LIÈGE université Library

https://lib.uliege.be

https://matheo.uliege.be

Mémoire de fin d'études : "De l'espace public à l'espace privé - Analyse de la transition de la rue à l'habitat : étude de la cité des Trixhes à Flémalle".

Auteur : Miceli, Linda
Promoteur(s) : Tieleman, David
Faculté : Faculté d'Architecture
Diplôme : Master en architecture, à finalité spécialisée en art de bâtir et urbanisme
Année académique : 2020-2021
URI/URL : http://hdl.handle.net/2268.2/11223

Avertissement à l'attention des usagers :

Tous les documents placés en accès ouvert sur le site le site MatheO sont protégés par le droit d'auteur. Conformément aux principes énoncés par la "Budapest Open Access Initiative"(BOAI, 2002), l'utilisateur du site peut lire, télécharger, copier, transmettre, imprimer, chercher ou faire un lien vers le texte intégral de ces documents, les disséquer pour les indexer, s'en servir de données pour un logiciel, ou s'en servir à toute autre fin légale (ou prévue par la réglementation relative au droit d'auteur). Toute utilisation du document à des fins commerciales est strictement interdite.

Par ailleurs, l'utilisateur s'engage à respecter les droits moraux de l'auteur, principalement le droit à l'intégrité de l'oeuvre et le droit de paternité et ce dans toute utilisation que l'utilisateur entreprend. Ainsi, à titre d'exemple, lorsqu'il reproduira un document par extrait ou dans son intégralité, l'utilisateur citera de manière complète les sources telles que mentionnées ci-dessus. Toute utilisation non explicitement autorisée ci-avant (telle que par exemple, la modification du document ou son résumé) nécessite l'autorisation préalable et expresse des auteurs ou de leurs ayants droit.

UNIVERSITÉ DE LIÈGE – FACULTÉ D'ARCHITECTURE

De l'espace public à l'espace privé : analyse de la transition de la rue à l'habitat – étude de la cité des Trixhes à Flémalle

Travail de fin d'études présenté par Linda MICELI en vue de l'obtention du grade de Master en Architecture

Sous la direction de : M. David TIELEMAN

Année académique 2020 -2021

SOMMAIRE

1. Introduction

2. Méthodologie générale

3. **Partie théorique**

3.1 Méthodologie – partie théorique

3.2 Jane Jacobs

3.2.1 L'ouverture à la rue et le sentiment d'insécurité

3.3 Oscar Newman

3.3.1 L'espace défendable

3.3.2 Les types d'habitats

3.3.2.1 Les maisons unifamiliales

3.3.2.2 Les walkups

3.3.2.3 La tour

3.3.3 Les types d'espaces

3.3.3.1 L'espace privé

3.3.3.2 L'espace semi-privé

3.3.3.3 L'espace public

3.3.3.4 L'espace semi-public

3.4 Nicolas Soulier

3.4.1 Frontage public

3.4.2 Frontage privé

3.4.3 Frontage actif

3.4.4 Frontage que l'on stérilise

3.4.5 Frontage que l'on protège

3.4.6 Frontage que l'on réactive

3.5 Notion d'appropriation et d'espace entre–deux

4. **Partie pratique**

4.1 Méthodologie – partie pratique

4.1.1 Les limites de la recherche

4.1.2 Le choix des outils à mettre en place

4.1.3 Le choix des ilots

4.1.4 Le choix des critères d'analyse

4.1.5 Repérage des ilots choisis

4.1.6 Organisation spatiale intérieure unique des maisons unifamiliales

4.2 Analyse des ilots
4.2.1 Ilot 1
4.2.2 Ilot 2
4.2.3 Ilot 3
4.2.4 Ilot 4
4.2.5 Ilot 5
4.2.6 Ilot 6
4.2.7 Ilot 7
4.2.8 Ilot 8
4.2.9 Ilot 9

4.3 Synthèse de l'étude
4.3.1 Synthèse pour la typologie maisons
4.3.2 Synthèse pour la typologie walkup
4.3.3 Synthèse pour la typologie tour
4.3.4 Tableau synthèse

5. **Conclusion**
6. Bibliographie

+ Annexes A0

1. INTRODUCTION

Regarder l'architecture d'un œil différent, regarder comment elle peut nous influencer dans notre manière de faire, de vivre au quotidien. Regarder l'architecture non pas par le plein mais par la qualité des vides produits par ce plein. C'est souvent dans les espaces interstitiels, les entre-deux, aux limites multiples tant matérielles qu'immatérielles et aux statuts différents que tout se passe. L'entre-deux qui est synonyme de passage, de transition pour passer d'un monde à un autre. Cet entre-deux, cet espace interstitiel, ce vide trop souvent oublié et qui pourtant apporte une richesse inestimable à la vie dans nos rues. La mise en place d'un pot de fleurs, d'un lierre grimpant s'appropriant la façade, un entre-deux d'où émanent cris et rires d'enfants, … L'absence de cet entre-deux, de cette non-appropriation du vide mène tout droit vers la perte de la rue. Ensuite, faisons le chemin inverse et regardons à présent la rue et son influence sur l'architecture, sur l'entre-deux, l'espace interstitiel. On ne peut faire abstraction du lien qui lie l'architecture à la rue et la rue à l'architecture. L'architecture se nourrit de son contexte et la rue se nourrit de ce qui émane de l'architecture.

L'architecture n'est pas une grande feuille blanche, il nous a été transmis des concepts et des idées antérieures pas toujours en accord avec les principes de l'époque actuelle, c'est vrai, mais la ville est en perpétuel changement. Il faut savoir jongler avec ce qui nous a été donné. Au fil du temps, la rue et l'architecture ont évolué ainsi que leurs liens. « (…) le logement a aussi toujours été au cours des réflexions sur la différenciation sociale l'évolution des modes de vie et de la famille. De nombreux travaux ont montré les liens entre l'évolution de la conception et des usages du logement, la distinction des sphères du « public » et du « privé », les transformations de la famille et l'autonomie croissante des individus ». (Ascher Françoise, 1995, p.8)

Ce qui est développé dans ce mémoire, c'est l'observation des transitions qu'il peut y avoir entre les différents espaces et de quelle manière cette transition s'opère. La qualité de la rue provient entre autres des différents types d'appropriation qui varient en fonction de la typologie et des statuts des espaces.

Trop peu pris en compte dans les ateliers d'architecture, la relation à la rue, la relation de l'architecture à la rue, ce que peut apporter la rue à l'architecture, la relation des espaces de transition, … sont pourtant primordiaux, c'est ce qui va permettre de tisser les liens sociaux entre les habitants. L'architecture n'est pas seulement du bâti, c'est aussi une dimension humaine qui doit être prise en compte. C'est ce qui m'a tout de suite interpellée lors de mon atelier « Contre et avec l'architecture » lors de l'étude du master plan de la cité des Trixhes, l'analyse des séquences d'entrées, de l'appropriation, de la structure de la cité, … toute une série de questionnements ont commencé à émerger (tous en lien avec l'architecture et une dimension humaine qui provient de la rue et de l'architecture). J'ai donc voulu approfondir

ces idées, en analysant non pas un seul cas, un seul îlot mais une sélection variée qui permettra d'avoir une vue d'ensemble sur ce qu'il se passe au sein de la cité des Trixhes ; sur les sujets de la transition et l'appropriation et voir les résultats obtenus.

Dans ce mémoire, il s'agit de s'interroger sur la façon dont la transition se fait de l'espace public à l'espace privé et ce, depuis le logement jusqu'à la rue et d'observer ce qui fait les limites des différents espaces. Suivra alors une réflexion sur la manière de s'approprier ou non l'espace de transition, le tout, en se basant sur l'architecture qui est représentée par les diverses typologies choisies.

Pour pouvoir étudier ces espaces d'entre-deux et leur appropriation, il faut avoir une base qui sera la théorie de trois auteurs : Jane Jacobs, Oscar Newman et Nicolas Soulier (partie théorique). Leurs théories sont très diversifiées mais seules les informations pertinentes pour répondre aux problématiques de ce mémoire seront prises en compte. C'est donc pour cette raison que l'on ne retrouvera pas de références croisées durant la partie théorique. Malgré la lecture de nombreux articles, toutes les données ne pouvaient être explicitées, il a donc fallu se concentrer sur l'essentiel. Le but, lors de la récolte de données scientifiques est de bien sélectionner les informations pertinentes. C'est le choix qui a été fait pour ce mémoire : se baser uniquement sur trois auteurs. Cependant, il faut être conscient que le sujet pourrait être abordé via d'autres auteurs et théories tout aussi pertinents. Cette théorie a permis la création de critères d'analyse pouvant être utilisés pour analyser les données objectives de la réalité (partie pratique). Grâce aux critères, il sera plus aisé de savoir si chacun des cas concrets est dans la même lignée que la théorie ou s'il s'en éloigne totalement. De plus, il sera facile de repérer des similitudes, différences, particularités, … entre les ilots grâce aux critères d'analyse qui mettent en évidence des choses qui ne peuvent être vues uniquement grâce à l'observation sur place.

Grâce à ce mémoire, nous souhaitons comprendre comment les espaces de transition s'organisent selon la typologie, comprendre aussi les types d'appropriation, les différents liens, … pour pouvoir par la suite proposer une réponse par le projet d'architecture qui tiendra compte de cette analyse, qui reprend les points faibles et les points forts, ce qu'il faut faire ou éviter de faire lors de la création d'un nouveau projet. On entend par création d'un projet, la rénovation de bâtiments, la rénovation des espaces publics, ….

Chacune des parties de ce mémoire commencera par l'explication de la méthodologie. C'est un point un important car cette dernière a été élaborée pour être reproductible. Nous débutons par une première partie théorique qui va poser les bases essentielles pour la seconde partie. Avec Jane Jacobs et le développement sur sa théorie « les yeux dans la rue ». Ensuite, il y aura la définition des différents typologies et statuts des espaces influencés

par l'auteur Oscar Newman qui se base sur les typologies et les différents espaces pour créer son concept de l'espace défendable. L'espace défendable qui nous donne des outils pour diminuer le sentiment d'insécurité et le vandalisme tout un conservant un contrôle social de la part des habitants sur leur quartier. Viendront ensuite l'auteur Nicolas Soulier et sa théorie sur les frontages pour un retour à la rue. Nous clôturerons la partie théorique par la notion d'appropriation et d'espace d'entre-deux. La seconde partie de ce mémoire reprend toute l'analyse des ilots avec une synthèse par typologie et un tableau regroupant toutes les caractéristiques. Ce mémoire s'accompagne de neuf annexes A0 qui correspondent aux neuf ilots analysés, sous forme de plans et coupes à l'échelle. Il est conseillé de les regarder simultanément lorsqu'on lit l'analyse et la synthèse de l'ilot car les données permettent de se compléter.

2. Méthodologie générale

Tout d'abord, il est important de justifier le choix du sujet d'où découle toute la mise en place de la méthodologie. Lors de l'atelier du projet d'architecture, il nous a été demandé de travailler un master plan pour la cité des Trixhes. Dans un premier temps, nous pouvions déjà remarquer un manque de structuration des différents espaces et dans un deuxième temps, on a pu cibler une partie de la cité (deux ilots) pour lui apporter une plus-value tant au niveau architectural par la mise en place d'exhaussements et d'annexes qu'au niveau des espaces de transition depuis la rue jusqu'à l'habitat, avec une réflexion sur la séquence d'entrée pour les deux ilots choisis. Ainsi, il m'a semblé intéressant d'approfondir l'expérience en ne sélectionnant pas uniquement un seul cas, un seul ilot mais en faisant une sélection variée pour voir les différentes séquences d'entrée, les appropriations, les limites entre les différents espaces, …

Après avoir choisi le sujet, il a donc fallu trouver des théories scientifiques sur lesquelles s'appuyer pour analyser les différents cas pratiques et trouver des points d'accroche qui permettraient de travailler les ilots de manière cohérente. Tout de suite, trois auteurs sont apparus comme importants pour la théorie : Oscar Newman, Nicolas Soulier et Jane Jacobs. Grâce à la lecture des ouvrages théoriques, j'ai pu dégager les caractéristiques d'analyses que j'expliquerai par la suite. Dans les différentes théories, nous avons ciblé uniquement les informations qui seront utiles à la pratique. Ces caractéristiques ont pu être appliquées de manière égale à tous les ilots. A la suite de cette analyse de données objectives, il en ressortira de nouvelles que nous pourrons analyser : ce sera le résultat de l'analyse.

Ce mémoire ne s'inscrit pas dans une méthodologie « standard » car il a été abordé de façon à ce qu'il y ait un va-et-vient permanent entre la théorie et la pratique.
Il est intéressant aussi de faire remarquer que chaque étape de la partie pratique de ce mémoire a été pensée et faite de manière à être reproductible pour d'autres cas. Les caractéristiques d'analyse ainsi que, par exemple, les tableaux de synthèse peuvent être repris pour l'analyse d'une autre cité, d'une autre partie de ville, … Ce mémoire a aussi la volonté d'utiliser un outil peu présent dans les mémoires : la représentation graphique, la transcription de données de manière graphique. Le mémoire en architecture se doit d'apporter un outil que l'architecte a l'habitude de manipuler : la représentation graphique.

PARTIE THÉORIQUE

3.1 Méthodologie – PARTIE THÉORIQUE

En lien avec le sujet de ce mémoire, il a fallu trouver des auteurs qui avaient déjà établi des théories scientifiques. Après plusieurs recherches, les auteurs suivants se sont montrés pertinents comme base scientifique, il s'agit d'Oscar Newman, de Nicolas Soulier et de Jane Jacobs.

Une fois ces trois auteurs sélectionnés, il a fallu se renseigner sur leurs théories et sélectionner uniquement ce qui était important pour l'analyse de la partie pratique. C'est donc pour cette raison que la théorie sera claire, nette et précise, ciblée uniquement sur l'essentiel sans s'éparpiller dans des informations inutiles.

Les éléments sélectionnés deviendront les points d'accroche pour analyser les différents ilots de manière cohérente et égale. Il en ressortira de nouvelles données qui apporteront des réponses et feront des liens avec la problématique de départ de ce travail.



3.2 JANE JACOBS

Jane Jacobs née en 1916 et décédée en 2006 est une journaliste, auteure et théoricienne en urbanisme. Elle a notamment écrit le livre « Déclin et survie des grandes villes américaines » publié en 1961 et traduit plus tard en français. Je vais déceler les concepts importants qui permettront de mieux comprendre les cas de la partie pratique. La théorie que Jane Jacobs défend est appelée « les yeux dans la ville ».

On pourrait commencer par une citation qui reflète très bien le concept reliant architecture et lien social pour lequel Jane Jacobs s'est battue ; « un quartier n'est pas seulement une réunion d'immeubles, c'est un tissu de relations sociales, un milieu où s'épanouissent des sentiments et des sympathies » (Jacobs Jane, 1961).

3.2.1 L'ouverture à la rue et le sentiment d'insécurité

Jane Jacobs étudie de manière quotidienne les comportements des habitants des grandes villes. Elle va contredire les démarches et les idées de l'urbanisme moderne. Elle développe la théorie qu'elle appelle « les yeux dans la rue ». Le but est une surveillance « instinctive », « naturelle » émanant des occupants de la rue. On entend par occupants, les habitants des rues, les artisans possédant un commerce, mais aussi, les étrangers à la rue qui viennent se promener, y faire leurs courses ou rendre visite. Cette surveillance doit se faire sans intervention de l'état et sans contrôle policier. Le but est : les divers occupants de la rue se contrôlent les uns les autres.

Une surveillance de qualité contribue à augmenter la sécurité dans les rues et diminue le sentiment d'insécurité à trois conditions et à quelques consignes (elles seront développées plus bas). Jane Jacobs nous dit qu'un quartier qui fonctionne bien est un quartier qui « (…) remplit les trois conditions pour qu'une rue puisse accueillir dans de bonnes conditions des étrangers au quartier et être en leur absence un endroit où règne la sécurité (…) » (Jacobs Jane, 1961, p.46).
Ces trois conditions à respecter sont les suivantes :

« Premièrement, le domaine public et le domaine privé doivent être clairement départagés. (…) » (Jacobs Jane, 1961, p.46). Il est très important de bien délimiter le domaine public du domaine privé. Ça permettrait de mieux savoir où la surveillance doit se faire. Si l'espace public est bien délimité, la surveillance sera alors bien délimitée également.

« Deuxièmement, il doit y avoir des yeux dans la rue, les yeux de ceux que nous pourrions appeler les propriétaires naturels de la rue. (…) Ces façades ne doivent pas être aveugles et présenter à la rue des murs sans fenêtre. » (Jacobs Jane, 1961, p.46). Les façades donnant sur la rue doivent absolument contenir des ouvertures pour que la surveillance se fasse plus facilement. Si les ouvertures sont mises de façon stratégique, c'est

un plus pour la surveillance. Les murs aveugles sont totalement condamnés par Jane Jacobs, car ils ne permettent pas de lien avec la rue. Les yeux des commerçants (restaurateur, échoppes, nightshops…) sont tout autant importants que ceux des habitants.

« Troisièmement, la rue doit être fréquentée de façon quasi continue, à la fois pour augmenter le nombre des yeux en action, et pour inciter les occupants des immeubles riverains à observer les trottoirs en grand nombre. (…) » (Jacobs Jane, 1961, p.46). Quand Jane Jacobs entend par continu autant le jour que la nuit ; pour permettre à tout moment une surveillance. La nuit, par exemple, elle peut se faire aussi via les night shops, les restaurateurs…

Une notion primordiale est celle du *trottoir* et de ce qu'on y fait en termes de passages ou d'activités. La notion du *trottoir* entre en compte pour une surveillance de qualité venant des occupants de la rue, « les trottoirs doivent compter beaucoup de magasins et de lieux publics (…) ouverts le soir et toute la nuit » (Jacobs Jane, 1961, p.48) en plus de la journée. Jane Jacobs souligne l'importance que les trottoirs ont dans la rue. Une ville sécurisée est une ville dont les trottoirs et les rues sont sécurisés. Les villes qui privilégient les piétons sont des villes considérées comme plus sécurisantes. Au contraire, les villes qui sacrifient le piéton au profit de la voiture ne seront pas une ville sécurisante. Elle remarque aussi que les trottoirs sont très importants pour les enfants. Ils sont plus attirés pour jouer sur un trottoir que dans une cour arrière de leur bâtiment. Du côté des trottoirs, les différentes activités les attirent. C'est aussi pour ça que la surveillance s'avère primordiale et que celle-ci devra se faire via les yeux des habitants, des commerçants et des passants venant se promener dans le quartier.

La présence d'une quantité suffisante de magasins, restaurants… est primordiale, « (…) donnant aux passants – habitants du quartier ou étrangers à celui-ci – des raisons concrètes de circuler sur les trottoirs qui les desservent. » (Jacobs Jane, 1961, p.48). Aux heures creuses, la diversification des commerces peut amener des gens et permettre qu'ils s'entrecroisent. Ils participent aussi à la surveillance via leur commerce sur la rue et permettent ainsi de renforcer la sécurité dans les rues. Si les commerces apportent une attractivité et par conséquent attirent beaucoup de monde ; ce phénomène peut en apporter davantage.

