ul style="list-style-type: none"> - Absence de requalification des immeubles eux-mêmes - Façades ou éléments de façades vétustes (balcons, pieds d'immeuble etc.) 	<ul style="list-style-type: none"> - Déqualification de la résidentialisation 	<p>.....</p> <p>.....</p>	<p>.....</p> <p>.....</p>
CHEMINEMENTS	<ul style="list-style-type: none"> - Absence de qualification des cheminements de l'entrée de la résidence aux halls des immeubles - Absence d'éclairage des cheminements de l'entrée de la résidence aux halls 	<ul style="list-style-type: none"> - Sentiment d'insécurité - Salissures dans les parties communes par temps de pluie 	<p>.....</p> <p>.....</p>	<p>.....</p> <p>.....</p>
ENTRÉES DE RÉSIDENCE SIGNALÉTIQUE	<ul style="list-style-type: none"> - Absence de signalétique de la résidence - Absence de poteaux marquant les entrées - Présence d'édicules techniques devant la façade donnant sur la rue - Présence de locaux techniques peu qualifiés en entrée de résidence 	<ul style="list-style-type: none"> - Déqualification de l'entrée de résidence - Fragilité des portails d'accès piétons aux résidences 	<p>.....</p> <p>.....</p>	<p>.....</p> <p>.....</p>
LIMITES	<ul style="list-style-type: none"> - Grilles très hautes - Uniformité d'aménagement des limites - Absence de matériaux nobles pour marquer les limites - Absence de murets soutenant les clôtures - Grillages mal fixés 	<ul style="list-style-type: none"> - Image « carcérale » des résidences et du quartier - Monotonie du quartier - Grillages fragiles - Accumulation de débris de part et d'autre des grilles, qui dévalorisent la résidence et complexifient le nettoyage 	<p>.....</p> <p>.....</p>	<p>.....</p> <p>.....</p>

AMÉNAGEMENTS PAYSAGERS ET CHEMINEMENTS

Haie ou tapis végétal peu dense, absence de renouvellement des plantations dégradées ou endommagées

Risque associé :

piétinement et dégradation des plantations, pauvreté de la qualification paysagère



Exemples de conceptions favorables et d'actions correctives

Qualification de l'entrée et des cheminements résidentiels clairement marqués par rapport aux espaces verts



Valorisation paysagère de l'espace résidentiel associant un traitement des pelouses et cheminements piétons, des massifs arbustifs et des arbres



2 LES ESPACES RÉSIDENTIELS

L'articulation des espaces résidentiels avec les espaces publics

Une résidence ne fonctionne pas de manière isolée : son fonctionnement résulte de l'interaction mutuelle avec les résidences situées à proximité et de son articulation aux espaces publics qui la bordent. Une résidence fonctionnera d'autant mieux qu'elle « s'étaye » sur la rue, c'est-à-dire qu'elle établit une relation simple entre les halls des immeubles et la rue.

La résidentialisation permet de qualifier les espaces publics, dont la qualité dépend pour une large part de la qualité des espaces résidentiels qui les bordent. Il importe donc d'apprécier dans quelle mesure les résidences contribuent à la qualification de ces espaces publics.

→ LES ESPACES RÉSIDENTIELS : L'articulation des espaces résidentiels avec les espaces publics

CATÉGORIE D'ANALYSE	EXEMPLE DE CONCEPTION PÉNALISANTE	RISQUE OU DIFFICULTÉ ASSOCIÉS	APPRÉCIATIONS	MESURES ENVISAGÉES
<p>CIRCULATIONS PUBLIQUES ET RÉSIDENTIELLES</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Contournement d'une partie de l'immeuble pour accéder à la rue - Accès à la rue nécessitant de traverser un porche - Absence de lien visuel entre l'entrée sur rue et les halls - Entrées de la résidence décalées par rapport aux halls 	<ul style="list-style-type: none"> - Absence de visibilité des halls depuis les entrées de résidence - Difficulté d'orientation pour les visiteurs - Sentiment d'insécurité 	<p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p>	<p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p>
<p>ESPACE PUBLIC DE PROXIMITÉ</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Absence d'aire de jeux publique à proximité de la résidence - Absence d'espaces publics à proximité de la résidence où les jeunes peuvent s'installer 	<ul style="list-style-type: none"> - Maintien de jeux spontanés sur les espaces résidentiels et dans les parties communes - Repli des habitants dans leur logement - Réaction négative à la résidentialisation, perçue comme une exclusion - Dégradation d'éléments de la résidentialisation (clôture etc.) - Occupation des halls 	<p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p>	<p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p>

TRAITEMENT DES LIMITES



Clôtures en pleine terre traitées de manière brute et sans mise en valeur paysagère

Risque associé :
clôtures fragiles, dans lesquelles viennent s'accumuler des débris et qui peuvent générer un sentiment d'enfermement



Exemples de conceptions favorables et d'actions correctives



Clôture doublée d'une haie basse qui apporte qualification et visibilité du parking depuis l'espace public



Clôture sur muret plus résistante et plus qualifiante pour l'espace résidentiel et pour l'espace public car elle atténue la présence de la grille



Clôture agrémentée de haies et d'un traitement paysager

2

LES ESPACES RÉSIDENTIELS

Le stationnement résidentiel

La résidentialisation n'implique pas nécessairement une privatisation du stationnement et la création d'une offre de stationnement résidentiel.

