

# Qualité des formes urbaines et de l'habitat

## Partager quelques clés de qualité des projets

**Sylvain GUERRINI**  
**CETE Nord-Picardie**

J'évoquerai le cas de Montpellier, pour vous montrer comment une collectivité a pu utiliser le SCOT comme un outil de planification des projets urbains.

Très attractif, le territoire de Montpellier se caractérise par un très fort étalement urbain et une raréfaction rapide des espaces vierges. L'accueil de nouvelles populations est un moteur du développement économique, mais représente une menace pour le patrimoine paysager.

Les élus ont donc pensé le SCOT comme une réponse à cette menace : préserver le capital nature et densifier le développement en étaient les deux idées fortes.

Tout d'abord, plutôt que de calculer les besoins en développement de la ville et d'en déduire des zones à urbaniser, ils ont au contraire commencé par définir les espaces naturels et agricoles qu'ils tenaient à préserver, pour en déduire ensuite les zones susceptibles d'être urbanisées.

Ensuite, ils se sont attachés à circonscrire ces zones d'urbanisation potentielle à l'intérieur de limites intangibles. Leur définition s'appuyait sur des limites déjà existantes, ou à conforter – voire à déterminer – dans le cadre d'un projet d'extension.

Ils ont alors adopté le principe suivant : proportionner l'urbanisation, et donc la densité, en fonction de la présence de services (transports en commun, accès au réseau routier, équipements et infrastructures, etc.) et de commerces, ainsi que de la proximité du centre – où cette densité est la plus forte.

Enfin, pour pouvoir mesurer concrètement et contrôler leur action, ils ont défini des intensités de développement selon trois niveaux : l'intensité A avec plus de 50 logements (ou 8 000 m<sup>2</sup> SHON) par hectare, l'intensité B avec plus de 30 logements (ou 4 000 m<sup>2</sup> SHON) par hectare, et l'intensité C avec plus de 20 logements (ou 2 000 m<sup>2</sup> SHON) par hectare.

Ces densités nettes, pensées à l'échelle du quartier et non de la parcelle, sont tout de même relativement élevées. A titre de comparaison, signalons que la densité du tissu pavillonnaire est de l'ordre de 10 à 15 logements par hectare. Soulignons également qu'à une densité donnée, peuvent correspondre différentes formes urbaines.

**Renée BACQUEVILLE**  
**CETE Nord-Picardie**

Pour promouvoir l'urbanisme durable et l'habitat de qualité en Flandre, nous avons mis au point **une grille d'analyse et de questionnement des opérations**, à partir des enseignements tirés d'études de cas et de capitalisation de bonnes pratiques.

Nous vous proposons de la présenter aujourd'hui **selon trois échelles du projet à emboîter**: l'échelle de la commune et du quartier, puis celle de l'opération et de l'îlot, et celle du logement avec ses prolongements extérieurs.

**A l'échelle de la commune et du quartier**, trois clés de lecture permettent de concilier qualité urbaine et densité:

- d'abord, **la situation et le contexte urbain**

En quoi l'opération conforte le maillage viaire? Permet-elle de structurer et de hiérarchiser les espaces publics? Assure-t-elle les continuités urbaines et paysagères? Veille-t-elle aux liaisons et aux transitions? Se préoccupe-t-elle de l'articulation aux pôles de vie, de la proximité des services et des équipements, mais aussi de leur accessibilité pour tous?...

- ensuite, **la qualité paysagère et l'identité du territoire**

En quoi le projet est à l'écoute du lieu? Compose-t-il avec le potentiel du site? (topographie? orientation? mais aussi caractéristiques morphologiques? strates historiques? lignes paysagères?...) En quoi valorise-t-il le patrimoine? (bâti? végétal? culturel?...) Optimise-t-il les ressources du territoire? Promeut-il les formes urbaines compactes pour économiser le foncier? Par ailleurs invite-t-il à la gestion différenciée des espaces collectifs?...

- enfin, **l'accueil des pratiques urbaines, les activités et les déplacements**

En quoi le programme favorise la cohabitation des modes de déplacements? Facilite-t-il l'accès aux services et aux équipements? Diversifie-t-il la gamme de logements? Par ailleurs anticipe-t-il l'accueil de futures pratiques collectives?...

**A l'échelle de l'opération et de l'îlot**, nous invitons à analyser le projet à partir de trois clés de questionnement:

- d'abord, **la qualité des formes urbaines et la typologie**

En quoi le projet respecte le génie et l'identité du lieu? Valorise-t-il des perspectives et des repères urbains? Enrichit-il le territoire de formes urbaines compactes et innovantes?...

- et puis, **la qualité des espaces publics et le traitement des limites**

En quoi l'opération permet la diversité, la convivialité et le confort d'ambiance des espaces publics? Assure-t-elle en même temps l'intimité des espaces privatifs? et leur appropriation? Soigne-t-elle les interfaces public-privé?...

- enfin, **les pratiques et usages collectifs et la pérennité des lieux**

En quoi le projet facilite les échanges et les relations sociales ? Permet t-il d'accueillir les pratiques d'aujourd'hui, de demain? Veille t-il à la fois à la sobriété, à la robustesse des matériaux mais aussi à la gestion différenciée des espaces collectifs de proximité?...

**A l'échelle du logement et de ses prolongements**, deux enjeux majeurs sont à intégrer:

- d'abord, **le confort d'ambiance des lieux de vie**

En quoi le projet garantit un bon niveau de confort? Prend- il en considération la topographie? les orientations? la qualité des ambiances? Assure t-il la luminosité du logement? Respecte t-il l'intimité et l'appropriation des lieux de vie? Permet-il l'accueil de nouveaux usages?...

- et puis, **la qualité d'usage des espaces de réserve**

En quoi le projet permet l'accueil de nouveaux usages et pratiques? (stationnement des vélos, recueil des déchets? mutualisation de services collectifs?...) Assure-t-il la qualité des limites et la prise en compte des vis à vis?...

**Pour conclure**, la grille de lecture de projets et d'écriture de projets invite à penser en termes d'accessibilité pour tous, de continuité urbaine et paysagère, de mixité et de diversité des pratiques, en préservant l'identité des lieux et en ayant le souci d'innover et d'inventer les formes plus compactes et riches d'urbanité.