Pour que cette surveillance « naturelle » se fasse, il est important que les gens se sentent chez eux et aient un sentiment d'appartenance. S'ils n'ont pas ce sentiment d'appartenance, ils n'auront pas envie de surveiller leur rue et leur quartier. Pour ce faire, Jane Jacobs dit qu'il faut des zones de partage. C'est très important pour que les gens ressentent ce sentiment. Les différents contacts « (…) constituent à la fois un sentiment d'appartenance à une identité commune, un réseau de confiance et de respect mutuel et un recours possible en cas de nécessité personnelle ou collective. » (Jacobs Jane, 1961, p.66). Les restaurants, les night

shops, les commerces… sont importants, car inconsciemment, ils ont une vision indirecte sur la rue, le contexte et permettent plus de liens entre les gens.

Un autre point important des rues est son éclairage. Il contribue à faciliter la surveillance par les occupants de la rue. L'éclairage permettrait de mieux voir ce qu'il se passe et les occupants pourront repérer plus vite une anomalie et, par conséquent, intervenir plus vite. Un bon éclairage va indirectement réduire le sentiment d'insécurité.
Deux chapitres sont très intéressants à synthétiser, « *La rue et la prise en charge des enfants* » et « *L'utilisation des espaces verts de proximité* » pour la partie pratique. Dans les cas choisis, on retrouve l'importance des enfants et des espaces verts. Tout d'abord concernant les enfants, il est important que les rues soient agréables et bien surveillées.
Les espaces verts sont avantageux et apportent une diversité supplémentaire à la ville s'ils sont bien placés. Dans le cas contraire, ils participent à la dégradation de la ville et deviennent des espaces dangereux. Mal placés, ils ont une mauvaise appropriation (appropriation par un groupe de jeunes malveillants par exemple).

Pour pouvoir augmenter cette surveillance naturelle venant des occupants, une diversité doit être présente au sein des rues. Plus de diversité, c'est également plus *des yeux dans la rue* donc la surveillance est assurée et le sentiment d'insécurité recule. Pour avoir une diversité de qualité, Jane Jacobs définit quatre conditions à respecter. Sans ça, la diversité ne sera pas concluante et entrainera d'autres problèmes dans le quartier, ainsi que « l'abandon de l'une d'entre elle neutralise complètement le potentiel d'un quartier » (Jane Jacobs, 1961, p.156).

Condition n° 1 : un mélange de fonctions primaires
Il faut dans un premier temps éviter de faire des zones monofonctionnelles et privilégier le mélange de fonctions. Ensuite, il est nécessaire d'éviter un zonage des fonctions de manière bien distincte, car elles viennent à l'encontre de la surveillance naturelle des occupants et habitants de la rue, du quartier. Il est également recommandé d'avoir au minimum deux fonctions primaires ; ça permettrait d'amener plus de gens dans les rues et, grâce à la diversité qui va se créer, ce sera à tout moment de la journée comme de la nuit. Ceci conduira à un sentiment de sécurité et à une surveillance en permanence et sera un avantage aussi sur le plan économique.

Les types de personnes attirés par les fonctions primaires sont les suivantes : les travailleurs, les habitants et également des « étrangers » extérieurs au quartier qui viennent pour diverses raisons. Ces gens vont avoir une manière différente de circuler dans le quartier et vont être d'un nombre variable dans les rues. Ces deux notions doivent être distinctes. Les fonctions à insérer au sein du quartier devront satisfaire les travailleurs tout autant que les habitants ou les étrangers, il faut donc trouver un équilibre dans le choix des fonctions à injecter pour trouver une bonne diversité.

Pour cette condition-ci, il existe deux types de *diversités*, la première est composée de fonctions primaires : bureaux, usines, immeubles à appartements, écoles, universités, lieux de divertissements, musées, bibliothèques et galeries d'art. Une fonction primaire seule est « relativement inopérante, à elle seule, comme générateur de diversité dans la cité. » (Jacobs Jane, 1961, p.166). Pour faire vivre le quartier et augmenter les déplacements, il faut une combinaison de fonctions primaires.

La seconde diversité est la *diversité secondaire*, elle est formée « (…) par les activités qui se développent en présence de fonctions primaires, à l'usage des gens attirés par les fonctions primates en question. » (Jacobs Jane, 1961, 166). La diversité secondaire ne pourra être efficace que si elle est combinée à plusieurs fonctions primaires et non une seule.

Ce qui est important « (…) à travers du mélange de fonctions primaires, c'est de parvenir quotidiennement et banalement à mélanger des gens, en créant des espaces de solidarité économique. ». (Jacobs Jane, 1961, 168).

Condition n° 2 : des blocs de dimension raisonnable

Les blocs de grande dimension sans coupure avec un nombre d'étages important vont créer des « fermetures » de rue. Par fermeture, on entend que les blocs sont tellement longs qu'il n'y a pas de vide pour passer d'une rue à l'autre (rue transversale). Ça empêche les liens entre les rues. La réalisation de blocs de plus petite dimension va permettre « (…) d'augmenter le nombre des croisements et par la même occasion celui des possibilités de tourner au coin de la rue. ». (Jacobs Jane, 1961, p.155). Pour cette condition, le type d'architecture ne rentre pas en compte « (…), car ce sont la fluidité des fonctions et le mélange des trajets des uns et des autres (…), qui transforment les quartiers d'une cité en pôles fonctionnels. Et peu importe si ces quartiers sont plus particulièrement destinés à la résidence ou au travail. » (Jacobs Jane, 1961, 186).

De plus, les blocs de grande dimension sont « (…) des obstacles à la création et au développement de nombreuses petites activités, étroitement spécialisées, dans la mesure où pour vivre, celle-ci doivent pouvoir compter sur une clientèle tirée d'une grande masse de gens de passage. ». (Jacobs Jane, 1961, 187).

Schéma n° 1

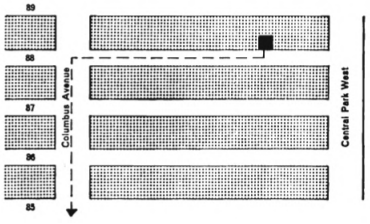


Fig.1 Schéma 1

Blocs de grande dimension, pas de possibilité de passage transversale entre les blocs, ce qui isole chacun d'entre eux. Les liens sociaux ne sont pas faciles.

Schéma n° 2

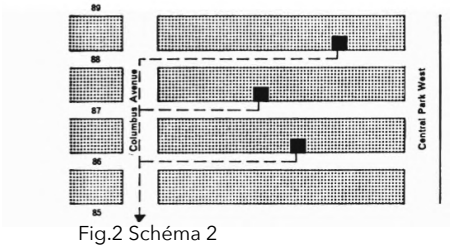


Fig.2 Schéma 2

Blocs de grande dimension, pas de possibilité de passages transversaux entre les blocs, ce qui isole chacun d'entre eux malgré le fait d'avoir plusieurs entrées. Les liens sociaux ne sont pas faciles.

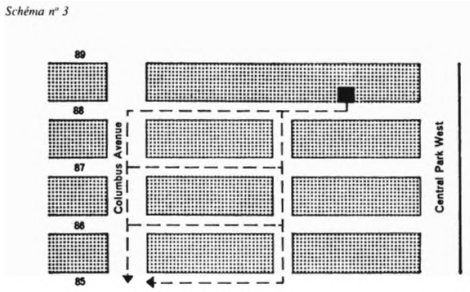


Fig.3 Schéma 3

Diversité des dimensions des blocs. Les plus petits permettent la création de rues transversales, ce qui permet de fabriquer plus de lieux de rencontres, de liens sociaux. Plus de passages, et ça n'isole pas les blocs.

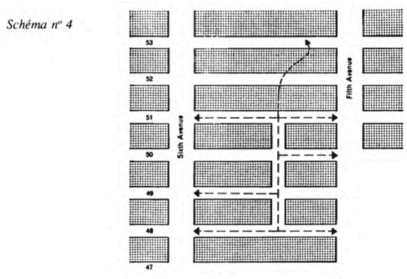


Fig.4 Schéma 4

Dans ce cas-ci, on observe qu'il y a des blocs de dimension différente, mais les plus grands coupent le lien transversal qu'il y a entre les plus petits.

Condition n° 3 : une certaine proportion d'immeubles anciens

Il est important de conserver un certain pourcentage d'immeubles anciens pour avoir une diversité. Un nouvel ensemble de logements ne fonctionnera pas s'il n'a pas été introduit dès le début du projet, un certain nombre d'immeubles anciens. Il finira par dépérir, « (…) toutes ses constructions sont anciennes parce que la zone en question est un échec. » (Jacobs Jane, 1991, p.192), c'est ainsi que peuvent finir certains ensembles d'immeubles neufs, s'il n'y a pas un équilibre entre neuf et ancien. Dans les immeubles neufs, leurs loyers sont beaucoup plus élevés et seuls les restaurants de chaine, les grandes succursales… peuvent se permettre de s'implanter dans les nouveaux immeubles. Tout ceci ne favorise pas la diversité, ce sont « ces mélanges d'immeubles de tous âges qui ont pour corollaire le mélange des niveaux de vie et des goûts des citadins sont indispensables pour la diversité et la stabilité, tant des particuliers que des entreprises. » (Jacobs Jane, 1991, p.197).

Condition n° 4 : un minimum de densification

Il faut qu'un endroit ait un minimum de personnes pour qu'une ambiance conviviale et de nombreux liens sociaux se créent. Il est indispensable « (…) que de fortes concentrations humaines constituent l'une des conditions nécessaires pour que la diversité se développe harmonieusement dans une ville (…) il doit y avoir une forte densité de logements dans les quartiers résidentiels. Sinon il n'y aura pas assez de monde (…) » (Jacobs Jane, 1991, p.206-207). Si peu de personnes se regroupent, alors il y aura moins de liens sociaux et la rue sera plus vide et elle inspirera un sentiment d'insécurité. Pour qu'il y ait une densification élevée, il y a « (…) un rapport entre la concentration d'une population et la variété des commerces et activités qu'elle fait vivre. » (Jacobs Jane, 1991, p.203). Un minimum de densification va permettre un bon développement primaire qui lui, va engendrer un développement de diversité secondaire.

Ensuite, concernant la densification, au niveau de l'habitat, on a fait référence à une forte concentration de logements pour amener une diversité. Cependant, pour matérialiser tout ça sous forme architecturale, il existe deux façons d'y parvenir : la première façon est de prendre le parti d'être rentable au maximum et le résultat sera : plusieurs bâtiments très

simples avec une architecture similaire ; Jane Jacobs parle de *monotonie*. Ce type d'architecture n'apporte pas de diversité. La seconde façon de faire est d'accepter un peu moins de rentabilités et de procéder à une multitude de typologies architecturales pour participer à la diversité de la rue et du quartier. Pour une bonne diversité au niveau des divers modes de logements, il faut en retrouver plusieurs au sein d'un même quartier, et pas un seul et unique type de logement qui conduirait à la monotonie. « Pour un quartier, il n'est pas bon de posséder un type unique de logements, pas plus d'ailleurs que d'en posséder une très faible variété. Plus la palette des constructions à usage d'habitation est diversifiée et mieux cela vaut : en effet, s'il y a moins de variété dans la typologie des immeubles d'un quartier, la diversité de la population et des activités locales aura tendance à stagner ou à diminuer au lieu d'augmenter » (Jacobs Jane, 1991, p.214). Il faut donc accepter de diminuer les espaces verts au sol, pour augmenter la densité et pouvoir faire une diversité de typologie architecturale.

« Multiplier les rues, aménager de plus nombreux jardins publics aux bons endroits, mêler la fonction habitat aux autres fonctions tout en obtenant une bonne diversité architecturale, voilà autant d'actions susceptibles de produire des effets totalement différents de ceux occasionnés par la sinistre accumulation sans relâche de fortes densités et de coefficients d'emprise au sol élevé. (…) Chacune d'entre elles contribue de façon spécifique à accroître la diversité et la vitalité d'un quartier, ce qui permet qu'en définitive quelque chose de positif puisse en résulter de fortes densités de logements. » (Jacobs Jane, 1991, p.218).

Oscar Newman s'est inspiré de la théorie de Jane Jacobs. Il existe cependant une différence : Oscar Newman nous parle d'*espace dissuasif* tandis que Jane Jacobs parle d'*espace de partage*. La seconde différence entre ces deux théories est : chacun des auteurs considère l'*étranger* différemment. Oscar Newman le considère comme un « intrus » qu'il faut immédiatement identifier tandis que chez Jane Jacobs l'*étranger* participe à la surveillance de la rue et est donc perçu comme un élément positif, qui participera aux liens sociaux de la rue et du quartier.

3.3 OSCAR NEWMAN

Oscar Newman est né en 1935 et décédé en 2004. Il est architecte, urbaniste, et il a été professeur d'architecture et d'urbanisme à l'Université de Washington et de New-York. Il possède également un bureau d'architecture. Il s'inspire des idées de Jane Jacobs émises dans son livre *Déclin et survies des grandes villes américaines*. Oscar Newman a écrit plusieurs livres. Le dernier *Creating Defensible Space*, publié en 1996, développe le concept de l'*espace défendable* ainsi que le sentiment d'insécurité. Il nous explique la manière de « faire l'architecture » pour réduire le sentiment d'insécurité et avoir un environnement de qualité, en tenant compte du concept de l'espace défendable.

3.3.1 L'espace défendable et le sentiment d'insécurité

Le concept de l'*espace défendable* a pour objectif de restructurer « la disposition physique des communautés pour permettre aux résidents de contrôler les zones autour de leurs maisons. Cela comprend les rues et les terrains à l'extérieur de leurs bâtiments ainsi que les halls et les couloirs à l'intérieur. » (Newman Oscar, 1966, p.9). Oscar Newman considère que la manière dont on « fait l'architecture » (la forme) et dont « l'habitat se positionne » par rapport à son contexte a un impact sur le contrôle du quartier et, de ce fait, permettrait de réduire le sentiment d'insécurité et le taux de criminalité.

Pour mettre en place cette théorie de manière efficace, elle doit remplir deux conditions. Tout d'abord, il faut une *appropriation de l'espace par les habitants* et ensuite, un *aménagement spécifique des différents espaces (extérieurs et intérieurs). L*e but est de diminuer le taux de criminalité et le sentiment d'insécurité via le contrôle des habitants sans avoir recours à la police ou au gouvernement. Si ces conditions sont remplies, le contrôle par les habitants sera efficace, car les habitants auront en permanence un œil sur leur quartier, certaines fois sans même s'en rendre compte. Oscar Newman définit dans son ouvrage *Creating Defensible Space*, l'espace défendable comme un « environnement résidentiel dont l'aménagement des caractéristiques de construction et du site permettent aux habitants eux-mêmes de devenir des agents essentiels pour assurer leur sécurité. » (Newman Oscar, 1966). Grâce aux différents principes d'aménagement du site, les habitants auront un contrôle total de ce qui se passe dans leur rue et pourront facilement identifier les *intrus* au quartier, à la rue.
Pour ce faire, Oscar Newman va faire une sorte de « guide », dans lequel se trouve tout ce qu'il faut mettre en place pour atteindre les objectifs de l'*espace défendable*. Ce guide fournit « (…) les ingrédients essentiels des rues privées et un modèle qui pourrait être reproduit à travers d'autres villes. » (Newman Oscar, 1966, p13).

Le premier point qu'il évoque est *la forme de l'architecture, du logement* ainsi que l'*agencement de l'espace par rapport à son contexte*. La manière de positionner les

logements a un impact direct sur la surveillance du quartier par les habitants. Selon le type de logement, Oscar Newman proposera un modèle d'aménagement de l'habitat pour qu'il y ait une surveillance aisée de la part des riverains. Les espaces à surveiller sont les espaces privés qui appartiennent aux propriétaires des logements, mais également les alentours de ces derniers.

Le second point est très important, car sans cela le but du concept ne sera pas atteint, il s'agit de rendre aisée l'appropriation des espaces par les habitants. Rappelons que, dans les années 1940, au moment de l'élaboration de ce concept, le mouvement moderne prend possession des lieux avec des grands ensembles qui se ressemblent tous, la plupart sont des gratte-ciels comme pouvait les concevoir Le Corbusier. Ce type de logement a été un désastre, car les habitants ne s'identifiaient pas aux espaces ; parce qu'ils se ressemblaient tous et ils n'arrivaient pas à se les approprier pour avoir ce réflexe de surveillance, car « plus le nombre de personnes partageant un espace commun est élevé, plus il est difficile pour les gens de l'identifier comme le leur ou de se sentir en droit de contrôler ou de déterminer l'activité qui s'y déroule. » (Newman Oscar, 1966, p.24). Il s'en est donc suivi un taux de vandalisme et de criminalité plus élevé dans ce type de logement et notamment dans les espaces communs. Oscar Newman va appeler ce type de logement et d'espace « anonyme », et qui dit anonyme, dit difficulté d'appropriation. Selon Oscar Newman, il faut éviter au maximum de mettre en place des halls communs, couloirs (ceux des immeubles à appartements), parking… car ce sont des espaces « anonymes » où plusieurs personnes passent, donc les habitants ne peuvent se les approprier.

Le troisième point va de pair avec le second ; pour qu'il ait une appropriation, il faut que les espaces et leur partage soient clairs, car « (…) les résidents entretenaient et contrôlaient les zones clairement définies comme les leurs. » (Newman Oscar, 1966). On pourrait mettre en place par exemple des haies, des arbres, des pots de fleurs, du mobilier… pour limiter très précisément ces différents espaces. Il faut tout de même admettre que, dans la réalité, sur le terrain, ces limites ne sont pas toujours très précises et très nettes, elles restent parfois floues. Suite à ce concept, Oscar Newman met en place deux nouveaux types d'espace ; l'espace semi-privé et l'espace semi-public (voir chapitre 3.3 .3). Ces deux nouveaux espaces vont permettre d'avoir une transition entre l'espace public et l'espace privé, elle sera moins brute et permettra d'identifier un « inconnu » au quartier, ces espaces permettent de garder le contrôle par les habitants pour leur quartier.

De plus, certains facteurs viennent influencer le taux de criminalité et la surveillance émise par les habitants. Le premier facteur est la hauteur des immeubles ; plus la hauteur est importante, plus la difficulté de surveiller est présente. En second lieu, le nombre d'unités d'habitation entre en compte, car plus il y a d'unité, plus le risque de vandalisme est élevé

surtout lorsque plusieurs familles se partagent une entrée, des couloirs… Ce sont les endroits les plus sujets aux actes de vandalisme. Avoir énormément d'espace commun « affecte la capacité des résidents à contrôler leur environnement » (Newman Oscar, 1966, p.24).

Une fois toutes ces observations effectuées, Oscar Newman nous explique que pour atteindre les objectifs de l'espace défendable, il faut mettre en place trois types d'habitats et quatre types d'espace très clairement.