La privatisation du stationnement peut répondre à une forte demande des habitants, notamment dans les secteurs très contraints en la matière (offre très en deçà du taux de motorisation) ou concernés par des dégradations de véhicules. Elle répond ainsi à un enjeu de facilitation du stationnement et de sécurisation des véhicules. Elle favorise aussi la création d'un sentiment d'appartenance résidentiel. Pour fonctionner correctement, elle doit s'accompagner d'une réflexion sur le stationnement public à proximité.

CATÉGORIE D'ANALYSE	EXEMPLE DE CONCEPTION PÉNALISANTE	RISQUE OU DIFFICULTÉ ASSOCIÉS	APPRÉCIATIONS	MESURES ENVISAGÉES
ARTICULATION STATIONNEMENT PUBLIC / RÉSIDENTIEL	<ul style="list-style-type: none"> - Offre de stationnement public nombreuse et en accès libre à proximité d'un parking résidentiel payant - Absence d'offre de stationnement public à proximité de la résidence 	<ul style="list-style-type: none"> - Stationnement des résidents sur les espaces publics à proximité - Parking résidentiel vide et peu approprié - Stationnement des visiteurs sur le parking résidentiel en soirée et le week-end - Dégradation des contrôles d'accès 	<p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p>	<p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p>
ORGANISATION DU STATIONNEMENT RÉSIDENTIEL	<ul style="list-style-type: none"> - Offre de stationnement résidentiel en deçà des besoins des résidents - Places de stationnement à proximité des entrées piétonnes (bâtiments, résidences) - Entrées de résidences non protégées - Absence de marquage au sol du stationnement - Confusion entre les entrées et sorties de stationnement - Absence d'emplacement réservé pour les deux roues motorisées - Absence de marquage au sol du stationnement handicapé 	<ul style="list-style-type: none"> - Conflits entre locataires - Gêne pour les circulations - Stationnement sauvage - Stationnement anarchique - Perte de capacité de stationnement - Gêne pour les circulations - Risque d'accidents - Stockage des deux roues dans les locaux communs, aux abords des bâtiments ou sur les circulations - Conflits entre locataires 	<p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p>	<p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p>
PROTECTION DU STATIONNEMENT RÉSIDENTIEL	<ul style="list-style-type: none"> - Absence de protection du stationnement résidentiel dans un quartier très contraint en matière de stationnement ou dans des résidences à proximité d'équipements publics (gare, hôpital, écoles etc.) - Contrôle d'accès du stationnement résidentiel permanent sans concertation avec les habitants - Fragilité des portails et portillons d'accès au stationnement résidentiel 	<ul style="list-style-type: none"> - Stationnement de personnes extérieures au sein de la résidence - Conflits entre résidents et personnes extérieures - Vandalisme régulier du contrôle d'accès - Coût d'entretien élevé 	<p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p>	<p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p>

STATIONNEMENT RÉSIDENTIEL



Grande nappe de parking éloigné des bâtiments et à l'écart des principaux flux piétons

Risque associé :

abandon d'épaves, incidents sur le parking (dégradations de véhicules etc.)



Exemples de conceptions favorables et d'actions correctives

46



Emplacements de stationnement marqués et à proximité des entrées de bâtiments, ce qui facilite les circulations et permet une surveillance passive



Parking paysager permettant de qualifier l'espace de stationnement



Accès clairement marqué à l'espace de stationnement résidentiel



3 LES PARTIES COMMUNES DES BÂTIMENTS

Les entrées

La conception des entrées joue un rôle majeur dans le fonctionnement social des quartiers. Ce sont des lieux visibles depuis les espaces extérieurs qui participent fortement à la valorisation ou à la dévalorisation des immeubles et à l'image d'eux-mêmes que leurs occupants peuvent avoir. Les entrées sont l'un des éléments structurants de l'orientation et des circulations des habitants et de leurs visiteurs au sein du quartier.

→ LES PARTIES COMMUNES DES BÂTIMENTS : Les entrées

CATÉGORIE D'ANALYSE

EXEMPLE DE CONCEPTION PÉNALISANTE

RISQUE OU DIFFICULTÉ ASSOCIÉS

APPRÉCIATIONS

MESURES ENVISAGÉES

TRAITEMENT DES CIRCULATIONS

- Escaliers d'accès démunis de rambarde
- Rampes d'accès à forte pente
- Espace au sol encombré devant l'entrée (plot, marches, édicules etc.)

- Difficultés d'accessibilité pour les handicapés, les personnes âgées ou les adultes avec des enfants, notamment par mauvaises conditions climatiques

QUALIFICATION

- Perrons ou soubassements goudronnés ou en béton dévalorisants
- Plaques d'égoûts installées sur les perrons
- Edicules d'électricité et de gaz posés contre les murs sans protection
- Casquettes d'entrée peu qualifiées
- Absence d'adressage lisible des entrées (taille de la numérotation, visibilité depuis la rue, etc.)
- Absence d'éclairage extérieur des entrées
- Espace en renforcement entre le seuil et la porte du hall
- Edicules de part et d'autre de la porte d'entrée et du perron
- Entrée non visible depuis les espaces extérieurs

- Dévalorisation des entrées
- Difficulté de nettoyage des casquettes d'entrées
- Difficulté d'orientation des visiteurs et personnes extérieures
- Difficulté d'intervention des services d'urgence
- Sentiment d'insécurité
- Regroupements et occupation illicite des entrées facilités
- Sentiment d'insécurité

TRAITEMENT DES ENTRÉES



Entrée en renforcement, peu lisible depuis l'espace public
Risque associé : abri potentiel et vulnérabilité en cas de regroupements



Exemples de conceptions favorables et d'actions correctives



Entrée bénéficiant d'un traitement paysager et desservant un hall traversant, qui bénéficie d'un éclairage naturel et d'un double accès



Entrée de résidence marquée et éclairée



Entrée de bâtiment marquée et lisible depuis l'espace public

3 LES PARTIES COMMUNES DES BÂTIMENTS

Les halls

La conception des halls joue un rôle majeur dans le fonctionnement des résidences car ce sont des lieux que fréquentent tous les habitants et leurs invités. Ils assurent la transition entre les logements et les espaces extérieurs. Ces lieux peuvent être soumis à de fortes tensions en cas de regroupements, qui ont naturellement tendance à s'y développer (protection des intempéries, retrait et absence de visibilité depuis l'espace extérieur etc.)

CATÉGORIE D'ANALYSE	EXEMPLE DE CONCEPTION PÉNALISANTE	RISQUE OU DIFFICULTÉ ASSOCIÉS	APPRÉCIATIONS	MESURES ENVISAGÉES
ORGANISATION DES CIRCULATIONS	<ul style="list-style-type: none"> - Halls traversants (facteur de vulnérabilité aux regroupements) - Halls surdimensionnés ou labyrinthiques - Halls nécessitant de contourner un noyau central pour aller chercher les escaliers et les ascenseurs - Présence de recoins et de décrochement 	<ul style="list-style-type: none"> - Occupation et regroupements facilités - Absence de visibilité - Sentiment d'insécurité 	<p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p>	<p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p>
QUALIFICATION	<ul style="list-style-type: none"> - Eclairage insuffisant - Portes pleines qui assombrissent les halls - Revêtements sombres - Batteries de boîtes aux lettres non encastrées - Absence de plinthes sur les murs - Revêtements des sols, murs et plafonds non lisses - Vitrages élevés - Portes entièrement vitrées, - Absence d'allège pleine - Vitres de halls d'un seul tenant 	<ul style="list-style-type: none"> - Dévalorisation des halls - Sentiment d'insécurité - Accumulation de débris au dessus des boîtes-aux-lettres (prospectus, papiers etc.) - Corrosion des revêtements par les eaux de lavage - Infiltrations dans les murs - Difficulté de nettoyage - Fragilité des matériaux - Fragilité de la partie basse de la porte (un coup de pied ou un choc avec un caddie suffisent à la briser) - Fragilité de la porte : un choc oblige à changer toute la vitre (réparation délicate à opérer étant donné le poids des vitres) 	<p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p>	<p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p>

TRAITEMENT DES HALLS



Maintien d'un escalier d'accès à l'ascenseur
Risque associé : difficulté d'accès PMR aux logements et à l'ascenseur



Boîtes-aux-lettres non encastrées
Risque associé : accumulation de débris au dessus des boîtes-aux-lettres, vulnérabilité aux dégradations



Hall en renforcement avec de nombreux recoins et un ascenseur non visible depuis l'entrée
Risque associé : complexité d'entretien, configuration insécurisante et propice aux regroupements

52

Exemples de conceptions favorables et d'actions correctives



Hall lumineux et de plain pied, avec des boîtes-aux-lettres encastrées pour limiter les salissures et faciliter le nettoyage



Halls bénéficiant d'une finition soignée en termes de d'aménagement et de mobilier : miroir, interphonie, panneau d'affichage, corbeille etc.



3 LES PARTIES COMMUNES DES BÂTIMENTS

Les escaliers et paliers

De par leur proximité du logement, les paliers et les escaliers constituent le premier espace de transition de l'espace privatif et intime du logement vers les espaces collectifs. Il est le premier lieu de rencontre des voisins immédiats et des autres occupants et d'expression de la relation des habitants à leur cadre de vie (respect, valorisation, dégradation etc.).

→ LES PARTIES COMMUNES DES BÂTIMENTS : Les escaliers et paliers

CATÉGORIE D'ANALYSE	EXEMPLE DE CONCEPTION PÉNALISANTE	RISQUE OU DIFFICULTÉ ASSOCIÉS	APPRÉCIATIONS	MESURES ENVISAGÉES
ORGANISATION DES CIRCULATIONS	<ul style="list-style-type: none"> - Vaste palier - Desserte de nombreux logements sur un même palier 	<ul style="list-style-type: none"> - Faible appropriation du palier par les habitants - Comportements incivils - Regroupements et occupation illicite 	<p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p>	<p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p>
QUALIFICATION	<ul style="list-style-type: none"> - Gains techniques facilement accessibles : portes fragiles, absence de système de fermeture - Eclairage insuffisant - Revêtements sombres - Absence d'éclairage et de ventilation naturels - Absence de ventilation naturelle 	<ul style="list-style-type: none"> - Stockage d'encombrants ou objets divers dans les locaux techniques - Portes laissées ouverte, ce qui donne le sentiment d'un espace non tenu - Déqualification - Sentiment d'insécurité - Mauvaises odeurs 	<p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p>	<p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p>