3.3.2 Les types d'habitats

Dans son concept de l'espace défendable, les trois types d'habitats, définis par Oscar Newman et cette forme de l'architecture de l'habitat vont avoir un rôle au sein des habitants pour surveiller leur quartier. Ces trois types d'habitats ont des caractéristiques très différentes.

Voici les trois types d'habitats :

1. Maisons unifamiliales
2. Walkups
3. La tour

Les maisons unifamiliales :

Cette catégorie est divisée en trois sous-catégories :

- Maisons isolées : c'est une maison seule qui n'est attachée à rien (type maison quatre façades).
- Maisons doubles : deux maisons unifamiliales qui ont un mur en commun
- Maisons mitoyennes : plusieurs maisons unifamiliales mitoyennes, qui ont deux murs en commun.

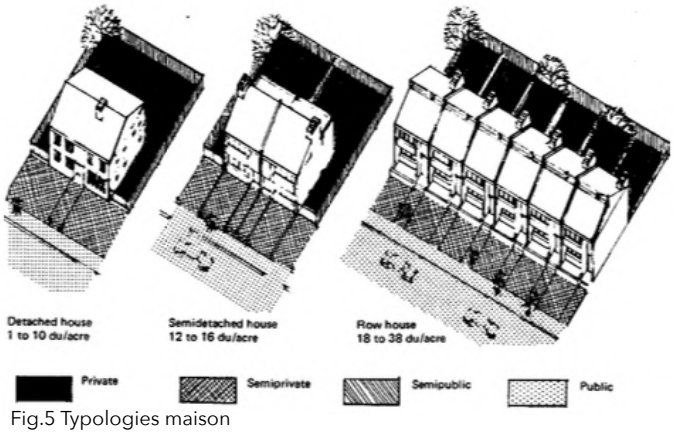
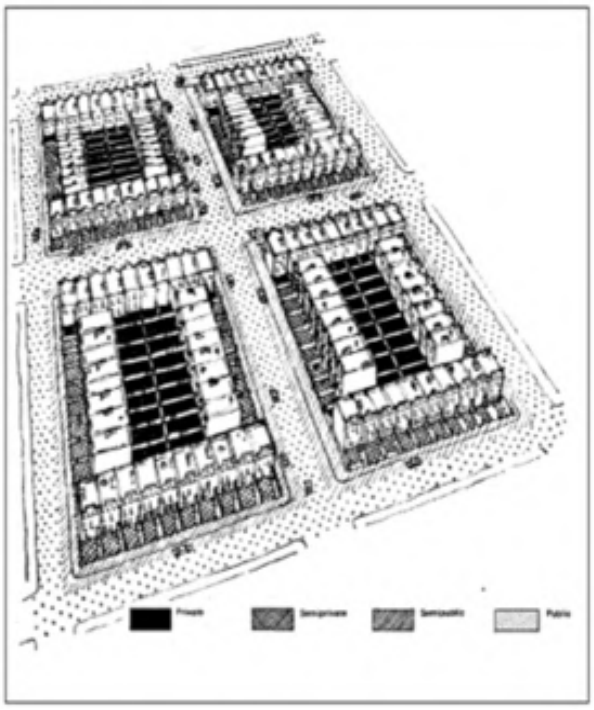


Fig.5 Typologies maison

Peu importe dans quelles sous-catégories on se trouve ; dans toutes les trois, l'espace privé se situe entre les « quatre murs » c'est l'endroit où une famille se retrouve. Ce qui fait la différence entre ces trois sous-catégories c'est le nombre de logements que l'on peut mettre par hectare. (six unités pour la maison isolée, huit unités pour les maisons doubles et seize unités pour les maisons mitoyennes).

Lorsque l'on assemble ce type de logement pour former quelques ilots, à L'arrière de ces deniers, on retrouve une cour. Cette cour est considérée comme privé, car elle est limitée et encadrée par des clôtures, haies… et elle n'est accessible que par le logement privé et la famille vivant dans cette unité de logement.

À l'avant de ces maisons, on retrouve des cours qui peuvent être par exemple des parterres de fleurs, des parterres de pelouse… Ces dernières sont qualifiées d'espaces semi-privés, car elles sont en lien avec la rue (semi) et appartiennent aussi à la famille qui habite le logement (privé).


Fig.6 Typologie maison en ilots

La cour à l'avant est en contact direct avec le trottoir et les places de parking juste à l'avant des entrées du logement. Cela « contribue à l'intégration du trottoir dans la sphère d'influence des habitants du logement. (…) L'attitude des résidents suggère qu'ils considèrent ce trottoir et ce parking comme semi-public. » (Newman Oscar, 1966, p.18). C'est un avantage que les habitants considèrent le domaine public devant leur habitation comme *chez eux,* car la surveillance sera d'autant plus efficace.

Les Walkups

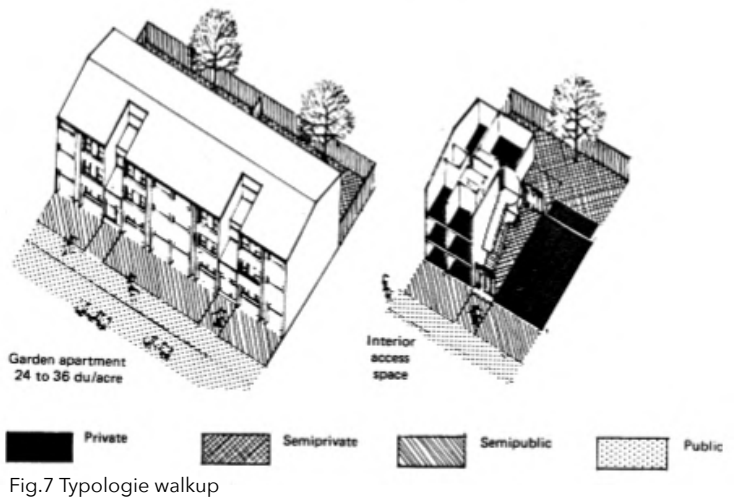
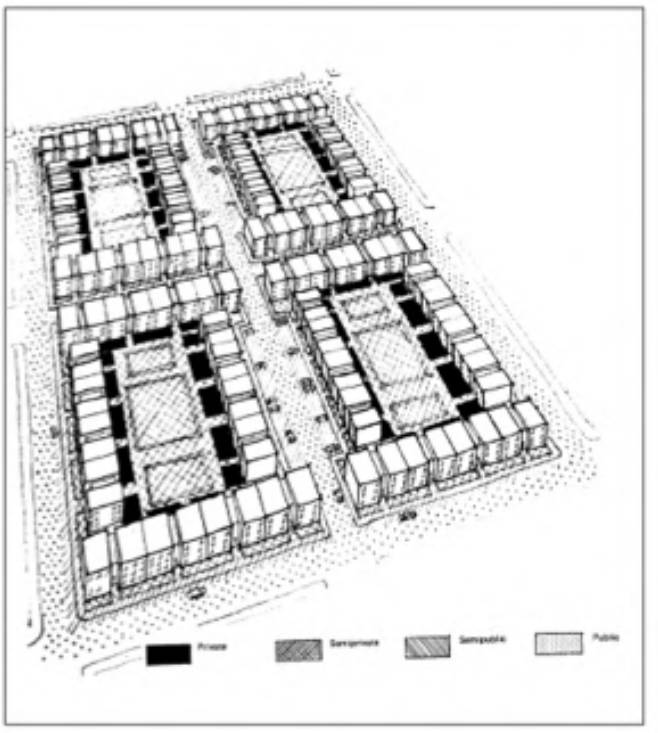


Fig.7 Typologie walkup

Les walkups sont des petits immeubles à appartements partageant des circulations intérieures. Au total, ce logement reprend six familles, deux par étages. Les circulations intérieures sont communes, dont principalement un escalier, il n'y a pas d'extérieur privé comme l'explique Oscar Newman « … les terrains autour des trois walkups, avant et arrière, appartiennent à toutes les familles vivant dans l'immeuble, ils ne peuvent pas avoir un espace privé. » (Newman Oscar, 1966, p.16), ni d'ascenseur c'est donc pour cela que ce type d'habitat va de plus en plus être abandonné.


Fig.8 Walkups en ilots

Lorsque l'on assemble plusieurs walkups pour former quatre ilots, au centre de ces derniers se retrouve une cour centrale qu'Oscar Newman caractérise comme un espace semi-privé, car elle est accessible uniquement via les circulations semi-privées et seules les familles habitant les walkups peuvent y avoir accès. Au rez-de-chaussée, à l'arrière, on retrouve des patios qui sont privés, car ils sont attenants aux logements privés et ne sont accessibles que par ceux-ci.

La porte d'entrée est commune aux six familles, ainsi que le hall d'entrée. Les circulations intérieures sont composées uniquement de coursives et d'un escalier qui sont commun à toutes les familles. Chacune des coursives mène à deux unités d'habitation et est empruntée par deux familles.

À l'avant des walkups, hormis la porte d'entrée qui est commune aux six familles, il y a également une cour qui est considérée comme semi-privée. Elle appartient aux familles, pour eux c'est comme une extension à leur logement, mais pas uniquement, elle est aussi en lien avec la rue. De ce fait, Oscar Newman la qualifie de semi-privée.

Ce qui succède à la cour avant et au trottoir, ce sont les emplacements de parking qui se trouvent juste devant le walkups. Ils pourraient être considérés comme public sauf que de nombreux habitants les considèrent comme semi-privé car pour ces derniers, c'est une extension à leur logement et par conséquent ça leur appartient. Comme dans le cas précédent, c'est un avantage pour garder le contrôle sur la rue.

Ce type d'habitation a un bon lien avec la rue, car « les habitants des walkups sont à une très courte distance des rues avoisinantes, et en raison du positionnement des entrées des bâtiments, des aires de jeux et du parking, les rues avoisinantes sont placées dans la sphère d'influence des habitants. » (Newman oscar, 1966, p.22).

La tour

Selon Oscar Newman, les tours correspondent aux immeubles à appartements de grandes ampleurs que l'on connait à l'heure actuelle. Pour être considéré comme gratte-ciel, le bâtiment doit se situer entre dix et seize étages. Ce type d'habitat, au vu du nombre d'étages, possède un ascenseur et chacun des appartements est relié par des coursives. Oscar Newman ne considère pas les gratte-ciels comme favorables à l'espace défendable, car ils ne favorisent pas un contrôle émanant des habitants et par conséquent, ils augmentent le taux de criminalité.

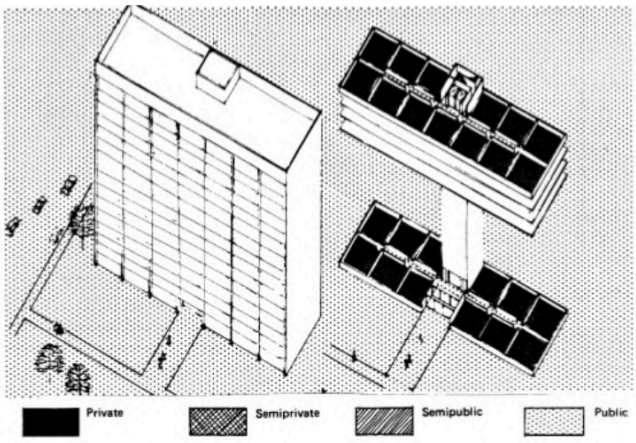
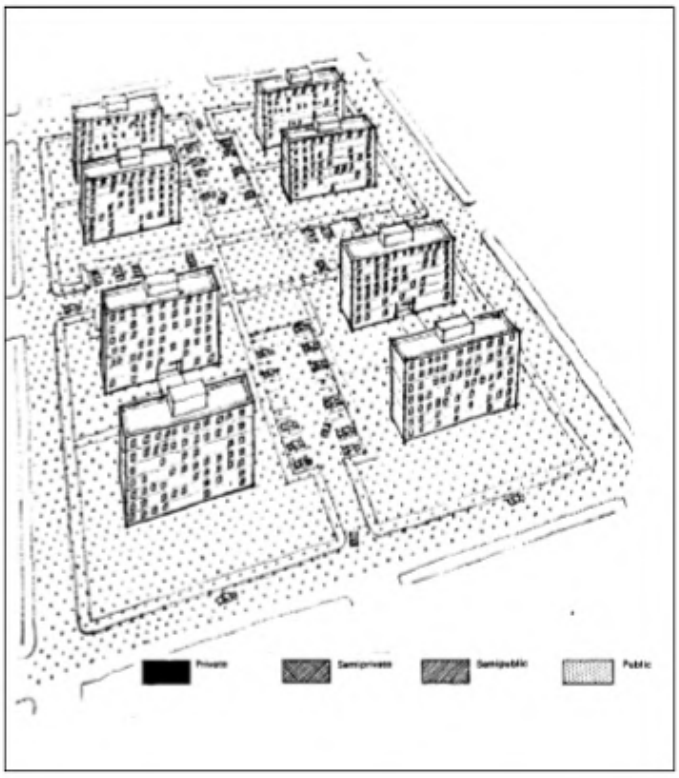


Fig.9 Typologie tour

Lorsque l'on assemble deux tours par ilot, il y a beaucoup « (…) de terrains autour des bâtiments qui sont accessibles à tous et ne sont pas affectés à des bâtiments particuliers. » (Newman Oscar, 1966, p.20). Par conséquent, ces terrains sont publics et les habitants du gratte-ciel ne s'identifient pas à cet espace. Il n'est pas possible à s'approprier, car il est public et tout le monde a le droit de s'y trouver sans aucun accord. Pour la surveillance de ces espaces, il faudra faire appel à un gardien, car la surveillance ne peut se faire que via les habitants. Le terrain entourant les gratte-ciels est souvent considéré comme dangereux par les habitants et les promeneurs, car il regorge de petits chemins sinueux et dangereux.


Fig.10 Deux tours par ilots

Ce type d'habitat ne favorise pas le lien à la rue, parce que l'entrée principale dessert à elle seule cinquante unités d'habitations ; elle ne se situe pas face à la rue, mais face au terrain public. De plus, comme il a déjà été expliqué plus haut, un immeuble de hauteur importante ne favorise pas le lien à la rue et les habitants vivants dans cet immeuble ne s'identifient pas à la rue, car il n'y a pas de proximité avec cette dernière.

Une fois la porte d'entrée passée, il y a le hall, les ascenseurs et les coursives qui mènent aux unités d'appartements. Ces derniers sont considérés comme semi-publics et non semi-privés, car le nombre de personnes qui les empruntent est trop élevé pour être considéré comme espace semi-privé ; contrairement aux walkups où six familles seulement empruntent les circulations. Comme beaucoup de gens passent dans ces différents espaces semi-publics, il est très difficile pour les habitants de se les approprier. À cause de cela le contrôle et la surveillance y sont négligés.

3.3.3 Les types d'espaces

Les architectes appartenant au courant moderniste vont créer des espaces monofonctionnels, qui sont qualifiés d'anonyme par Oscar Newman. Pour lui, il est difficile de se les approprier et il en résulte un sentiment d'insécurité et une augmentation du taux de criminalité. Pour éviter cela, Oscar Newman va mettre en place quatre types d'espace qu'il va analyser : l'espace privé, l'espace semi-privé, l'espace public et l'espace semi-public. Tous ces espaces devront être bien distincts les uns des autres pour que les habitants puissent directement repérer un intrus au quartier et, par conséquent, avoir un contrôle efficace sur leur environnement.

L'espace privé

Oscar Newman qualifie de privé tout d'abord le logement où une même famille vit et qui correspond à leur espace privé. Ensuite, il considère également comme privé la cour arrière du logement, le jardin, car le seul moyen d'y accéder est par le logement. Dans certaines configurations, on retrouve une cour avant. Tout dépend de son rapport à la rue. Si, par exemple, cette dernière est entourée de haies très hautes, il n'y a donc pas d'entrée directe ; alors les habitants des logements vont la considérer comme privée. Mais Oscar Newman prône pour que cette cour ait un lien avec la rue, et devienne donc un espace semi-privé.

L'espace semi-privé

Il y a deux types d'espaces semi-privés. Tout d'abord, la cour à l'avant des maisons unifamiliales, comme expliqué ci-dessus. Oscar Newman les considère comme semi-privées si elles ont un lien avec la rue.

Ensuite, les seconds espaces semi-privés sont les parties des espaces qui sont partagés avec plusieurs familles, entre 3 à 6 familles maximum. C'est par exemple un hall commun, ou des circulations communes telles que : escaliers ou couloirs, qui eux-mêmes mènent aux espaces privés c'est-à-dire aux logements d'une famille. On retrouve ce type d'espace notamment dans les walkups, dont les circulations menant aux logements sont semi-privées. Il peut parfois y avoir des parterres végétalisés ou des cours aux abords du walkups. Ces derniers sont considérés comme semi-privés si il y a une barrière qui les entoure et que la limite est claire ; que l'on puisse voir que ces espaces appartiennent aux habitants du walkups. Au contraire si les parterres végétaux ou les cours ne sont entourés de rien et qu'il n'y a pas de limite entre l'espace public et semi-public alors ils devront être considérés comme des espaces publics.

L'espace public

L'espace public est un espace où tout le monde peut circuler sans limitation. Le domaine public comprend la rue c'est-à-dire la chaussée, les trottoirs, les pistes cyclables… Il peut

également y avoir des parcs ou des endroits où toutes personnes peuvent se balader sans limitation. Si les limites sont claires entre les différents espaces, le domaine public se reconnait aisément, car les limites de ces dernières qui sont très claires entre l'espace public et l'espace privé ou semi-privé, elles peuvent être par exemple une barrière, des haies…
Assez souvent, on retrouve des délimitations qui sont floues et on considère donc que l'espace public peut s'étendre jusqu'au logement. C'est fréquemment le cas dans la typologie *tour* dont les limites des abords du bâtiment ne sont pas claires, on considère donc que tout est public jusqu'à l'immeuble.

L'espace semi-public

Prenons le cas des tours, les coursives intérieures menant aux appartements et les ascenseurs sont considérés comme semi-public et non comme semi-privé. La différence est dans le nombre de personnes qui les empruntent ; dans les tours, il y en a tellement qu'Oscar Newman nous dit qu'elles deviennent semi-publiques.
Les espaces semi-publics sont assez similaires aux espaces privés à une condition près : il y a des signes d'abstention qui font que tout le monde ne peut y passer.

3.4 NICOLAS SOULIER

Nicolas Soulier est un architecte, urbaniste et professeur d'architecture français. Il donne cours à l'École nationale supérieure d'architecture de Paris-La Villette.
Il a pour but de faire en sorte que la rue redevienne un lieu de rencontre pour retisser le lien social grâce à divers éléments tel que la revalorisation des frontages. les concepts de Nicolas Soulier nous serviront à analyser les cas pratiques.

Définissons les notions de frontage et de ligne de frontage pour comprendre les différents types de frontage que l'on peut rencontrer au sein des rues. Puis énumérons tous les types de frontages, dont Nicolas Soulier tire ses observations.

Un frontage est constitué de plusieurs éléments. Nicolas Soulier les définit comme suit : « Un frontage est formé par :

1. Le terrain situé entre la limite de propriété et la façade du bâtiment en retrait tourné vers la rue ;
2. Les éléments de cette façade jusqu'à la hauteur du 2 éme étage ;
3. Les entrées orientées vers la rue ;
4. Une combinaison d'éléments architecturaux tels que clôtures, perrons, vérandas et galeries d'entrées…

Ces éléments ont une influence sur les conduites sociales dans l'espace public. » (Soulier Nicolas, 2012, p.126)

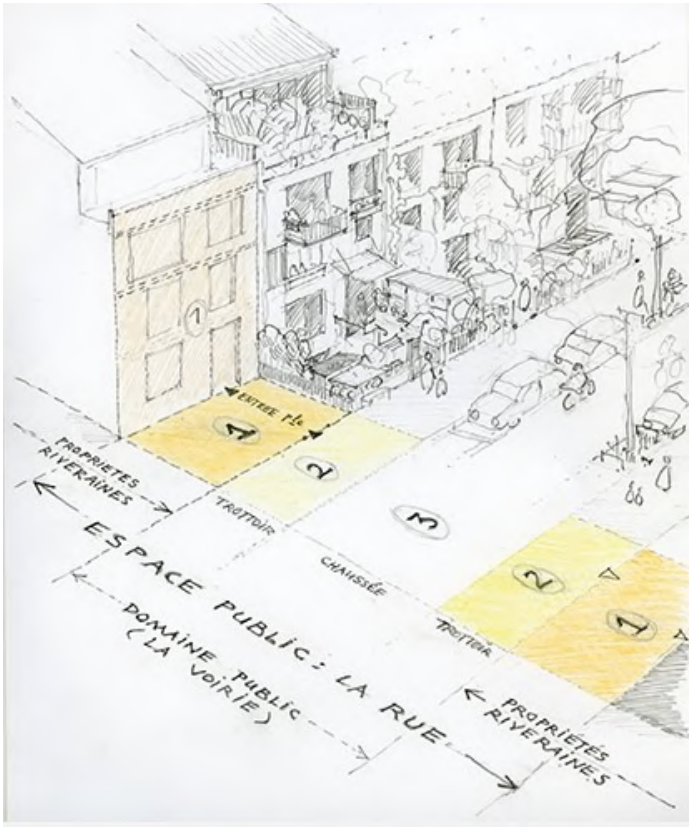


Fig.11 Types de frontages

Il faut également différencier le frontage de la ligne de frontage, Nicolas Soulier nous dit que « la ligne de frontage est la limite d'une propriété privée qui la sépare du domaine public de voirie. » (Soulier Nicolas, 2012, p.126).

Le frontage est considéré comme une surface au sol qui s'aménage de différentes façons selon différents facteurs. Il peut également être de plusieurs natures et il n'est pas uniquement privé et public. La ligne de frontage ne représente qu'une limite entre un espace privé et un espace public, elle peut également prendre différents aspects, mais elle reste linéaire : elle peut être matérialisée par une haie, un mur, une rangée d'arbres, un alignement…

3.4.1 Frontage public

Le frontage public est formé par divers éléments qui permettent de le délimiter. Dans la réalité, il n'est pas rare que les limites restent floues et, donc, ne soient pas aussi concrètes qu'énoncées dans la théorie. Nicolas Soulier nous dit « un frontage public est la surface du domaine public de voirie comprise entre le caniveau de la chaussée et la limite du trottoir côté riverain. Il comprend le trottoir, les arbres de la rue, les lampadaires, les mobiliers urbains, et éventuellement des bandes de terrain plantées. » (Soulier Nicolas, 2012, p.126). Après avoir lu cette définition, on peut s'imaginer qu'il y a une diversité d'aménagements du frontage public. On peut aussi déduire que, sur le frontage public il y a beaucoup d'échanges. On pourrait même caractériser le trottoir comme le nœud des rencontres ; l'endroit où l'on tisse des liens sociaux, car les promeneurs se croisent et ne font que passer, les habitants traversent le trottoir pour atteindre leur logement. Les piétons ont peu de chance de tisser des liens sociaux dans les rues peu fréquentées. Nicolas Soulier définit également le frontage public comme « une partie cruciale de la rue, où les piétons circulent et accèdent aux propriétés et aux bâtiments riverains ; ils constituent un des principaux éléments de l'espace public ; c'est là que les gens se mêlent les uns aux autres, conversent, jouent, mangent… C'est une composante importante non seulement du système de déplacement, mais aussi du tissu social. ». (Soulier Nicolas, 2012, p.126).

La manière dont les gens circulent va influencer le tissu social, mais pour influencer la manière dont les gens circulent, on va mettre en place des éléments importants. Si il n'existe pas de circulation attrayante, il n'existe pas de tissu social. Les éléments comme la végétation, le mobile urbain, la mise en lumière de l'espace public… sont d'une grande importance.

3.4.2 Frontage privé

Nicolas Soulier ne donne pas une définition claire et précise du frontage privé, mais par ses différentes expériences et observations, on peut en tirer plusieurs informations.

On peut observer que le frontage privé n'a pas toujours une limite claire et bien définie, où « devant ces habitations, la vie privée déborde sur le trottoir. » (Soulier Nicolas, 2012, p.144). Par exemple, pour une habitation qui possède à l'avant un petit jardin, ce dernier est un frontage privé. Si les habitants le délimitent très clairement par des haies, le frontage privé aura des limites claires. Au contraire, si les habitants ont planté des arbres et mis des pots de fleurs qui dépassent sur l'espace public, à ce moment-là la limite entre privé et public n'est plus claire et le domaine privé déborde sur le domaine public. Nombreuses de ces interventions sont vues comme bénéfiques pour l'espace public, car elles apportent quelque chose d'agréable, qui donne envie de se promener au sein des rues. Les habitants se sont approprié tant l'espace privé que l'espace public et les expériences de Nicolas Soulier ont montré que cette appropriation par les riverains n'était que bénéfique.

3.4.3 Frontage actif

La première catégorie est le frontage actif, c'est le plus favorable, il participe le mieux à l'espace public et à l'ambiance au sein des rues. Dans ce type de frontage, « il s'y passe quelque chose : des plantes poussent, des vélos sont garés, des jouets trainent, ils sont utilisés par les riverains et objets de leurs soins. Ils participent à la qualité de ces rues. » (Soulier Nicolas, 2012, p.142). Le frontage est actif, quand les riverains sont impliqués. Ils doivent s'approprier leur espace voir plus, car « … l'activité riveraine demeure dans le frottage privé ou en déborde un peu, ou encore se déploie franchement dans le frontage public. » (Soulier Nicolas, 2012, p.142).

Les frontages actifs sont présents dans différentes villes du monde et sont appelés de manière différente, mais ils ont tous un seul et même objectif : « les frontages constituent bien une interface fertile entre les riverains et les passants, et sont un élément clef de la vie urbaine. » (Soulier Nicolas, 2012, p.164).

En Hollande, ils sont appelés *stoep*, on peut y observer des escaliers, des bancs, des garde-corps… mais pas seulement ; en dehors des objets matériels, on observe aussi une vie : sur le seuil, les habitants s'assoient devant leur perron pour lire, prendre le soleil… Le passant peut entrevoir ce qui se passe à l'intérieur des habitations, c'est culturel. Chez les Hollandais, l'intérieur s'ouvre vers le domaine public et inversement. En conséquence l'ambiance est en permanence conviviale au sein des rues. Comme le dit Laurent Senior dans son mémoire, « … Observer ce qui se déroulait dans la rue, la vie ordinaire de la rue devenait un spectacle. Certains laissaient même leur porte d'entrée ouverte comme pour être encore plus au contact de la vie de la rue. » (Senior Laurent, p.150-151, cité par Soulier Nicolas). Le mobilier urbain joue un rôle important, même si ce dernier est placé par les habitants, comme un banc par exemple « qui ne parait pas être réservé à un usage privatif à côté d'un seuil, il semble disposé à l'attention du passant … » (Soulier Nicolas, 2012, p.146).

En Amérique, ils sont appelés *stoop* et s'inspirent grandement des *stoep* hollandais. On y retrouve les mêmes caractéristiques, mais configurés d'une autre manière. Par exemple, l'escalier de l'entrée principale est tourné vers la rue. Ce dispositif met le rez-de-chaussée soit en hauteur et permet une intimité.

L'auteur Robert Steuteville qui a écrit l'article « *Street fight : Landscape Urbanism versus New Urbanism* » nous dit « (…) les "nouveaux urbanistes" ont repris le flambeau de cette cause dans les années 1980, notamment pour la "marchabilité" (le fait que l'on puisse au quotidien dans un quartier en s'y déplaçant à pied), arguant que pour cela des espaces de rues avec des frontales bien conçus sont essentiels : c'est la notion d'une rue marchable. (…) les êtres humains ne vont se déplacer à pied que s'il y'a des frontales de rue attractives et intéressantes. (…) d'où l'importance de construire des frontales sur des rues

vivantes. » (Steuteville, 2012, p.152, cité par Soulier Nicolas). Il est donc primordial qu'un frontage soit actif pour donner l'envie aux piétons de s'y promener.

Pour aménager ces espaces de frontage, la végétation apporte un soutien énorme surtout lorsque les frontages sont réduits ou inexistants. Les riverains « n'ont plus guère de marge de manœuvre sur la rue. Une réponse à cette situation est l'emploi de dispositifs mobiles, notamment des pots de fleur devant chez soi parait assez universel. » (Soulier Nicolas, 2012, p.158).

Les éléments mis en place dans les frontages actifs sont éphémères, c'est-à-dire qu'ils sont susceptibles de changer : la végétation, le mobilier, la façade… et c'est le but. On doit conserver le frontage actif et non le condamner car ça le rendrait non agréable à la rue. Lorsqu'une habitation accueille un nouveau propriétaire, et que ce dernier tourne dos à la rue, il met à néant ce qui avait été fait par l'ancien propriétaire. Voilà une raison parmi tant d'autres qui rendent les frontages actifs éphémères.

3.4.4 Frontage que l'on stérilise

Les frontages que l'on stérilise sont ceux qui tournent le dos à la rue et ne s'ouvrent pas sur celle-ci et sur le domaine public. Nicolas Soulier distingue cinq modes de stérilisation qui sont les suivants :

« 1. Le consacrer au stationnement des voitures : frontage – parking
2. Le séparer de la rue par des clôtures opaques : frontage – rideau
3. Y mettre les poubelles : frontage – poubelle
4. En faire un espace vert tampon : frontage – tampon
5. En supprimer les entrées principales : frontage condamné » (Soulier Nicolas, 2021, p.166).

Tous ces modes de stérilisation « empêchent ou entravent d'une manière ou d'une autre les échanges des riverains avec la rue et à nier le rôle d'interface des frontages. » (Soulier Nicolas, 2012, p.166).

Le concept de frontage stérilisé va de pair avec l'effet domino. Un frontage ne devient pas un frontage stérilisé, du jour au lendemain c'est un processus qui se fait petit à petit.

Frontage parking

Au fur et à mesure du temps, la voiture a pris de plus en plus de place, tant sur la route lors des déplacements qu'à l'arrêt où il faut prévoir des places de stationnements. Certains riverains ont un frontage qui aurait pu être aménagé de manière agréable et au profit du domaine public, mais ils ont préféré en faire une zone de stationnement pour leur voiture. « Certaines rues se retrouvent envahies par la marée des voitures en stationnement. » (Soulier Nicolas, 2012, p.167). « Les jardins de devant de nos rues font de nos villes des lieux verdoyants et plaisants où habiter. Et pourtant nombreux sont les jardins qui sont recouverts en dur pour en faire des places de parking. » (Soulier Nicolas, 2012, p.170).

Nicolas Soulier constate qu'il est difficile de « convaincre » les habitants de faire de leur frontage un lieu agréable à vivre autant pour eux que pour les passants de la rue, car il y aurait un entretien supplémentaire à faire, par rapport à un bout de macadam où une voiture est stationnée. Les riverains sont chez eux, ils ont donc le droit de faire ce qu'ils veulent, mais ne faut-il pas faire sensibiliser les habitants sensibiliser à ce concept de frontage actif pour ne pas les laisser plonger vers un frontage stérile ? Si les riverains ne s'en rendent pas compte, « ce caractère va être perdu si les jardins de devant et les éléments qui forment les limites sont enlevés. Mettre sa voiture dans le jardin de devant va dégrader l'apparence de la rue, et on ne va plus ressentir ce qui en faisait la qualité particulière, en particulier quand les seuils sur rue et les allées qui mènent aux portes d'entrée disparaissent. » (Soulier Nicolas, 2012, p.170).

Frontage rideau

Le frontage rideau est la conséquence de plusieurs actions des habitants. Ces derniers « peuvent légitimement souhaiter se calfeutrer de la rue quand son voisinage devient pénible, et fut penser trouver ainsi plus de sécurité. » (Soulier Nicolas, 2012, p.178). Les riverains mettent en place des haies hautes, des barrières, des murs… On peut interpréter ces actions comme une protection face à l'espace public. Ces différentes actions peuvent avoir un effet direct sur la rue et sur le sentiment d'insécurité. ça ne donne pas envie d'y flâner ou de tisser des liens sociaux. Le lien à la rue n'existe plus lorsque l'on met en place un frontage rideau.

Frontage tampon

Le frontage tampon est le plus souvent un frontage végétal, mais non aménagé c'est-à-dire un parterre de pelouse par exemple.

Frontage condamné

Suite à toutes actions des habitants, il y a une condamnation de l'entrée principale et du frontage lui-même. Une des fonctions du frontage c'est la transition entre l'espace public et l'espace privé ; s'il est condamné, cette transition ne pourra pas se faire.

3.4.5 Frontage que l'ont protège

Les frontages que l'on protège sont des espaces prévus lors de la construction du bâtiment, la plupart datent de plusieurs décennies. À Leipzig « la formation de l'espace des rues dans les quartiers du XIXe siècle a abouti à une grande variété de formes. Les jardins de devant et les arbres de rue sont une composante essentielle de l'urbanité et de la qualité de vie dans la ville. » (Soulier Nicolas, 2012, p.186). La végétation est importante à conserver et à mettre en place, « les vieux arbres et les plantations de valeur doivent être soigneusement protégés. » (Soulier Nicolas, 2012, p.186). Dans certains pays, une loi est mise en place pour que les habitants conservent ces frontages ; d'où le nom de ce dernier (que l'on protège) malgré le fait que « … beaucoup de rues soient encore dans leur état d'origine, et en aient conservé la

beauté, des aménagements sans sensibilité les menacent. » (Soulier Nicolas, 2012, p.186).

À Munich, les jardins de devant sont une tradition depuis 1812. Pour pouvoir conserver cette tradition qui amène une certaine qualité à la rue, la commune a mis en place un texte réglementaire : « le jardin de devant doit être maintenu libre de toute extension construite, dans toute la mesure du possible, et doit être planté et clôturé le long de la rue. Les abris de jardin doivent être situés derrière la maison. Les places de stationnement et les abris pour les voitures doivent être situés sur le côté ou en souterrain, car les voitures elles aussi nuisent au caractère du lien. Les abris pour les containers à ordures ménagères doivent être intégrés directement à l'intérieur de la maison, ou dans la clôture, en proximité de la rue de manière à nuire aussi peu que possible au jardin-de-devant. Il est interdit de clore son jardin en obstruant la vue (…) ne jamais dépasser maximum 1,50 m de haut. » (Soulier Nicolas, 2012, p.189). Il est important de comprendre ce texte réglementaire, car il explique tout ce qu'il ne faut pas mettre en place pour obtenir un frontage stérile et, ainsi, diminuer la qualité de vie de la rue. Le texte réglementaire permet d'avoir une uniformité au niveau de l'entretien des frontages. Ca évite que le « voisin de droite entoure sa parcelle d'un haut mur et s'enferme, et que celui de gauche supprime son jardin pour y mettre voiture et poubelles, le petit bout de jardin de devant que nous pouvons avoir entre les deux n'a plus le même attrait. » (Soulier Nicolas, 2012, p.190). ça nuit aux frontages qui pourraient devenir, sous l'effet domino, des frontages que l'on stérilise, qui ne participeraient pas de manière qualitative au domaine public et gâcheraient tous les efforts qui auront été fait.

3.4.6 Frontage que l'on réactive

Nicolas Soulier distingue un dernier frontage celui que l'on réactive. Il donne une définition très concrète « (…) redonner droit de cité – plus exactement droit de frontage – à des composants de la vie urbaine qui en étaient rejetées ou qui avaient dû la déserter. Ces initiatives peuvent se dérouler tant dans les frontages publics que dans les frontages privé. » (Soulier Nicolas, 2012, p.192). Le frontage réactivé nous apprend que même si un ou plusieurs habitants ont rendus le frontage stérile, qu'il y a moyen de revenir en arrière. Il suffit que les habitants se réapproprient l'espace. L'espace peut être de plusieurs natures, on peut intervenir sur un frontage privé ou sur un frontage public. L'intervention peut se faire par différents acteurs : les riverains ou l'autorité. Il faut savoir que ce type de frontage est encore rare et il se fait de manière ponctuelle et parfois éphémère, mais il faut tout de même noter que ces « … initiatives parviennent à réactiver des frontages et à réanimer la vie de la rue. » (Soulier Nicolas, 2012, p.192).

Actions dans les frontages publics

Un des exemples proposés par Nicolas Soulier dans son ouvrage est appelé le *parklet ;* c'est « une sorte de deck, qui comprend des sièges et des tables incorporés à la structure, et qui occupe deux places de parking. » (Soulier Nicolas, 2012, p.193). Cet acte est temporaire et

veut montrer qu'un frontage composé de voitures n'embellit pas la qualité de vie de la rue. Au contraire, elle installe un sentiment d'insécurité, car on n'a pas envie de s'y arrêter ; contrairement au *parklet* qui invite à s'assoir, à discuter, à s'arrêter,…. Il améliore la qualité de vie de l'espace public. On trouve ce type d'action notamment à San Francisco.

Actions des riverains dans les frontages publics

Certaines associations de riverains vont commencer à mettre en place toute une série d'actions sur l'espace public pour embellir la rue et apporter une qualité de vie à cette dernière. Par exemple à San Francisco, les files de stationnements sont bien présentes, mais les associations de riverains vont mettre en place toute une série d'actions (parterre végétalisé, plantations d'arbres, implication pour trouver une différenciation de matériaux au sol…) pour que ces dernières deviennent secondaires, et que l'on en fasse abstraction. Tout sera mis en place pour qu'elles passent en second plan, et que la rue ait une meilleure qualité de vie grâce à la mise en place de ces actions.

Certains riverains transforment les frontages publics non aménagés comme les parterres d'herbes ou en potager collectif. Ça permet de tisser des liens sociaux et de donner une certaine vie à la rue grâce à ces interactions.