4

LES LOCAUX DE STOCKAGE ET AIRES DE COLLECTE DES DÉCHETS

Les locaux de stockage des déchets ménagers et de la collecte sélective

Les locaux de stockage des déchets ménagers sont fréquentés par l'ensemble des habitants d'une entrée voire d'une résidence. Ils doivent être le plus simple d'accès et d'utilisation possible pour faciliter la dépose des ordures. La localisation et la conception des locaux de stockage a une forte incidence sur les modes de gestion mais aussi sur les pratiques des habitants, d'autant que les pratiques de collecte ont fortement évolué pour des raisons

environnementales, paysagères et de sécurité (introduction de la collecte sélective, développement d'innovations techniques avec l'enfouissement des containers etc.). Avec la mise en place des containers enterrés, le stockage des déchets n'est plus exclusivement réalisé sur l'espace privé, mais peut être implanté sur l'espace public. Ceci a une incidence sur les comportements et les modes de gestion.

→ LES LOCAUX DE STOCKAGE ET AIRES DE COLLECTE DES DÉCHETS : Les locaux de stockage des déchets ménagers et de la collecte sélective

CATÉGORIE D'ANALYSE

EXEMPLE DE CONCEPTION PÉNALISANTE

RISQUE OU DIFFICULTÉ ASSOCIÉS

APPRÉCIATIONS

MESURES ENVISAGÉES

LOCALISATION ET ORGANISATION DES CIRCULATIONS

- Complexité du cheminement entre les locaux de stockage et les entrées de bâtiments : trop grande distance, nécessité de traverser une voie circulée etc.
- Localisation en dehors des parcours naturels des habitants (vers la sortie des halls, des résidences ou vers les parkings)
- Regroupement au sein du même espace de stockage de batteries de containers concernant les ménages de plusieurs bâtiments
- Localisation des containers trop proche des entrées et des pieds de bâtiment
- Visibilité des containers depuis le hall ou présence de trappes dans le hall
- Traitement peu qualitatif des abris containers (grille, etc.)

- Difficulté d'appropriation des lieux de stockage par les habitants
- Comportements négligents autour des lieux de stockage : dépôts sauvages, dépôt en dehors de l'espace réservé etc.
- Localisation dévalorisante pour les immeubles (« on entre par les poubelles »)
- Remontée d'odeurs dans les logements des rez-de-chaussée

QUALIFICATION ET AMÉNAGEMENT TECHNIQUE

- Eclairage insuffisant
- Revêtements sombres
- Trappes de dépose ou containers trop élevés
- Couvercles d'abri-containers trop hauts ou trop lourds à soulever
- Signalétique insuffisante des consignes de collecte sélective : absence d'indication claire des lieux dans lesquels il faut déposer les différents types de déchets
- Taille des locaux insuffisante
- Accès contraignants aux locaux: porte étroite, pente devant le local, etc.
- Absence de carrelage
- Absence de point d'eau
- Matériaux fragiles
- Absence ou sous-dimensionnement des entrées basses et/ou des sorties d'air hautes

- Dépôts sauvages
- Difficulté d'utilisation pour les enfants et personnes âgées
- Dépose des sacs poubelle par terre
- Faible performance de la collecte sélective
- Difficulté d'appropriation des gestes de la collecte sélective
- Difficulté de manipulation des containers
- Stockage de containers en dehors du local
- Locaux laissés ouverts
- Sols et murs difficilement lavables
- Risque d'incendie
- Problèmes de ventilation
- Risque de mauvaises odeurs

ESPACES DE STOCKAGE DES ORDURES MÉNAGÈRES

Trappes dans un local intérieur ou extérieur sans signalétique appropriée
Risque associé : difficulté d'utilisation des trappes, faible performance de la collecte sélective



Exemples de conceptions favorables et d'actions correctives

Trappes positionnées à proximité des entrées de bâtiment, avec les consignes d'utilisation appropriées



ESPACES DE STOCKAGE DES ORDURES MÉNAGÈRES

Positionnement de containers enterrés de l'autre côté des entrées de bâtiments par rapport à la chaussée
Risque associé : sécurité des traversées piétonnes, gêne liée au stationnement



Maintien d'un double système de collecte (bacs et collecte enterrée)
Risque associé : complexité et coût de la collecte



Exemples de conceptions favorables et d'actions correctives

Abri-containers accessibles depuis l'espace résidentiel pour les habitants et l'espace public pour le collecteur, en limite résidentielle



Containers enterrés, positionnés sur le trottoir et à proximité des accès piétons à l'espace résidentiel

4

LES LOCAUX DE STOCKAGE ET AIRES DE COLLECTE DES DÉCHETS

Les aires de collecte des déchets ménagers et du tri sélectif

La localisation des aires de collecte a une incidence sur les prestations de sortie des containers puis de collecte des déchets. Leur conception doit permettre de faciliter la collecte, avec une matérialisation la plus légère possible pour empêcher leur évolution vers des espaces de stockage des déchets.

CATÉGORIE D'ANALYSE	EXEMPLE DE CONCEPTION PÉNALISANTE	RISQUE OU DIFFICULTÉ ASSOCIÉS	APPRÉCIATIONS	MESURES ENVISAGÉES
LOCALISATION DES AIRES DE COLLECTE	<ul style="list-style-type: none"> - Concentration de nombreux container sur les aires de collecte - Regroupement au sein de la même aire de collecte de containers concernant un nombre élevé de résidences - Localisation éloignée des lieux de stockage - Difficultés d'accès depuis les lieux de stockage (obstacles, pentes, etc.) - Localisation des aires de collecte dans des lieux difficilement accessibles pour les véhicules de collecte 	<ul style="list-style-type: none"> - Dévalorisation de la résidence et du quartier - Longueur et pénibilité de la prestation d'entrée / sortie des containers - Incitation à laisser les containers dehors toute la journée - Difficulté de collecte (manœuvre, stationnement sauvage, etc.) - Incidents de collecte (collecte retardée voire empêchée) - Conflits entre riverains et services de collecte 	<p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p>	<p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p>
QUALIFICATION DES AIRES DE COLLECTE	<ul style="list-style-type: none"> - Absence de matérialisation des aires de collecte 	<ul style="list-style-type: none"> - Regroupement des containers dans des lieux inappropriés - Eparpillement des containers avant et surtout après la collecte 	<p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p>	<p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p>

4 LES LOCAUX DE STOCKAGE ET AIRES DE COLLECTE DES DÉCHETS

Les locaux de stockage des encombrants

L'évolution des habitudes de consommation d'une part (renouvellement des équipements ménagers) et le phénomène de paupérisation d'autre part (achat d'équipements ayant une faible durée de vie) conduisent à une progression des volumes d'encombrants produits par les ménages. En outre, les habitants ne disposant pas tous d'un véhicule, certains accèdent difficilement aux déchetteries, qui par ailleurs ne sont pas forcément situées à proximité de leur quartier.

Enfin, la mise en place de nouvelles filières de valorisation et de collecte pour certains types de déchets (déchets électroménagers, électroniques et électriques par exemple) fait évoluer de manière significative les pratiques et la compréhension des systèmes d'évacuation et de collecte par les habitants. Par rapport à ces difficultés, l'organisation du stockage et la pré-collecte des objets encombrants constitue une offre de service possible.

CATÉGORIE D'ANALYSE	EXEMPLE DE CONCEPTION PÉNALISANTE	RISQUE OU DIFFICULTÉ ASSOCIÉS	APPRÉCIATIONS	MESURES ENVISAGÉES
ORGANISATION DU STOCKAGE	- Absence de local de stockage	- Dépôts sauvages dans les parties communes et aux abords des résidences
LOCALISATION DES AIRES DE STOCKAGE	<ul style="list-style-type: none"> - Localisation éloignée des entrées d'immeubles - Local trop exigu eu égard aux volumes déposés et à la fréquence de ramassage - Local situé à l'extérieur de la résidence, à proximité ou sur un espace de statut public (rue, parking, etc.) - Localisation à distance des voies de passage des véhicules de ramassage 	<ul style="list-style-type: none"> - Dépôts sauvages à proximité du local lorsqu'il est plein - Difficulté d'appropriation du local encombrant par les habitants - Difficulté de gestion et de régulation du local par les gestionnaires de la résidence - Afflux de dépôts extérieurs au quartier - Pénibilité de la prestation de sortie des encombrants
		
		
		
		
		
		

5

LES AMÉNAGEMENTS PAYSAGERS (RÉSIDENTIELS ET PUBLICS)

Aménagements paysagers

Les aménagements paysagers contribuent à valoriser les espaces publics et résidentiels d'un quartier. Ainsi, les alignements d'arbres, massifs arbustifs et parterres floraux contribuent à créer des volumes et des taches de couleurs agréables qui adoucissent la minéralité des voiries et bâtiments. Espaces d'agrément, les espaces paysagers sont également supports de rencontre et de convivialité, notamment lorsqu'ils sont intégrés aux places et espaces de jeux. Leur présence et leur diversité est fréquemment citée par les habitants comme un élément d'attachement à leur quartier et un élément identitaire fort.

CATÉGORIE D'ANALYSE	EXEMPLE DE CONCEPTION PÉNALISANTE	RISQUE OU DIFFICULTÉ ASSOCIÉS	APPRÉCIATIONS	MESURES ENVISAGÉES
CONCEPTION PAYSAGÈRE	<ul style="list-style-type: none"> - Conception minérale des espaces : Rues et places peu arborées Absence de plantation dans les squares et les espaces de jeux - Localisation des plantations ne valorisant pas les lieux auxquels il importe de conférer une identité (espaces publics, entrée des résidences, etc.) - Localisation aléatoire des plantations - Fragmentation des espaces plantés en une multitude de petits espaces - Plantations sur des espaces de terre étroits (exemple : 30 cm) - Plantations qui ne sont pas en pleine terre - Bacs de jardinières sans écoulement 	<ul style="list-style-type: none"> - Conception paysagère peu valorisante pour le quartier - La localisation des plantations ne contribue pas réellement à qualifier l'espace - Complexification de l'entretien des végétaux - Nécessité d'un arrosage fréquent - Fragilisation et dépérissement des végétaux : quantité de terre insuffisante pour leur croissance, pourrissement en cas de fortes pluies 	<p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p>	<p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p>
LOCALISATION ET ORGANISATION DES CIRCULATIONS	<ul style="list-style-type: none"> - Plantation de végétaux (haies, pelouses etc.) sur des circulations publiques ou cheminements « naturels » des habitants (accès aux immeubles, entrées de résidence, accès aux parkings, traversée des pelouses etc.) 	<ul style="list-style-type: none"> - Dégradation rapide des végétaux (« chemins de chèvre », etc.) - Piétinement des plantations - Dégradations des plantations par les deux-roues 	<p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p>	<p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p>