3.5 NOTION D'APPROPRIATION ET D'ESPACE ENTRE-DEUX

Pour comprendre la notion d'appropriation, dans un premier temps, il faut pouvoir appréhender celle de l'espace entre-deux, qui reste assez floue et qui varie selon les différents auteurs. L'espace *entre-deux* ou *intermédiaire* pourrait être défini comme l'espace entre la rue et le logement. Un des rôles de cet espace serait de faire la transition entre le domaine public (rue) et le domaine privé (l'habitation), c'est « (…) à la fois comme lieux de contrôles et lieux contrôlés. » (Flamand Amélie, p.6). C'est dans cet espace intermédiaire que l'on retrouvera différentes appropriations par les habitants.

Cette notion d'entre-deux apparaît dans différents cas. Tout d'abord elle est apparue avec les grands ensembles, type immeubles à appartements. L'espace entre-deux est vu de manière négative, car dans les grands ensembles « (…) la difficile gestion de leurs abords, semble avoir révélé le caractère problématique de l'organisation du rapport entre espace public et espace privé, entre urbain et espace domestique. » (Flamand Amélie, p.1), et le sentiment d'insécurité existe tant dans les espaces communs, couloirs, caves, emplacements de parking, qu'aux abords des immeubles dans les espaces extérieurs. Dans cette typologie de logement, le domaine public n'est pas correctement délimité du domaine privé, surtout au niveau du rez-de-chaussée et des abords. Cela crée une augmentation de la criminalité et du vandalisme. Les immeubles à appartements ainsi que leurs abords ne sont donc pas propices pour obtenir un espace intermédiaire de qualité, car « (…) les diagnostics de dysfonctionnement de cette forme urbaine et architecturale marquée par l'empreinte du mouvement moderne font bien souvent état de ces espaces définis et présentés par défaut, défaut de dénomination (…), délimitation (…), de propriété (…), de sens, de fonction, de rôle, qui rendent difficile, voire impossible, pour certains tout processus d'appropriation menant parfois à l'anomie. » (Flamand Amélie, p.6).

On constate que l'appropriation de cet espace entre-deux est d'une importance capitale pour que ce dernier fonctionne correctement. C'est d'ailleurs un des points importants dans chacune des théories qui ont été vues jusqu'ici. Chez Jane Jacobs, les habitants, les travailleurs, les commerçants et toutes personnes extérieures au quartier doivent s'approprier les lieux pour pouvoir effectuer une surveillance naturelle et pour qu'il règne un sentiment de sécurité dans les rues. Pour Oscar Newman, cette appropriation est très importante, car les habitants doivent pouvoir s'approprier leur espace privé, mais aussi son contexte pour réaliser une surveillance et diminuer le sentiment d'insécurité, et aussi pour repérer très vite un intrus au quartier. Selon Nicolas Soulier, l'appropriation est primordiale dans les frontages tant privés que publics pour apporter une plus-value à la rue. Une rue où l'appropriation est faite par les riverains est une rue agréable.

La notion d'appropriation ne date pas d'hier et a été faite de différentes manières selon les périodes et le mouvement architectural de l'époque. Certains prônaient l'appropriation, d'autres au contraire favorisaient le *neutre*, l'*anonyme*. Elle dépend également de quel type

d'habitat on doit s'approprier : l'appropriation d'une maison quatre façades ne sera pas la même que celle d'un immeuble à appartement oud'une maison mitoyenne. Dans « l'habitation individuelle, contrairement à ceux proposés dans le grand ensemble, est un des lieux où prend place et s'exprime le processus d'appropriation, nécessaire à la constitution de l'habiter plutôt que de l'habitat. » (Flamand Amélie, p.4). L'appropriation ne sera pas la même, car l'espace intermédiaire ne sera pas le même non plus.

L'appropriation peut se marquer via différents dispositifs, on peut y voir des pots de fleurs, de la végétation, du mobilier… mais aussi des « (…) dispositifs de fermeture (clôture), de mise en scène (nains de jardins), de marquage de l'espace (paillasson). » (Flamand Amélie, p. 4). Dans certains cas, les habitants ne s'approprient pas les lieux, car il peut se faire que l'espace ne s'y prête pas ou qu'il soit difficilement appropriable, mais certains le font de manière volontaire et apporte une plus-value à la rue.

La notion d'appropriation et de l'espace entre-deux seront illustrés par les exemples dans la partie pratique pour approfondir la théorie et avoir quelques exemples d'appropriations et d'espaces intermédiaires. Grâce à la partie théorique, on peut définir trois types d'appropriations utilisés dans la partie pratique.

Voici les trois types d'espaces que l'on retrouvera et qui varieront selon la typologie et le type d'espace d'entre-deux (de transition) :

. Appropriation totale : Les habitants se sont appropriés les lieux de manière bénéfique tant pour leur logement qu'au profit de la qualité de la rue. Cela peut-être sous la forme d'aménagement de végétation, de mobiliers urbains, d'objets personnels…

. Appropriation partielle : Il n'y a pas d'appropriation telle des objets posés dans l'espace, mais les habitants les entretiennent un minimum. C'est une sorte d'appropriation aussi, mais pas aussi bénéfique que l'appropriation totale. On ne pourra pas dire que les habitants s'ouvrent à la rue, ils ont plus un comportement neutre face à cette dernière.

. Appropriation nulle : Comme son nom l'indique, les habitants ne se sont pas approprié les lieux et les ont laissés tels qu'ils les ont reçus. Les habitants laissent à l'abandon les lieux (ex : laisser pousser les mauvaises herbes, déchets non ramassés…), ce genre d'action n'apporte, bien entendu, aucune plus-value tant au logement qu'à la rue et à plus grande échelle, on pourrait même dire au quartier.

PARTIE PRATIQUE

4.1 MÉTHODOLOGIE – PARTIE PRATIQUE

Comme expliqué dans la rubrique méthodologie générale, le choix de la cité des Trixhes est intéressant car cette cité intègre plusieurs problématiques qui peuvent être développées. Celle traitée par ce mémoire est la suivante *: comment s'organise la transition de l'espace public à l'espace privé, depuis le logement jusqu'à la rue, dans le cadre de la cité des Trixhes ?* Pour cette problématique, il faut regarder le type de transition présent dans les blocs d'habitations, les walkups et l'immeuble à appartements. La transition est-elle la même dans une habitation, un walkup et un immeuble à appartements ? Nous y répondrons grâce à l'analyse des données brutes constatées sur le terrain. Ensuite, nous ferons des liens avec les différents concepts théoriques. Suivra une comparaison entre les différents cas pour pouvoir répondre à la problématique de départ et donner des pistes d'action.

De cette première problématique découle une seconde qui ne peut être détachée de la première car elle dépend du type de transition et de la typologie du bâti. Cette seconde problématique est la suivante *: est-ce que l'appropriation des espaces de transition est la même dans un bloc d'habitations, un walkup et un immeuble à appartements (tour) ?* Pour cette problématique, après avoir analysé et observé ce qui se passait dans chacun des ilots, après avoir récupéré les données d'analyse, il faut les mettre en comparaison pour en tirer des conclusions. Et voir si l'appropriation est différente selon le type d'espace de transition dans lequel on se trouve. Par exemple, est-ce que l'appropriation se fait de la même manière dans un espace semi-privé que dans un espace semi-public ?

Il est important de préciser que la méthodologie de la partie pratique peut être reproductible. Elle a d'ailleurs été conçue en tenant compte de la notion de reproduction. Le but n'était pas de créer un outil à utiliser une seule fois à l'occasion d'un mémoire mais bien d'en faire un outil reproductible soit pour un futur mémoire, soit lors de l'analyse d'un autre quartier. Il a donc fallu concevoir des outils et des critères d'analyse clairs, simples et standards, facilement adaptables à un autre cas, tout en tenant compte de la théorie qui, elle, ne varie pas puisque l'on se base sur cette dernière pour les critères. Ce qui permet d'avoir une base inchangée : seules les données de terrain seront variables et les conclusions qui en seront tirées puisque le cas peut changer.

Ensuite, pour que tous les cas c'est-à-dire les ilots et leurs données soient comparables de manière équitable, il faut partir sur une échelle commune. La seule exception est faite pour les ilots de grandes dimensions ou ayant un contexte proche plus vaste c'est-à-dire l'ilot des walkups et de la tour sinon, pour les autres cas des ilots avec blocs d'habitations, la même échelle est de mise, ce qui permettra une comparaison équitable. Il est important de préciser que les plans dans ce mémoire jouent un rôle d'illustrations pour comprendre le propos. Les plans à l'échelle pour une comparaison équitable se trouvent sous forme d'annexe à la fin de ce mémoire. Pour chacun des ilots, il y a une fiche A0 qui résume toutes les données relatives à l'ilot (plans, photos, critères d'analyse, …). Ces fiches A0 peuvent être

utilisées pour un autre quartier tout en gardant les critères de base.

4.1.1 LES LIMITES DE LA RECHERCHE

Il est important avant de commencer l'analyse et les premiers constats, de définir les limites de la recherche, c'est-à-dire qu'il faut répondre aux questions : Quand ? (Temps), Où ? (Espace), Quoi ? (Objet)

QUAND ?

Il est important de préciser que les photos reprises pour le travail et l'analyse ont été faites en 2018. Je me suis rendue plusieurs fois sur les lieux et actuellement la cité est en rénovation, on ne peut donc pas voir comment les riverains s'approprient les lieux. Il semble donc plus judicieux d'analyser une situation où aucun élément exceptionnel momentané ne vient bousculer les différentes caractéristiques.

OÙ ?

À Flémalle et plus précisément la cité des Trixhes, c'est donc un cadrage géographique, spatial. Le choix de la cité des Trixhes car c'était déjà un terrain d'étude pour l'atelier d'architecture qui était très intéressant à toutes les échelles (de toute la cité jusqu'à la séquence d'entrée et l'intérieur des habitations). La deuxième raison pour laquelle la cité des Trixhes a été choisie, c'est qu'elle regorge d'exemples variés qui seront explicités dans la question quoi ?

QUOI ?

La dernière limite est la question quoi ? Dans le cadre de cette recherche, pour pouvoir analyser les différentes caractéristiques reprises dans la théorie, il faut sélectionner un vaste échantillon de cas. On sélectionnera donc une maison quatre façades, des blocs d'habitations mitoyennes, des immeubles à appartements de taille moyenne (type Walkup chez Oscar Newman) et dernièrement un immeuble à appartements de grande ampleur. Le choix ne s'est donc pas fait de manière aléatoire, il a fallu, avant de démarrer la sélection d'ilots, avoir lu des articles scientifiques et des ouvrages sur les théories développées et leurs caractéristiques. Il y a donc un va-et-vient permanent entre la théorie et la pratique.

4.1.2 LE CHOIX DES OUTILS Á METTRE EN PLACE

Ce mémoire traite des données de manière traditionnelle sous forme de texte mais pas seulement, et c'est là un point très important. Il va utiliser l'outil graphique, c'est-à-dire la retranscription et l'analyse de données sous forme de dessins en plans (à toutes échelles), coupes et graphiques. L'utilisation de ces outils est reproductible, ils peuvent être utilisés dans une autre cité ou un autre quartier. L'un des buts de ce mémoire est de donner un outil encore peu utilisé touchant à l'architecture. Ceci est un but méthodologique, et le second objectif est de démontrer une problématique grâce à l'outil graphique qui permettra une

nouvelle vision de cette dernière autre que le texte.
Avant de dessiner quoi que ce soit, il faut se rendre sur le site pour appréhender le lieu, voir son fonctionnement, la hiérarchie des espaces, la vie qu'il y a au sein des différents espaces, … Cette partie plus sensible avait déjà été effectuée en amont grâce à l'atelier d'architecture. Cette phase permettra de prendre toute une série de photos à insérer par la suite. La photo est un des outils de ce mémoire pour rendre compte de la réalité. Un bonus a été réalisé : c'est une photo aérienne faite grâce à un drone. Cette vue aérienne permet de bien visualiser la division et la répartition des espaces.

Pour ce faire, il faut démarrer sur une base graphique, c'est-à-dire un plan picc qui reprendra toute la cité des Trixhes. Ce dernier a été fourni par la maison des Hommes, située au sein même de la cité et s'occupant des logements sociaux. Lors du démarrage de l'atelier de projet master 1., il a fallu l'adapter à un mémoire en ayant toujours en perspective la problématique. Le but étant de cibler ce qu'il est opportun de dessiner sur les plans pour que d'une part la réalité soit le mieux représentée et d'autre part que, grâce ces éléments dessinés, il soit possible de tirer des constats pour la problématique. Toutes informations superflues sont à éviter.

4.1.3 LE CHOIX DES ILOTS

Les ilots ne sont pas choisis de manière aléatoire. Il faut cibler les bons ilots à analyser pour pouvoir redessiner de manière précise l'espace intérieur et extérieur des habitations ainsi que leur contexte. C'est là qu'intervient le premier va et vient entre la partie théorique et pratique. Le choix des ilots s'est fait en fonction de la théorie : pour avoir un vaste choix d'illustrations de ces derniers. Pour chacun des ilots, un point sera consacré au développement des critères d'analyse. L'auteur qui a le plus influencé le choix est Oscar Newman et ses trois typologies. Il a fallu dans un premier temps comprendre les trois typologies pour pouvoir en identifier des semblables au sein de la cité des Trixhes. Ensuite, les deux autres auteurs interviennent dans l'analyse.

4.1.4 LE CHOIX DES CRITÈRES D'ANALYSE

Hormis le repérage sur le plan d'implantation, la photo aérienne, les photos de contexte, il y a plusieurs critères d'analyse pour la plupart en lien avec la théorie.

La typologie selon Oscar Newman

Chacun des ilots sera classé dans une des trois typologies d'Oscar Newman : les maisons, les walkups et la tour selon la définition qu'en fait l'auteur et qui est reprise dans la partie théorique. Grâce à la théorie, il sera évident de justifier dans quelles catégories se trouvent les ilots.

Le statut des espaces

Le statut des espaces se base sur les différents espaces qui sont définis dans la théorie d'Oscar Newman (espace privé, espace semi-privé, espace public, semi-public). En réalité, ces différents espaces ne sont pas toujours bien délimités, c'est pour cela qu'il y a le point

type de frontage selon Nicolas Soulier qui va permettre de définir si les limites sont claires, floues et de quel type elles sont.

Ensuite, le travail doit se faire de manière graphique, sur les plans du rez-de-chaussée dans un premier temps, grâce à des couleurs correspondant à chaque type d'espace.

Dans ce second temps, le travail doit se faire en coupe, ce qui va permettre de se rendre compte du type d'espace avec un dessin différent. En coupe, on retrouve trois types de lignes qui correspondent : une première aux espaces que l'on a définis selon Oscar Newman, une seconde et une troisième qui correspondent aux types de frontage définis par Nicolas Soulier.

Enfin, il faut mettre ces données graphiques sous forme de synthèse dans le tableau récapitulatif. C'est là que l'outil du graphique circulaire a semblé pertinent. En guise de synthèse pour ce point, la retranscription de données graphiques sous forme de pourcentage pour chaque type d'espace va permettre de comparer aisément et rapidement les différents ilots et de tirer des conclusions rapides sans pourtant avoir les plans ou les schémas sous les yeux.

Voici la légende des couleurs des statuts des espaces que l'on retrouve tout au long de la partie pratique :

Espace privé

Espace public

Espace semi-privé

Espace semi-public

Jardins privés

L'appropriation des lieux

L'appropriation sera de trois types :

. Appropriation totale : les habitants se sont approprié les lieux de manière bénéfique tant pour leur logement qu'au profit de la rue. Cela peut être sous forme d'aménagement de végétation, de mobilier urbain, d'objets personnels, …

. Appropriation partielle : les habitants ne se sont pas approprié les lieux mais les entretiennent un minimum sans pour autant y apporter une touche personnelle (ex : espace de gazon à l'avant des habitations à rue entretenu, tondu mais pas d'apport personnel c'est-à-dire par de personnalisation par la végétation, mobilier, …). Le fait d'entretenir c'est une façon de s'approprier partiellement les lieux même si aucune touche personnelle n'y est apportée.

. Appropriation nulle : comme son nom l'indique, les habitants ne se sont pas approprié les lieux et les ont laissés tels qu'ils les ont reçus. Dans cette catégorie, on retrouve deux types de comportements. Le deuxième comportement à constater c'est le fait de laisser à l'abandon les lieux (laisser pousser les mauvaises herbes, déchets non ramassés, …), ce genre de comportement n'apporte bien entendu aucune plus-value tant au logement qu'à la rue voire même au quartier si on est sur une échelle plus grande.

Le type de frontage selon Nicolas Soulier

Dans la théorie, il a été donné une définition pour chacun des frontages. A partir de là, il faut définir dans lequel on se trouve pour chacun des cas et le justifier par la théorie. Dans un premier temps, il faut déterminer si l'ilot se trouve dans un frontage public ou privé. Dans un deuxième temps, on doit désigner dans quel type de frontage il se trouve (frontage actif, que l'on stérilise, que l'on protège et que l'on réactive).

L'espace défendable et le sentiment d'insécurité selon Oscar Newman

Grâce aux observations et aux données analysées, il sera possible de déterminer si l'ilot respect les différents points de l'espace défendable pour diminuer le sentiment d'insécurité ou au contraire si l'ilot vient à l'encontre de la théorie.

Les yeux dans la rue selon Jane Jacobs

Pour ce point, il faut tenir compte de la théorie de Jane Jacobs et observer pour chaque ilot si leur configuration permet une surveillance au sein des rues. Par exemple, les façades à rues sont-elles aveugles ou possèdent-elles des ouvertures mises de manière stratégique pour avoir une surveillance et par la même occasion assurer un sentiment de sécurité dans les rues ?

La relation avec le contexte

La relation au contexte se fait uniquement de manière graphique et sur les coupes. Le meilleur outil pour montrer la relation à son contexte d'un ilot est la coupe, grâce à une série de flèches qui ciblent les vues depuis l'ilot vers le contexte. Le but étant de démontrer deux phénomènes :

. Ilot ouvert : l'ilot (ou l'habitation lorsque l'on est face à une maison quatre façades) est ouvert vers son contexte. Aucun obstacle visuel ou physique n'empêche une connexion, un lien avec le contexte proche ou plus lointain.