→ LES AMÉNAGEMENTS PAYSAGERS (RÉSIDENTIELS ET PUBLICS) : Aménagements paysagers

CATÉGORIE D'ANALYSE

EXEMPLE DE CONCEPTION PÉNALISANTE

RISQUE OU DIFFICULTÉ ASSOCIÉS

APPRÉCIATIONS

MESURES ENVISAGÉES

CHOIX DES PLANTATIONS

- Plantations peu adaptées au climat ou à la nature des sols (calcaire etc.)
 - Aménagements privilégiant des plantes annuelles au lieu de plantes vivaces
 - Plantation d'arbres à fort développement racinaire (ex platanes, peupliers) sur les trottoirs et cheminements bitumés ou à proximité
 - Plantation d'arbres au feuillage touffu à proximité des immeubles
 - Plantation d'arbres fruitiers sur des espaces bitumés (circulations, espaces de stationnement etc.)
 - Dimensionnement trop étroit des pieds d'arbres
 - Plantation de jeunes sujets non droits
- Plantes fragiles nécessitant beaucoup de soins : terre d'une qualité particulière, apport régulier d'engrais, arrosage fréquent etc.
 - Entretien coûteux et nécessitant beaucoup de travail
 - Eclatement des revêtements par les racines
 - Assombrissement des logements à proximité
 - Contraintes d'élagage fréquentes
 - Présence d'insectes ou de nuisibles à proximité des logements
 - Salissures lors de la période fruitière
 - Difficulté de développement voire dépérissement des arbres
 - Complexification de l'entretien des pieds d'arbres

AMÉNAGEMENT TECHNIQUE

- Absence de système d'arrosage intégré
- Dépérissement des végétaux
- Complexification de l'arrosage (manuel)
- Coût d'arrosage élevé

CATÉGORIE D'ANALYSE	EXEMPLE DE CONCEPTION PÉNALISANTE	RISQUE OU DIFFICULTÉ ASSOCIÉS	APPRÉCIATIONS	MESURES ENVISAGÉES
PROTECTION DES PLANTATIONS	<ul style="list-style-type: none"> - Plantations non protégées en bordure des circulations piétonnes ou automobiles - Grillages de protection des végétaux fragiles - Grillages de protection hétérogènes ou peu esthétiques - Absence délimitation entre les espaces verts ou les aires en terre et les cheminements (bordures etc.) - Copeaux de couverture du sol installés le long des rues et des cheminements qui envahissent les trottoirs et espaces de circulation - Absence de murets retenant la terre des talus ce qui favorise leur ravinement - Epaisseur insuffisante des copeaux de couverture du sol pour qu'ils empêchent l'évaporation et la pousse des mauvaises herbes 	<ul style="list-style-type: none"> - Piétinement et dégradation rapide des végétaux - Dévalorisation de l'aménagement paysager - Salissures sur les trottoirs et cheminements (écoulement de terre, éparpillement des copeaux) - Complexification de l'entretien des espaces verts - Fragilisation des plantations 	<p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p>	<p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p>
ACCÈS AUX ESPACES VERTS	<ul style="list-style-type: none"> - Grilles entourant les plantations sans portail d'accès - Absence de chemin technique le long des espaces plantés - Plantation de haies de plusieurs mètres de largeur dans lesquelles les débris s'accumulent sans pouvoir y accéder - Grilles de pied d'arbres difficiles à enlever 	<ul style="list-style-type: none"> - Complexification de l'entretien des végétaux (arrosage, taille, traitement phytosanitaire, nettoyage, etc.) 	<p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p>	<p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p>

AMÉNAGEMENTS PAYSAGERS



Espaces verts non protégés et peu dimensionnés, en limite de circulations piétonnes.
Risque associé : piétinement, difficulté de croissance et dégradation des végétaux



66



Exemples de conceptions favorables et d'actions correctives



Large dimensionnement des espaces verts intégrés à la voirie, clairement marqués ou protégés des circulations piétonnes



6 LES ESPACES PUBLICS

Les places

Une place a une fonction de lieu de convergence et de rencontre des flux publics et parfois une fonction symbolique forte dans l'histoire d'un quartier ou d'une ville. Elle doit être associée à une fonction publique majeure au sein du quartier et être en interaction avec ses différentes composantes. Une place est d'abord qualifiée par les éléments qui la bordent (bâtiments, équipements publics etc.), puis par sa composition et son aménagement.

→ LES ESPACES PUBLICS : Les places

CATÉGORIE D'ANALYSE	EXEMPLE DE CONCEPTION PÉNALISANTE	RISQUE OU DIFFICULTÉ ASSOCIÉS	APPRÉCIATIONS	MESURES ENVISAGÉES
<p>LOCALISATION</p> <p>FONCTION URBAINE</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Place non soutenue par une fonction publique (équipement public, commerces, transport en commun etc.) - Place en dehors des flux publics du quartier 	<ul style="list-style-type: none"> - Espace peu approprié - Espace peu traversé - Espace vide 	<p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p>	<p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p>
<p>DIMENSIONNEMENT ET AMÉNAGEMENT</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Place surdimensionnée et peu aménagée - Aménagement essentiellement minéral - Mobilier urbain fragile ou très spécifique - Animation ponctuelle de la place (marché forain) 	<ul style="list-style-type: none"> - Espace vide et anonyme - Espace peu convivial, notamment en été - Espace peu approprié - Complexification de la maintenance - Coût d'entretien élevé - Espace vide ou dédié au stationnement en dehors des jours d'animation 	<p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p>	<p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p>
<p>RELATION À L'ENVIRONNEMENT</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Place non bordée ou encadrée par des immeubles - Aménagement sans relation avec l'environnement (équipements etc.) et les flux à proximité 	<ul style="list-style-type: none"> - Espace vide et inquiétant - Espace peu approprié - Dégradations et vandalisme 	<p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p>	<p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p>

6 LES ESPACES PUBLICS

Les voiries

Les voiries permettent d'organiser les liaisons automobiles et piétonnes entre plusieurs sous-ensembles, îlots ou bâtiments d'un quartier, de marquer et de qualifier l'espace urbain. Leur organisation doit faciliter la desserte et l'accès aux espaces et équipements publics, espaces résidentiels et privés et leur conception doit adapter leur dimensionnement, traitement au sol et éclairage à la nature et à la densité des flux attendus. En particulier, les conditions d'accès des services d'urgence doivent être anticipées.

→ LES ESPACES PUBLICS : Les voiries

CATÉGORIE D'ANALYSE

EXEMPLE DE CONCEPTION PÉNALISANTE

RISQUE OU DIFFICULTÉ ASSOCIÉS

APPRÉCIATIONS

MESURES ENVISAGÉES

ORGANISATION ET DIMENSIONNEMENT DE LA VOIRIE

- Voiries surdimensionnées
- Voiries en ligne droite

- Voiries en cul de sac

- Création de coupures et de vides urbains
- Ambiance routière du quartier
- Circulation des véhicules à vitesse excessive
- Sentiment d'insécurité des piétons lié à l'emprise consacrée à la circulation des véhicules

- Rupture dans la fluidité des parcours
- Contrainte de circulation des services urbains (transport, collecte des déchets, etc.) et des véhicules d'urgence

ORGANISATION ET DIMENSIONNEMENT DES TROTTOIRS

- Trottoirs sous-dimensionnés
- Trottoirs encombrés d'édicules techniques, de mobilier urbain etc.

- Absence de stationnement sur chaussée en limite de trottoir

- Gêne pour les circulations piétonnes, en particulier les adultes circulant avec des poussettes et les personnes à mobilité réduite
- Complexification du nettoyage

- Sentiment d'insécurité des piétons lié à la proximité des flux automobiles

AMÉNAGEMENT TECHNIQUE ET QUALIFICATION DES TROTTOIRS

- Absence de protection des circulations piétonnes sur les trottoirs
- Traitement discontinu du revêtement de sol (bitume, pavés, espace sablé etc.)
- Absence de mobilier urbain sur les trottoirs (bancs, corbeille, jardinières etc.), notamment à proximité des lieux de vie et équipements

- Sentiment d'insécurité des piétons
- Stationnement sauvage
- Complexification de l'entretien

- Les trottoirs ont un aspect purement fonctionnel, sont uniquement traversés et ne sont pas des lieux investis
- Salissure des trottoirs et de leur environnement

VOIRIE ET ESPACES PUBLICS



Etroitesse du dimensionnement du trottoir à l'entrée d'un parc, rupture d'alignement entre le trottoir rénové et l'ancien trottoir.

Risque associé : gêne pour les circulations piétonnes, passages poussettes et PMR, absence de continuité visuelle du cheminement



Etroitesse et vétusté des trottoirs non protégés de la voirie

Risque associé : gêne et insécurité des circulations piétonnes



Hétérogénéité des revêtements de sol (espaces sablés / enrobé) et coexistence d'espaces rénovés / non rénovés
Risque associé : complexité d'entretien et de nettoyage, pauvreté et dévalorisation de l'aspect général des sols malgré la requalification



Exemples de conceptions favorables et d'actions correctives



Continuité du traitement des revêtements au sol et des cheminements piétons



Sécurisation des parcours piétons par la présence de plots sur le trottoir



Sécurisation des parcours piétons sur trottoir étroit par la présence de stationnement longitudinal



6

LES ESPACES PUBLICS

Les espaces de jeux

Ces espaces répondent à un besoin de jeux et de rencontre pour les plus petits et pour les plus grands. Elles sont également support de relations sociales, de détente et de convivialité pour les accompagnateurs, lieux d'animation, de vie et de paysage urbain. Leur appropriation suppose à la fois une attention aux enfants et aux accompagnateurs, aux différents moments de la journée et de l'année.