. Ilot fermé : l'ilot (ou l'habitation lorsque l'on est face à une maison quatre façades) est refermé sur lui-même. Le lien avec le contexte proche ou lointain n'existe pas car il y a un obstacle visuel ou physique, cela peut être une haie d'une hauteur importante, un mur, des barrières, une végétation dense, …

Voici la légende des flèches :

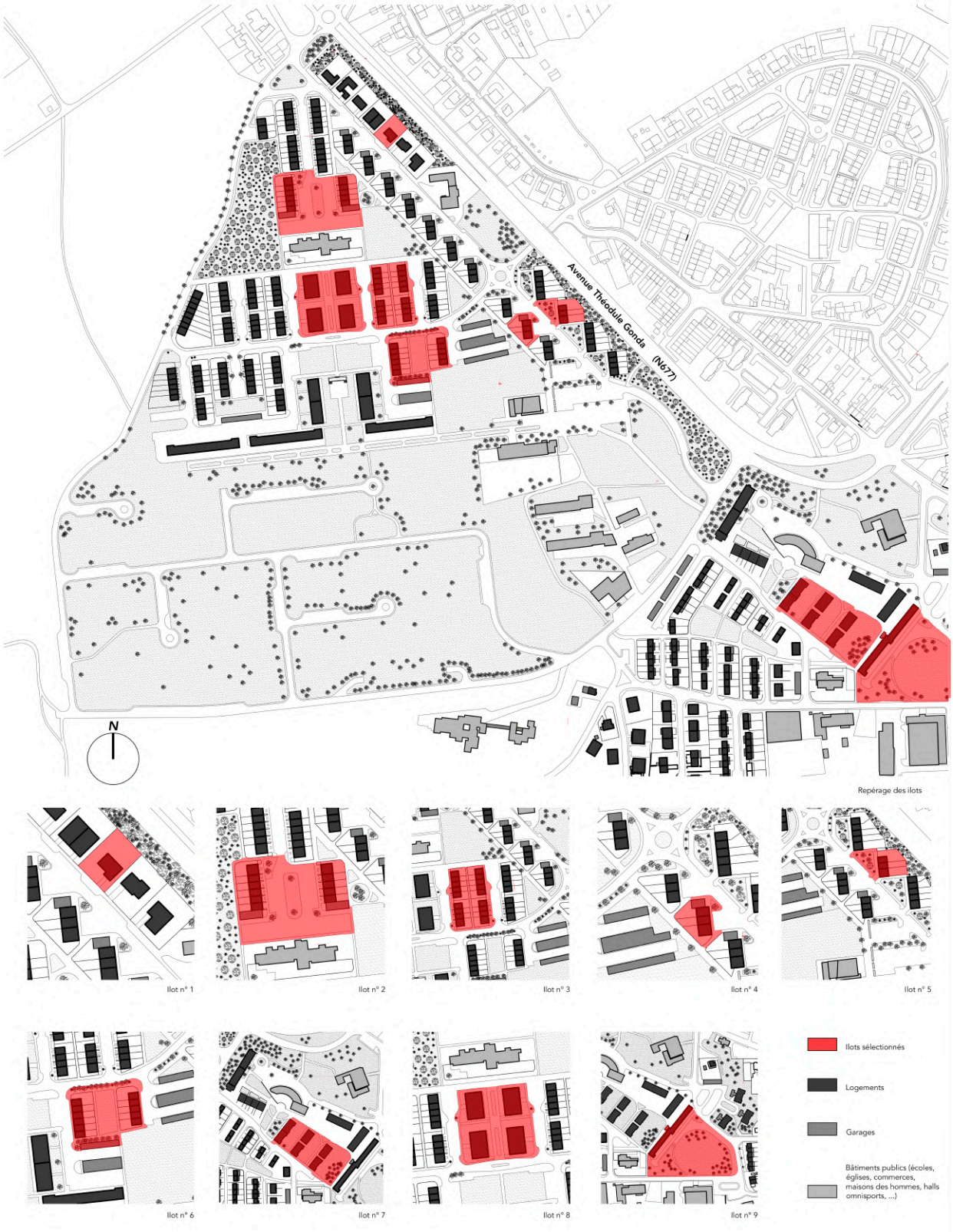


Relation de l'espace privé à l'espace public



Relation de l'espace public à l'espace privé

4.2.4 REPÉRAGE DES ILOTS ANALYSÉS



4.2.5 Organisation spatiale intérieure unique des maisons unifamiliales

Avant de commencer l'analyse des différents ilots sélectionnés, il est utile de préciser l'organisation spatiale intérieure qui reviendra assez souvent, c'est celle des maisons unifamiliales. Cette organisation spatiale intérieure est semblable pour toutes les maisons de la cité, il a donc semblé utile de la présenter dès le début pour ne pas se répéter lors de l'analyse. Cela concerne les ilots n°2, 3, 4, 5 et 6. Les facteurs changeants ne seront donc pas l'organisation spatiale interne des habitations mais le lien entre cette dernière et son contexte car chacun des ilots, et par conséquent, chacun des blocs d'habitations ne s'inscrit pas dans le même contexte environnant et n'a pas la même attitude face à ce dernier (dos à la rue, ouvert à la rue, espace de transition ou non, …). L'attitude du bloc d'habitations variera en fonction des éléments qui l'entourent et de l'attitude de ses habitants envers ce dernier.

Il y a deux types de maisons qui se différencient uniquement par leur taille et leur emplacement dans le bloc d'habitations. Un premier type de dimensions 5m80 en façade avant et 9m en mur mitoyen, ce logement est composé de trois chambres. Un deuxième type de dimensions 8m en façade et 9m en mur mitoyen, cette habitation est composée de cinq chambres pour les familles plus nombreuses. Ce type d'habitat se situe exclusivement en dernière position du bloc d'habitations.

Les deux types de logements sont composés de caves enterrées. Au rez-de-chaussée, on retrouve à rue le hall d'entrée, de là, on accède à la cuisine qui donne également sur la rue, au salon qui se trouve sur la partie arrière de l'habitation, ce dernier donne sur le jardin avec un accès direct via une terrasse. Toutes les habitations possèdent une terrasse avec jardin. Depuis la façade avant uniquement, on a accès à un espace de rangement (pour vélos, outillages, accessoires de jardinage, …). Au rez+1, il y a les espaces de nuit dont certains donnent sur le jardin et d'autres sont à rue, la salle de bain est quant à elle à rue.

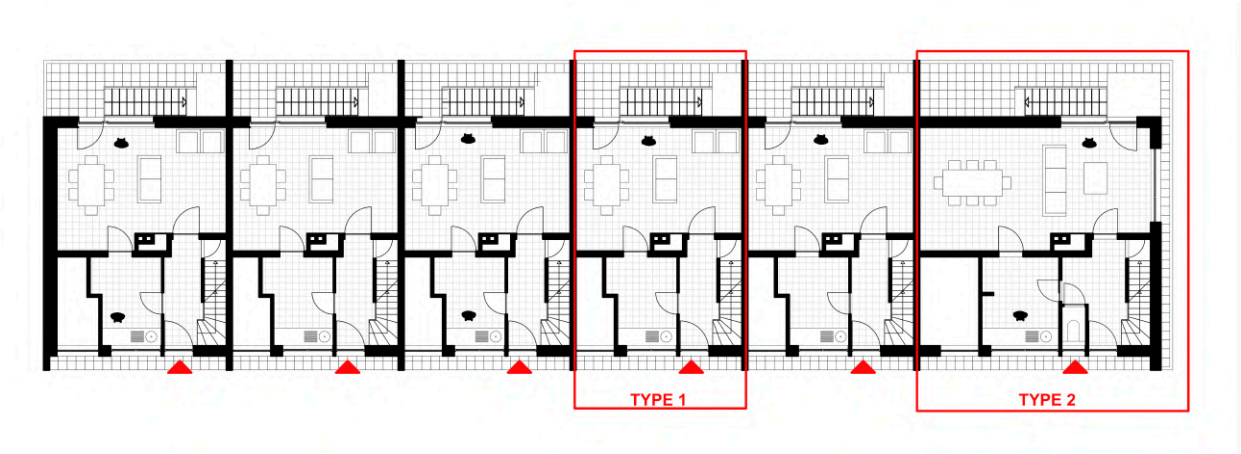


Fig. 12 Bloc de maisons mitoyennes unifamiliales

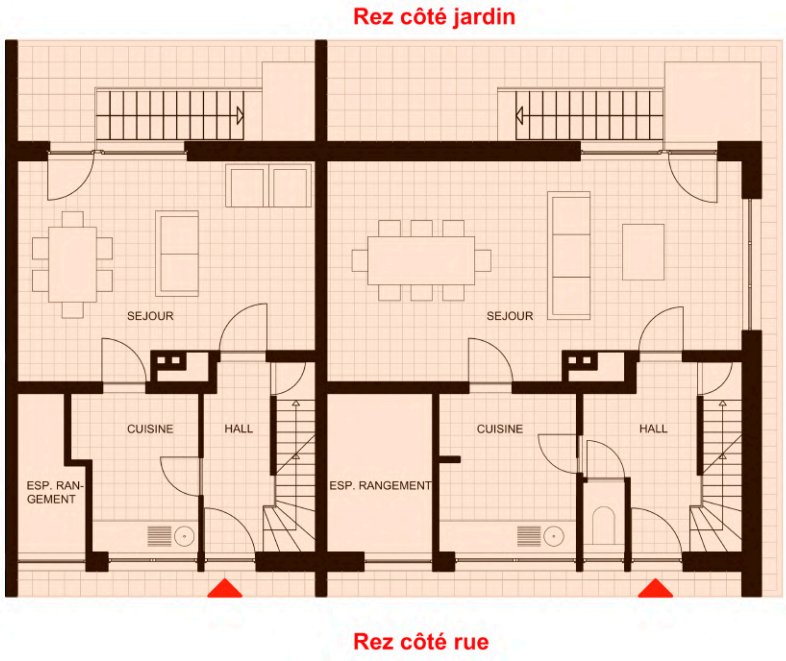


Fig. 13 maisons types rez-de-chaussée

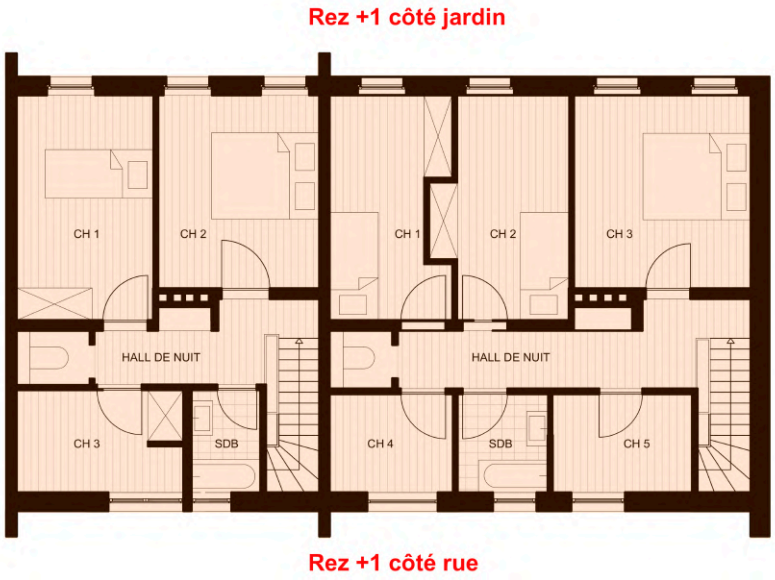


Fig. 14 maisons types rez+1

4.2 ANALYSE DES ILOTS SÉLECTIONNÉS

4.2.1 **ILOT 1**



Fig. 15 Vue aérienne ilot 1



Fig. 16 Plan rez-de-chaussée ilot 1

TYPOLOGIE SELON OSCAR NEWMAN

Selon Oscar Newman, la typologie du logement de l'ilot n°1 est **maison unifamiliale** et plus précisément **maison isolée**. Elle fait partie de cette catégorie car cet ilot est composé d'une seule maison qui n'est attachée à rien, c'est une maison quatre façades. Tout le long de ce même coté du trottoir, on retrouve uniquement des maisons unifamiliales isolées les unes des autres.

STATUT DES ESPACES



Fig. 17 Plan statut des espaces ilot 1

Pour le cas de l'ilot 1, il n'y a que deux statuts différents celui de l'espace privé et de l'espace public. L'espace de transition n'existe pas et par conséquent pas d'espace semi-privé ou semi-public, le seul élément qu'il existe c'est une barrière franche entre l'espace public et l'espace privé représentée matériellement par la haie.

. Espace privé : Dans l'espace privé, on retrouve l'habitation quatre façade, l'espace entre les quatre murs est du domaine privé. On ne connait pas la configuration des espaces intérieures car cela reste privé. Dans ce cas-ci, il y a un jardin tout autour de la maison qui se veut également privé car il est délimité très clairement du domaine public par une haie de plus de deux mètres de haut. La séparation entre les voisins se marque avec cette haute haie. Et à l'arrière, la délimitation se fait par un talus fortement végétale public qui fait écran acoustique du bruit de la nationale qui se trouve juste à l'arrière de l'ilot 1.
A cause de cette haie, on ne peut pas facilement voir ce qu'il se passe dans l'espace privé mais grâce aux photos et vidéos aériennes, on peut deviner la transition entre l'extérieur et les espaces intérieurs qui se fait dans l'espace privé (pas d'intervention d'un espace semi-privé car il y a une limite franche entre le domaine privé et public) via une petite allée qui mène à la porte d'entrée. Seules les personnes concernées pourront empreintes cette allée.

. Espace public : Dans l'espace public, on retrouve tout le contexte qui entoure les ilots composés d'habitations isolées. Il y a tout d'abord un large trottoir avec un retrait pour des places de parking situées à l'avant des habitations isolées, la route, à l'arrière des ilots on retrouve une grosse masse végétale composée d'arbres qui permettent de protégée du bruit de la nationale qui est public aussi. Ces divers espaces qui viennent d'être cités sont publics car il n'y a pas de limitations de circulation pour une catégorie de personnes, ils sont accessible à tous.

- **Les emplacements de parking** : Les places de parking se situent le long du trottoir, à cet endroit le trottoir rétrécit. Oscar Newman les auraient considérés comme semi-public car les habitants pouvaient y jeter un oeil hors ici ce n'est pas le cas. On se retrouve face à une problématique qui va contredire les propos de l'auteur et par conséquent c'est ce qu'il ne conseille pas de faire pour avoir une surveillance naturelle de qualité. Je considère ces places de parkings comme public ; premièrement, les habitants des maisons isolées ne peuvent pas y jeter un oeil et avoir une contrôle sur ces dernière car les maisons sont en retraits et la végétation fait barrière visuelle. Deuxièmement, on peut entrevoir des garages et des allées pour stationner les voitures dans le domaine public des habitants, ils n'ont par conséquent pas besoin de ces places de parking et comme ils n'ont pas besoin de ces dernières, ils ne se les approprient pas, n'y prêtent pas attention et ne contrôle pas ces espaces pour voir si il y a un comportement anormal ou autre pour lesquels ils pourraient intervenir.

- **Les circulations piétonnes** : Les circulations piétonnes suivent la ligne d'ilots des maisons isolées et se différencies de la route par une matérialité et couleur différentes. D'un côté, le trottoir est délimité par les places de parking et la route, et de l'autre par la limite franche matérialisée par les haies.

APPROPRIATION

Pour ce cas, on parlera d'**appropriation nulle** pour les raisons suivantes :

On ne peut pas parler d'appropriation de l'espace public car ce cas-ci tourne le dos à l'espace public par la mise en place de végétation opaque. Il n'y a rien qui dépasse sur le domaine public que se soit de la végétation, du mobiliers, des objets personnelles, … Les seules marques d'appropriation sont la mise une place d'une boite aux lettres et une sonnette sur la barrière.

Pour ce qui concerne le domaine privé, à cause de la haute végétation, on ne peut pas voir si les propriétaires des lieux se sont appropriés les espaces.

Le fait que depuis la rue, on ressente et surtout que l'on voit que rien n'est approprié, va renforcer le sentiment d'insécurité car si rien n'est approprié ça devient un espace anonyme comme le décrit Oscar Newman. Il y a bien une délimitation claire mais elle n'assure pas une bonne visibilité et un lien de qualité entre l'espace public et l'espace privé.

FRONTAGE SELON NICOLAS SOULIER

Le type de frontage pour l'ilot 1, est un frontage privé avec la sous-catégorie frontage que l'on stérilise.

- **Frontage privé** : C'est un frontage privé car rien n'est mit en place dans l'espace public pour le classer dans frontage public. De plus il y a une délimitation claire entre le domaine public et privé, ce qui ne laisse aucun doute que tout se passe du côté de l'espace privé. Il ne vient pas non plus d'une initiative riveraine dans l'espace public.

- **Frontage que l'on stérilise** : Le fait de stériliser un frontage c'est tourner le dos à la rue et ne pas s'ouvrir vers celle-ci. C'est une attitude négative, qui ne participe pas à l'ambiance de la rue. L'ilot 1 est un exemple type qui représente le frontage que l'on stérilise et plus précisément dans la sous catégorie **frontage - rideau**. Il fait parti de cette sous catégorie car les espaces privés sont séparés de la rue par une haie de plus de deux mètres de haut qui empêche tous liens avec le contexte et ne participe aucunement à améliorer la rue, cela favorise le sentiment d'insécurité au sein de cette dernière. Ce type d'attitude face à la rue vient des actions des habitants qui veulent se protéger du domaine public pour toutes unes séries de raisons qui leur semblent bonnes pour avoir cette attitude.

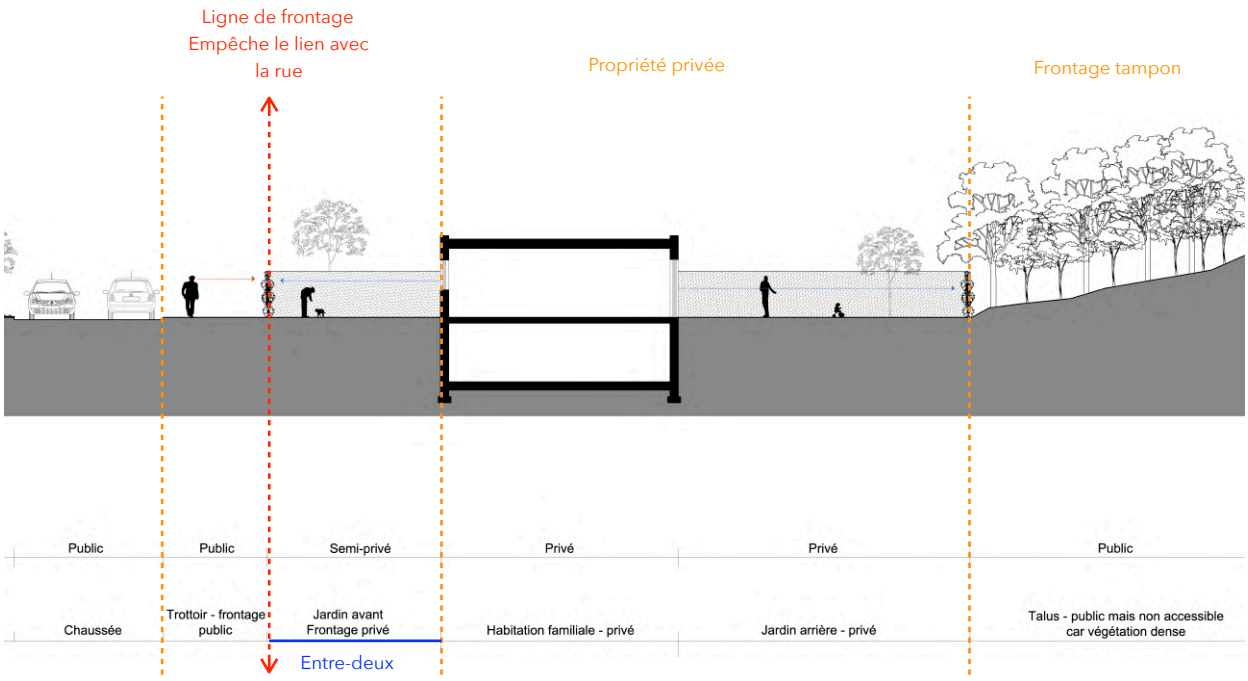


Fig. 18 : Coupe zoom frontage

L'ESPACE DEFENDABLE ET LE SENTIMENT D'INSÉCURITÉ SELON OSCAR NEWMAN

Rappelons qu'Oscar Newman considère que la manière dont on « fait l'architecture » (la forme) et dont « l'habitat se positionne » par rapport à son contexte à un impact sur le contrôle du quartier et de ce fait permettrait de réduire le sentiment d'insécurité et le taux de criminalité. Si la forme de l'architecture est correcte et l'habitat positionné correctement par rapport à son contexte alors la surveillance, le contrôle via les habitants pourra être exercé ce qui réduira le sentiment d'insécurité.

Dans le cas de l'ilot 1, on constate que l'habitation est entourée de hautes haies de plus de deux mètres de haut, ce qui ne permet pas un regard des habitants de la maison vers la rue et inversement. Le logement n'a pas de lien avec la rue ce qui ne permet pas un contrôle mutuelle. Ce type de configuration favorise le sentiment d'insécurité, d'une part du à un manque de visibilité vers la rue, de plus le passant dans la rue n'est pas rassuré car il ne voit pas de vie dans cette rue, dans laquelle les habitations se referment sur elles-mêmes (les lumières émanent des ouvertures du logements rassurent le passant par exemple mais ici ce n'est pas le cas). Le fait que les habitants ont mit en place cette haie haute ça ne permet pas d'identifier une anomalie dans l'espace public. Ce genre de dispositions et de dispositif d'ilot ne permet pas d'empêcher la criminalité. Malgré des limites bien définies et très claires, mais elles les ont pas utilisées de manière adéquates pour favoriser la surveillance et diminuer le sentiment d'insécurité

Haie de plus de deux mètres de haut pas de liens avec la rue.



Barrière empêche tous liens avec la rue.

Fig. 19 : Ilot 1

LES « YEUX DANS LA RUE » DE JANE JACOBS

La première partie de ce mémoire à permis de définir la théorie émise par Jane Jacobs, les « yeux dans la rue », pour que cette théorie soit efficace, il faut remplir trois conditions à l'échelle de l'ilot. Pour l'analyse de l'ilot, on va reprendre les trois conditions, qui sont les suivantes :

. Domaine public et privé clairement définis : Le domaine privé et public est clairement définis. La limite est marquée de manière franche par une haie. Mais la manière dont la limite est mise en place et traitée n'est pas favorable à la théorie de Jane Jacobs.

. Il doit y avoir des yeux dans la rue et par conséquent éviter les façades aveugles : On peut dire qu'il n'y a pas des yeux dans la rue car l'ilot qui est composé d'une maison isolée est retourné sur lui même c'est-à-dire qu'il n'est pas en lien avec la rue. Ce lien visuel ne s'effectue pas à cause de la haie qui mesure plus de deux mètres de haut ce qui empêche tout lien vers le contexte. Si les habitants coupaient leur haie juste en dessous de la hauteur des yeux cela permettrait déjà de favoriser le lien avec la rue. Cette limite peut être considéré comme une « façade aveugle » en tout cas, elle joue le même rôle, empêcher tous liens.

. Rue fréquentée de façon continue : La rue où se trouve l'ilot est composée uniquement d'habitations, d'un coté de la rue des maisons uniquement quatre façades entourées de jardins et de l'autre côté des blocs d'habitations mitoyennes. On retrouve uniquement des

habitations, la rue est donc fréquentée par les habitants qui vont et viennent. Par bon temps, les habitants se regroupent sur le trottoir ce qui permet d'animer les lieux mais une fois le soir venu la rue n'est plus animée ce qui va renforcer le sentiment d'insécurité surtout qu'il n'y a pas des yeux dans la rue ce qui ne fait que renforcer se sentiment.

Pour ce point et selon la théorie de Jane Jacobs, ce type d'ilot ne favorise pas la surveillance naturelle et ne diminue pas le sentiment d'insécurité. Ce type de comportement (se refermer sur soit-même) ne participe pas à la vie au sein de la rue de jour comme de nuit.

RELATION AU CONTEXTE

C'est un **ilot fermé**, car la maisons sélectionnée n'a aucune relation avec le contexte, elle est retournée sur elle-même comme il y été dit plus haut.

A l'avant, il y a une rupture avec la rue du à la haie de plus de deux mètres de haut, ce qui ne laisse pas passer le regard. De ce fait, il est impossible que les propriétaires voient ou soient vus, c'est leur choix car ils auraient pu couper les haies plus basses et ils auraient eu un petit lien mais ce n'est pas le cas donc c'est un choix d'être caché de l'espace public. On est face à une limite franche avec les haies qui ne peuvent être franchie que si on y est autorisé. La passage se fait via la barrière seul endroit où l'on peut franchir la limite.

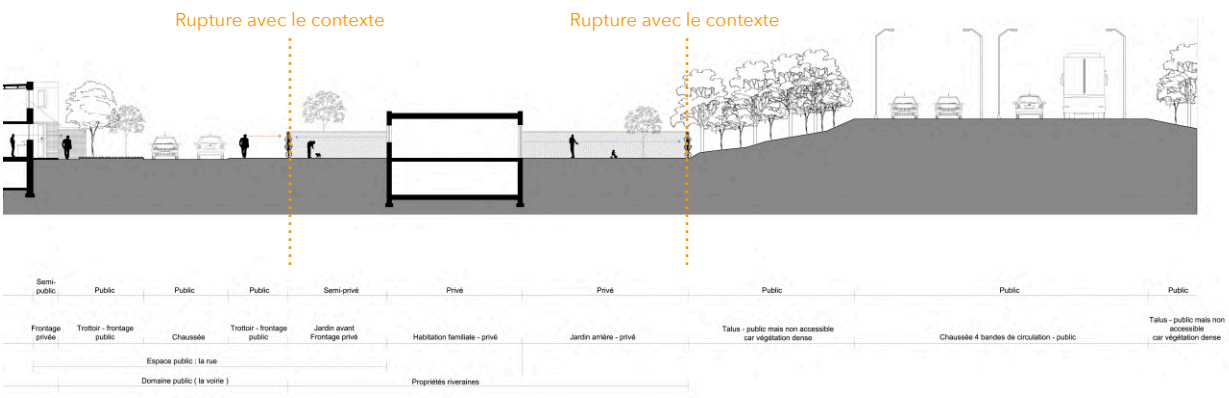


Fig. 20 Coupe zoom contexte

4.2.2 **ILOT 2**



Fig. 21 Vue aérienne ilot 2



Fig.22 Plan rez-de-chaussée ilot 2

TYPOLOGIE SELON OSCAR NEWMAN

Selon Oscar Newman, la typologie de l'ilot n°2 est **maisons unifamiliales** et plus précisément la sous-catégorie **maisons mitoyennes**. L'ilot fait partit de cette catégorie car cet ilot est composé de plusieurs maisons mitoyennes qui forment un bloc. Dans cette partie de la cité, on retrouve uniquement des blocs d'habitation de maisons mitoyennes, de part et d'autre de la rue. Selon Newman, il faut favoriser les petits ensembles cet exemple ci est un peu représentatif de cette idée.

STATUT DES ESPACES



Fig. 23 Statut des espaces ilot 2

Pour le cas de l'ilot 2, on est en présence de l'illustration des quatre types d'espaces explicités par Oscar Newman. De plus, un des types d'espace correspond à l'espace de transition (entre la rue et l'habitat). Cette espace de transition va être qualifié de frontage par Nicolas Soulier, ce point sera expliqué plus bas et complètera l'analyse des statuts.

.Espace privé : Dans l'espace privé, on retrouve les habitations et leur espace extérieur attenant ainsi que leur garage.

- **les habitations** : L'espace compris entre les quatre murs sont du domaine privé et abrite une famille.

- **les jardins** : Chacune des maisons possèdent un jardin situé à l'arrière et caractérisé comme privé, composé d'une terrasse. C'est un espace privé car il n'est accessible que via l'habitation et par conséquent uniquement par les habitants de la maison. Le jardin est clairement délimité du domaine public grâce à du grillage et de la végétation type haie. Une bordure marque aussi la limite entre les deux statuts d'espace. Ces éléments de délimitation n'amoindrissent pas le lien entre l'espace privé (les jardins) et l'espace public (le chemin piéton) car les grillages et la végétation laissent passés le regard, ils ne sont pas opaques et de plus ils sont en dessous du niveau des yeux. Ce qui permet de conserver le lien entre le domaine public et le domaine privé. Grâce aux clôtures de faibles hauteurs, on peut

remarquer que les habitants se sont bien appropriés les lieux avec leurs effets personnels (mobilier de j...)



Fig.24 Limite des jardins



Fig. 25 : Limite des jardins



Fig. 26 Limite des jardins

- **les garages** : Les garages sont situés en extrémités de blocs d'habitation malgré qu'il n'y aille pas un accès direct via les habitations sans repasser par le domaine public, ils sont privés car fermés à clés et seules les personnes ayant cette clé pourront y accéder.



Fig. 27 Garages

- **les limites entre voisins** : A l'arrière, les limites au niveau de la terrasse sont des murs attenants à la maison de hauteur basse surmontées par une plaque opaque qui empêchent les regards entre voisins au niveau de la terrasse. Entre les jardins, on retrouve des limites types clôtures, haies.

. Espace public : Dans ce cas-ci, on constate que l'espace public est fort présent et sous plusieurs formes.

- **les circulations piétonnes** : On a les trottoirs qui suivent l'alignements des blocs de maisons et se situent à l'avant des logements. Délimité d'un coté par les emplacements de parking et les parterres végétaux et de l'autre par l'espace semi-privé qui se situe à l'avant des blocs.

On retrouve aussi les chemins piétons, un premier situé derrière le bloc d'habitation de droite délimité par les jardins privé d'un coté et le talus fort végétal de l'autre. Il est peut

fréquenté et le soir, il peut sembler dangereux et augmenter le sentiment d'insécurité déplus il n'y a pas d'éclairage.



Fig. 28 Chemin piéton

Le second chemin piéton pavé relie le haut de la cité au bas de cette dernière. Il est limité par les jardins privés des deux cotés et les parterres. C'est un lieu de rencontre ça permet de tisser des liens entre les habitants de la cité. Ce chemin est parsemé de parterre d'herbe qui prennent une grande emprise au sol, ce n'est pas pour autant que certaines fonctions leur sont attribués c'est pour cela qu'il reste vague et peu appropriés par les habitants de la cité. A l'arrière du bloc d'habitations de droite tous les chiens se relient et une petite placette se forme. Elle est composée de grands arbres. Tous les chemins piétons sont d'une matérialité différentes que les autres espaces. Cette différence permet de voir clairement les limites entre chaque statut d'espace.



Fig.29 Placette



Fig. 30 Chemin piéton

- **la route** : Si on prend le plan du rez-de-chaussée, la route prend une place importante, avec une largeur de dix à quatorze mètres. Le fait que la route prenne une place importante est la conséquence des pensées de l'époque qui favorisent le tout à la voiture. Selon Jane Jacobs, laisser une trop grande place à la voiture s'est détériorer la qualité de vie des habitants car ça ne renforce pas les liens entre les riverains tout du contraire. Si plus d'espace avait été laissés au piéton cela aurait renforcé les liens entre les habitants du quartier et par conséquent favorisé la surveillance naturelle.



Fig.31 Route



Fig. 32 Route

- **les espaces verts** : Il y a deux types d'espace vert ; le talus et les parterres. Premièrement, le talus à l'arrière des habitations composé d'arbres de hauteur imposante qui faut barrière à la vue ouverte, qui se trouve à l'arrière de ce dernier.

Deuxièmement, il y a toute une série de parterres végétaux et herborrés autour de la route et le long de la promenade. Dont un parterre composé de deux arbres imposant permet de jouer le rôle de « rond-point ». Ce parterre rond-point est très souvent approprié par les enfants qui habitent à proximité. Comme Jane Jacobs, le confirme, lorsqu'il y a de la place dans les rues, les enfants préfèrent jouer dans ces dernières plutôt que dans une cour arrière privé. Pour la simple et bonne raison qu'il se passe beaucoup plus de chose dans la rue que dans une cour au statut public.


Fig. 33 Parterre végétal trottoir


Fig. 34 Rond-point végétal


Fig. 35 Parterre végétal trottoir

Autour de l'ilot, il y a de vastes espaces verts qui ne sont pas appropriés. Il ne s'y passe rien, aucune activité, …


Fig. 36 Espace vert


Fig. 37 Espace vert

- **les emplacements de parking - école** : Elles se situent à l'avant de l'école. Il n'y a pas de panneaux indiquant uniquement réservé pour l'école c'est pour cela qu'elles sont classées dans le domaine public mais dans la réalité seul les personnes en lien avec l'école (parents, professeurs, …) se les appropries. De plus aucune différenciation de matériaux peut faire penser que l'on change de statut d'espace.


Fig. 38 Stationnement école

. Espace semi-privé : L'espace semi-privé correspond à l'espace de transition (d'entre-deux) entre le domaine public (le trottoir et la rue) et le domaine privé (le logement). -

- **espace de transition** : L'espace semi-privé se situe à l'avant des blocs d'habitation. C'est un espace qui peut être facilement approprié par les habitants et qui est conseillé à mettre en place par Oscar Newman. Il permet d'identifier un intrus à la rue. On le caractérise de semi-privé car il est en partie en lien avec la rue et en même temps avec le logement. Seules les personnes autorisées peuvent y pénétrer. Il est intéressant de faire remarquer que la boite aux lettres et sonnettes ne se trouve pas sur la ligne de frontage entre le semi-privé et le public. Elles se trouvent sur la façade , pour y accéder, il faut traverser l'espace de transition. Ça permet de garder un lien physique et non plus visuel avec la rue.

Pour ce cas-ci, on observe que ces espaces d'entre-deux se composent d'un parterre de fleurs, que chacun des habitants, on prit soient de s'approprier. Certains riverains se sont appropriés l'espace semi-privé en y plantant des fleurs et arbustes, en mettant des pots de fleurs suspendus en dessous des fenêtres de la cuisine et d'autres y ont placés du mobilier comme un petit banc. L'accès à la petite pièce de rangement se fait uniquement via cet espace, du coup certains habitants font des activités en lien avec cette dernière dans l'espace à l'avant de la maison comme des réparations de vélos, du jardinage, … Ça permet de créer une petite activité et ça crée des liens avec les passants.

Les limites de l'espace semi-privé sont clairement marquées entre voisins et matérialisées par des haies de faibles hauteurs ce qui permet de conserver un lien entre eux. Mais la limite avec le trottoir n'est pas matérialisé de plus le même pavage est utilisé pour le trottoir et l'espace semi-privé mais les haies et les parterres s'arrêtent tous au même niveau ce qui va faire un alignement au sol qui permet de jouer le rôle de limite. Grâce a cette limite, on se que l'on ne doit pas la franchir si on y est pas invité. Grâce à l'appropriation des riverains de leur espace de transition, si les passants pénètrent dans cet entre-deux, ils se sentiront comme intrus.



Fig. 39 Ligne de frontage = alignement

Les principales illustrations des espaces de transition sont au point appropriation.

. Espace semi-public :

- **emplacements de parking - maisons** : Les emplacements de parking se situent juste à l'avant des logements et ne sont séparés que par le trottoir. Pour certains, ces

emplacements de parking pourraient être considérés public car accessible à tous, en lien directe avec le domaine public et sans aucunes restrictions, de plus aucune différence de matériaux entre la route et les emplacements de parking. Hors Oscar Newman pourrait les considérer comme des espaces semi-public car ils sont utilisés par les habitants et leurs invités, ils sont à proximité de l'habitation. Le fait que les habitants voient une utilités et utilisent ces places de parking, leur donne le sentiment de les contrôler et de voir qui vient se garer là et par conséquent voir si il y a des personnes étrangères à la rue. Ils considèrent ces places de parking comme une prolongation de leur logement.

APPROPRIATION

Pour l'ilot 2, on parlera d'**appropriation totale** pour les raisons suivantes :
Les habitants des blocs d'habitation de l'ilot n° 2 se sont appropriés l'espace de transition de manière positive en y planter des plantes et en y plaçant des objets personnelles ce qui est bénéfique tant pour le logement que pour le domaine public. D'autres se sont également appropriés un élément architecturale qui est la façade pour y placer du lierre, des pots de fleurs aux fenêtres, … Certains y ont placés des meubles d'extérieurs tels que des bancs, …
On voit que les habitants entretiennent les lieux et y accorde une certaine importance. Ils s'approprient l'espace de transition comme cour avant et y place des chaises pour pouvoir profité du soleil lors de journées chaudes. Ce comportement favorise le lien social entre les habitants et le fait de renforcer ce lien aura comme conséquence de renforcer l'appartenance au quartier et favorisera la surveillance naturelle via les riverains.
Par contre, on pourrait opposer la situation pour le espaces publics car ils ne sont absolument pas appropriés (espace mal structuré ?, …), on peut observer qu'il y a un grand ilot au niveau de la chaussée où certains enfants jouent mais il semble être disproportionner par rapport à la chaussée et au trottoir.

Ils vont également s'approprier les places de parking à l'avant et les considérer comme espace semi-public car pour ces derniers c'est le prolongement de leur logement et ils se sentent obligés de surveiller cet espace.



Fig. 40 Appropriation parterre + mobiliers de jardins + bon entretient de la séquence d'entrée



Fig. 41 Appropriation parterre+ décoration parterre + bon entretient de la séquence d'entrée+ mobiliers



Fig. 42 Appropriation façade (décoration et lampadaire) + décoration parterre + bon entretient de la séquence d'entrée



Fig. 43 Appropriation parterre+ pots de fleurs+ bon entretient de la séquence d'entrée
Point négatif : les poubelles>< bonne appropriation

Lors de la dernière visite sur site ce début janvier 2021, les riverains de la cité s'étaient appropriés une partie de l'espace public de la placette située à l'arrière des jardins. Ils y ont implantés un petit potager et un abris de rangement des outils de jardinage. C'est ce d'appropriation spatiale qui va permettre d'amener du lien social dans la rue comme le veut la théorie de Jane Jacobs. Les jardins à proximité étant composé d'une ligne de frontage qualitative et permettant un lien avec le domaine public. Le potager collectif va pourvoir tisser les lien entre privé et public.



Fig. 44 Potager collectif



Fig.45 Potager collectif

FRONTAGE SELON NICOLAS SOULIER

Le type de frontage pour l'ilot n°2, est un frontage privé avec la sous-catégorie frontage actif. Le frontage correspond à l'espace semi-privé qui a été défini ci-dessus.