CATÉGORIE D'ANALYSE	EXEMPLE DE CONCEPTION PÉNALISANTE	RISQUE OU DIFFICULTÉ ASSOCIÉS	APPRÉCIATIONS	MESURES ENVISAGÉES
LOCALISATION	<ul style="list-style-type: none"> - Localisation aléatoire - Aire de jeux qui semble « posée » au sein d'un grand espace - Aire de jeux en dehors des circulations publiques majeures du quartier (écoles, etc.) - Aire de jeux positionnée trop près des bâtiments - Aire de jeux pour les plus petits à proximité d'un espace bruyant, très circulant (parking, voie de circulation) ou en pied de bâtiment (tour notamment) - Aire de jeux pour les plus grands sans visibilité depuis l'espace et les circulations publics 	<ul style="list-style-type: none"> - Dévalorisation de l'aire de jeux - Faible appropriation de l'aire de jeux - Dégradations et vandalisme - Nuisances sonores pour les appartements en rez-de-chaussée - Aire de jeux peu tranquille - Perception d'un risque pour les usagers: jets par les fenêtres, bruits etc. - Difficulté d'appropriation de l'aire de jeux - Absence de « surveillance passive » des jeux par les usagers de l'espace public - Dégradations et vandalisme 	<p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p>	<p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p>
CHOIX DES JEUX	<ul style="list-style-type: none"> - Uniformité des jeux - Implantation de jeux de nature très différente 	<ul style="list-style-type: none"> - Monotonie des espaces - Dégradations et vandalisme - Complexité et coût élevé de maintenance (pièces détachées) 	<p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p>	<p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p>
MOBILIER URBAIN	<ul style="list-style-type: none"> - Absence de bancs au sein de l'aire de jeux - Absence de corbeille au sein de l'aire de jeux 	<ul style="list-style-type: none"> - Difficulté de surveillance des enfants par les parents ou leurs accompagnateurs - Aire de jeux peu conviviale - Souillure de l'aire de jeux par des papiers 	<p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p>	<p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p>
AMÉNAGEMENT PAYSAGER	<ul style="list-style-type: none"> - Absence de végétaux au sein de l'aire de jeux et à proximité - Absence de protection des végétaux au sein de l'aire de jeux 	<ul style="list-style-type: none"> - Aire de jeux peu conviviale - Aire de jeux peu utilisable en période de forte chaleur - Piétinement et dépérissement rapide des végétaux 	<p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p>	<p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p>

AIRES DE JEUX



Aire de jeux publique non délimitée et sans mobilier urbain
Risque associé : complexité d'entretien, difficulté d'appropriation et de surveillance des enfants



Positionnement du mobilier urbain (bancs) à l'extérieur de l'aire de jeux, absence de traitement paysager
Risque associé : difficulté de surveillance des enfants, difficulté d'appropriation (en été notamment), dégradations



Exemples de conceptions favorables et d'actions correctives



Aires de jeux clairement délimitées, avec du mobilier urbain diversifié et associées à un traitement paysager



AIRES DE JEUX



Aire de jeux résidentielle au traitement « minimaliste » (jeux peu nombreux et peu diversifiés) et sans mobilier urbain
Risque associé : difficulté d'appropriation, dégradations



Exemples de conceptions favorables et d'actions correctives



Aires de jeux clairement délimitées, avec du mobilier urbain diversifié et associées à un traitement paysager



6 LES ESPACES PUBLICS

Le stationnement public

Les espaces de stationnement constituent des espaces fonctionnels dont l'aménagement doit clairement organiser et marquer le statut (public ou privé). Au-delà de ces aspects fonctionnels, l'enjeu de leur aménagement est de proposer un traitement de qualité, pour l'intégrer à l'animation urbaine et adoucir la minéralité du traitement.

→ LES ESPACES PUBLICS : Le stationnement public

CATÉGORIE D'ANALYSE	EXEMPLE DE CONCEPTION PÉNALISANTE	RISQUE OU DIFFICULTÉ ASSOCIÉS	APPRÉCIATIONS	MESURES ENVISAGÉES
<p>LOCALISATION ET TAILLE DES ESPACES DE STATIONNEMENT</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Maintien de grandes nappes de parkings éloignées des bâtiments et des principaux axes de circulation - Nappes de parking en bordure de rue - Absence de stationnement sur la chaussée en limite de trottoir - Localisation de places de parkings juste devant les accès des immeubles - Complexité des accès et des sorties - Confusion entre les circulations des voitures et les circulations piétonnes sur les parkings 	<ul style="list-style-type: none"> - Caractère anonyme et difficulté d'appropriation - Absence de « surveillance passive » par les résidents et les usagers des circulations - Incidents et dégradations de véhicules (démontage de véhicules, mécanique sauvage etc.) - Dévalorisation de l'animation urbaine des rues - Sentiment d'insécurité des piétons lié à la proximité des flux automobiles - Gêne de la circulation des piétons aux abords des bâtiments - Conflits d'usage entre piétons et automobilistes - Conflits d'usage entre automobilistes - Difficultés d'accès et de stationnement des véhicules de service - Conflits d'usage entre piétons et automobilistes - Accidents 	<p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p>	<p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p>
<p>AMÉNAGEMENTS TECHNIQUES</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Absence de marquage au sol des places - Absence de marquage des places pour handicapés - Absence de stationnement pour les deux-roues 	<ul style="list-style-type: none"> - Stationnement anarchique - Conflits entre automobilistes - Accidents 	<p>.....</p> <p>.....</p>	<p>.....</p> <p>.....</p>

L'UNION SOCIALE POUR L'HABITAT

14, rue Lord Byron • 75384 Paris Cedex 08
Tél. : 01 40 75 78 00 • Fax : 01 40 75 79 83

Ce document ainsi que les grilles d'analyse
sous format word sont disponibles
sur le site Internet de l'USH
www.union-habitat.org

Conception et réalisation : 62avenue
Photographies : © USH
Impression : DEJA GLMC