- **Frontage privé** : C'est un frontage privé car il est entretenu et appartient aux habitants du logement.

- **Frontage actif** : le frontage actif est le plus favorable, celui qui participe le mieux à l'espace public et à l'ambiance au sein des rues. Ensuite, nous sommes en présence d'un **frontage actif** car selon Nicolas Soulier « (…) il s'y passe quelque chose: des plantes poussent, vélos garés, (…), objets des habitants,… Ils participent à la qualité de ces rues ». (Soulier Nicolas, 2012). Cette définition traduit bien ce qu'il se passe dans le frontage de l'ilot 2. On constate un effort des habitants pour embellir l'espace de transition et l'entretenir, de

ce fait on parle d'un frontage actif. Ce genre de frontage favorise l'appropriation des lieux par les habitants ce qui est un avantage pour la surveillance naturelle selon Oscar Newman car les gens s'intéressent à leur environnement et ont envie de le protéger, l'architecture (des logements mais aussi la manière de placer les blocs de logements) vont favoriser cette surveillance naturelle.

Une petite précision concernant l'espace semi-public qui reprend les places de parking. Il ne peut être considéré comme un frontage-parking. Car les habitants possèdent un garage et après plusieurs visites sur place, on ne peut pas dire qu'il y aille un stationnement permanent. L'espace de transition va prendre le dessus sur les emplacements pour les voitures.

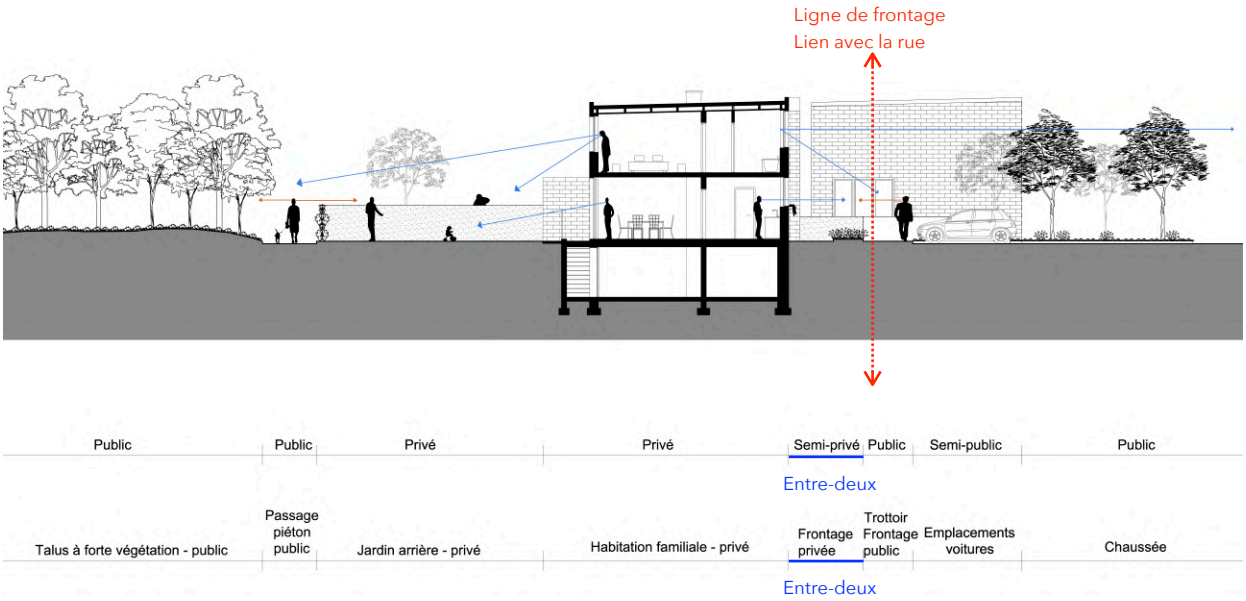


Fig. 46 Coupe ilot gauche - frontage

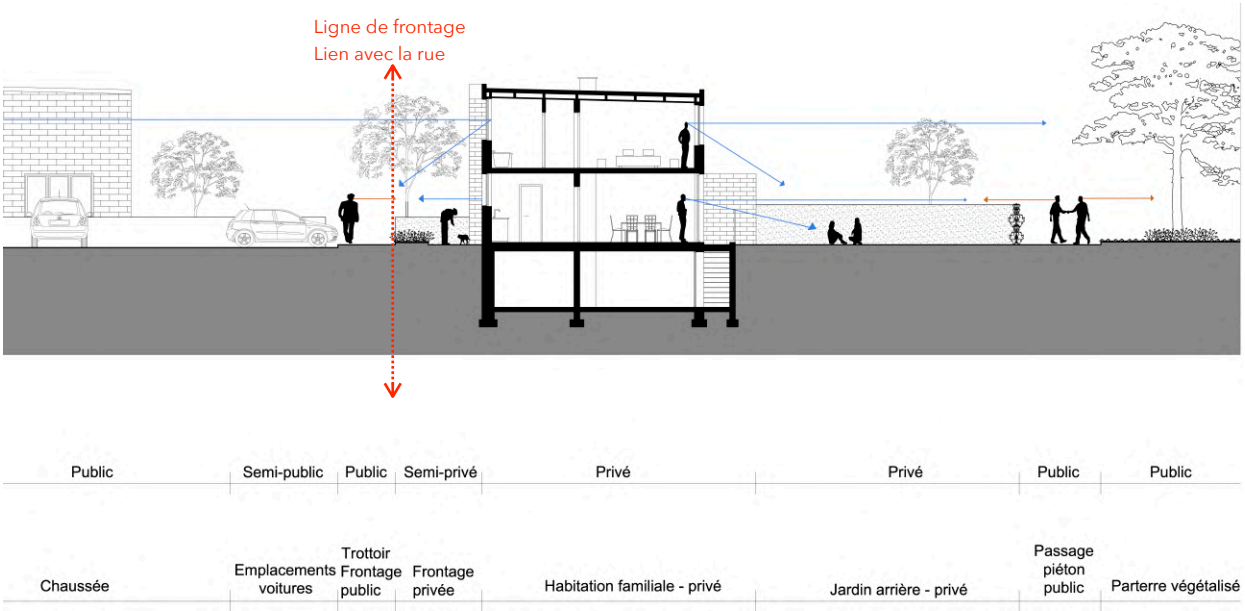


Fig. 47 Coupe ilot gauche - frontage

L'ESPACE DÉFENDABLE ET LE SENTIMENT D'INSÉCURITÉ SELON OSCAR NEWMAN

Dans le cas de l'ilot 2, il y a plusieurs conditions de l'espace défendable qui sont respectées, pour lesquelles une surveillance naturelle de la part des habitants pour diminuer le sentiment d'insécurité peut être exercée. Si la forme de l'architecture est correcte et l'habitat positionné correctement par rapport à son contexte alors la surveillance, le contrôle via les habitants pourra être exercé.

Tout d'abord, les blocs d'habitation sont ouverts vers leur contexte proche c'est-à-dire la rue ce qui favorise le surveillance des habitants vers le domaine public. Aucun éléments n'empêchent le lien avec l'espace public. Grâce à cela, le lien entre le passant et l'habitant peut se créer plus aisément et le sentiment d'insécurité sera moindre. La forme et la position de l'architecture (des blocs d'habitations) par rapport à son site, son contexte, favorise le contrôle sur la rue faite par les habitants.
En plus de ce premier point respecté, Oscar Newman conseille de mettre en place un petit espace que les habitants pourront s'approprier ce qui donnera envie à ces derniers de le surveiller car ils y apportent une importance. C'est totalement le cas-ici avec la mise en oeuvre de cette espace de transition pour chacune des maisons et qui est approprié par la plupart des habitants.

De plus, les espaces et leur partage, tous statut d'espace confondus sont clairement délimités ce qui va permettre de rendre encore plus aisé l'appropriation des espaces par les habitants des bloc d'habitation. Et la ligne de frontage qui correspond aux limites est correctement mise en place par des alignements et des haies et clôture basses.

Pour cet exemple, il y un point auquel, il faut faire attenter c'est l'entretient des trottoirs des cheminements piétons et les taggues. S'ils ne sont pas nettoyer par la commune, il y a une augmentation du risque de vandalisme.



Fig.48 Trottoir non entretenu



Fig. 49 Chemin non entretenu
+ taggue

LES « YEUX DANS LA RUE » DE JANE JACOBS

Pour que cette théorie soit efficace, il faut remplir trois conditions à l'échelle de l'ilot :

. Domaine public et privé clairement définis : Le domaine privé et public (entre le trottoir et l'espace semi-privé) n'est pas clairement défini par des choses matérielles (une haie, une barrière, un changement matériaux, …). Mais l'alignement des parterres ainsi que les haies basses qui est la limite entre deux voisins permets de voir une ligne de frontage entre le trottoir et l'espace semi-privé malgré qu'il n'y a pas une limite matérialisée.

. Il doit y avoir des yeux dans la rue et par conséquent éviter les façades aveugles :
Il n'y a pas de façades aveugles à rue. Lorsque l'on est dans la cuisine, il y a une fenêtre à hauteur des yeux qui permet d'avoir un regard constant vers le domaine public et donc de faire une surveillance. De plus lorsque les riverains sont dans leur espace de transition, ils on ton contact visuel et physique direct avec le domaine public.

. Rue fréquenté de façon continue :
Cette partie de la cité à une école à proximité, ce qui permet d'avoir une vie animée aux heures de rentrées et de sorties des classes mais en dehors de ces heures aucunes autres fonctions ne permet d'animer la rue en permanence. Lorsque la météo est clémente et que l'on observe ce qu'il se passe, les parterres végétaux deviennent des airs de jeux apprivoisées par les enfants vivants dans les habitations à proximités.

RELATION AU CONTEXTE

C'est un **ilot ouvert** sur son contexte car aucun obstacle visuelle ne sont mit en place pour faire une barrière. Une seule exception peut être relevée c'est pour le bloc d'habitation de gauche, qui à l'arrière est composé d'un talus fortement végétales, les jardins sont coupés d'un lien avec le contexte proche. Il n'y a pas d'ouverture vers le paysage à cause de ces arbres très hauts. Lien visuel depuis l'espace privé jusque dans le espaces publics. Les passants se promènent le long du trottoir, ont un lien visuel vers l'espace semi-privé.

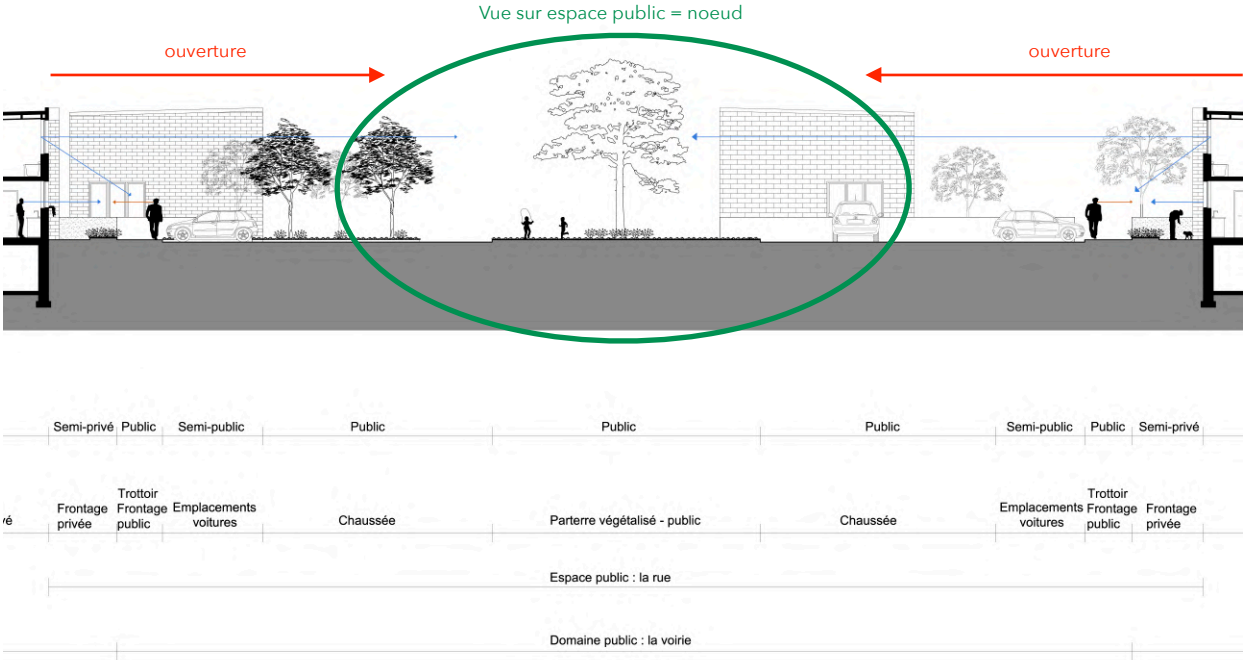


Fig. 50 Coupe contexte public +espace de transition

4.2.3 **ILOT 3**



Fig. 51 Vue aérienne ilot 3



Fig. 52 Plan rez-de-chaussée ilot 3

TYPOLOGIE SELON OSCAR NEWMAN

Selon Oscar Newman, la typologie de l'ilot 3 est **maisons unifamiliales** et plus précisément la sous-catégorie **maisons mitoyennes**. L'ilot fait parti de cette catégorie car il est composé de plusieurs maisons mitoyennes qui forment au total six blocs de logements. Selon Oscar Newman, ce type de petite répartition de logements en blocs de taille restreint apporte beaucoup plus d'avantages qu'un immeuble à appartements. Ce genre d'ilot est à favoriser selon Oscar Newman.

STATUT DES ESPACES



Fig. 53 Statut des espaces ilot 3

Pour le cas de l'ilot 3, on retrouve les quatre types d'espaces définis par Oscar Newman. Un des types d'espace correspond à l'espace de transition qui n'est pas présent à l'avant de tous les blocs. L'espace de transition correspond à ce qu'appelle Nicolas Soulier le frontage, ce point sera expliqué plus bas et complètera l'analyse des statuts.

. Espace privé : Dans l'espace privé, on retrouve les habitations et leur espace extérieur attenant.

- **les habitations** : L'espace compris entre les quatre murs sont du domaine privé et abrite une famille. Chaque maison a un jardin et une terrasse.

- **les jardins** : Chacune des maisons possèdent un jardin situé à l'arrière et caractérisé comme privé, composé d'une terrasse. C'est du domaine privé car ce n'est accessible que via l'habitation. Les jardins sont clairement délimités du domaine public grâce à du grillage et de la végétation type haie. Ces éléments de délimitation n'amoindrissent pas le lien entre l'espace privé (les jardins) et l'espace public (le petit chemin piéton) car les grillages et la végétation laissent passer le regard, ils ne sont pas opaques et de plus ils sont en dessous du niveau des yeux ce qui permet de conserver le lien entre le domaine public et le domaine privé.



Fig. 54 Limite permet le lien à la rue



Fig. 55 Limite permet le lien à la rue



Fig. 56 Limite permet le lien à la rue

Pour la seconde partie de l'ilot se trouvant à l'extrême droite du plan, les jardins possèdent des limites qui empêche tous liens avec la rue. Elles sont matérialisées par des haies de plus de 2m. C'est une attitude qui ne favorise pas le contrôle dans le domaine public.



Fig. 57 Aucun lien avec la rue



Fig. 59 Aucun lien avec la rue

. Espace public : L'espace public est fort présent et sous différentes formes.

- **la route** : Les routes à l'avant des blocs d'habitations ne sont pas de routes fortement fréquentées car elles permettent de relier une des routes principales aux blocs d'habitations. Elles sont publics car aucunes restrictions est présentent mais utilisées majoritairement par les riverains.



Fig.60 Route principale



Fig. 61 Route secondaire

- **les circulations piétonnes** : On a les trottoirs qui suivent l'alignement des blocs de maisons et se situent à l'avant des logements. Délimité d'un coté par les emplacements de parking et les parterres végétaux et de l'autre par l'espace semi-privé qui se situe à l'avant des blocs.

La particularité de cet ilot est que l'on retrouve un petit chemin piéton coincé entre deux jardins d'une largeur d'à peine 1m90, qui permet de relier le trottoir d'une des rues principales vers un chemin piéton de plus grande ampleur. Malgré qu'il est étroit, d'un côté, il est en lien avec les jardins le bordant car les clôtures et haies laissent passer le regard. Mais de l'autre, les haies sont très hautes et débordent sur le chemin piéton. Ça coupe le lien avec

le domaine public et rend anonyme le chemin piéton car si on ne voit pas la vie dans les espaces publics, le passage ne sera pas agréable et propice à la rencontre qui aurait pu amener une dimension social dans cet espace public.



Fig.62 Chemin piéton



Fig. 63 Chemin piéton principale



Fig. 64 Chemin piéton

Un second cheminement piéton se trouve à l'arrière de la troisième ligne de bloc d'habitations. Délimité d'une part part la ligne de frontage des jardins et de l'autre par le parterre végétal.



Fig.65 Chemin piéton

- **les espaces verts** : Les espaces se présentent sous la forme de parterre recouvert d'herbe le long du chemin qui part du haut de la cité et va jusqu'en bas de cette dernière. Il n'y a aucune marque d'appropriation de la part des riverains. Il y a la présence d'un banc et d'un parterre de graviers qui semble être à l'abandon.



Fig. 66 Parterre



Fig. 67 Parterre

. Espace semi-privé : Cet espace correspond à l'espace de transition (l'entre-deux) entre le domaine public et le domaine privé. Tous les blocs de l'ilot 3 n'en sont pas dotés.

- **espace de transition** : L'espace semi-privé se situe à l'avant des blocs d'habitation. C'est un espace qui peut être facilement approprié par les habitants. On le caractérise de semi-privé car il est en partie en lien avec la rue et en même temps avec le logement. Seules les personnes autorisées peuvent le traverser.

Les espaces de transition qui compose l'ilot 3 contiennent chacun un parterre revêtu d'herbes. Lors de plusieurs visites, on remarque que les parterres sont laissés tels quels et pour certains peu entretenus. Aucune appropriation de la façade par des plantes grimpantes ou des bac à fleur ne se fait. Le seul élément que l'on retrouve sur la face est la boite aux lettres et les sonnettes. Sinon il n'y a aucune trace d'appropriation personnelle.

Les limites de l'espace semi-privé ne sont pas éclairent marqué avec l'espace public c'est-à-dire le trottoir. Seul les parterres sont alignés et formes une limite non matérialisée.



Fig.68 Espace de transition



Fig. 69Espace de transition



Fig. 70 Espace de transition

Pour les habitations ne possédant pas d'espace de transition conséquent, avec un parterre, ont une transition plus directe avec le domaine public c'est-à-dire le trottoir. La délimitation par rapport au domaine public se fait grâce à la mise en place de bordures en béton suivant le relief du terrain. Il est difficile de s'approprier de tels espaces car ils sont étroits. Hormis mettre un paillasson, peu de possibilité s'offre aux habitants.



Fig. 71 Espace de transition très étroit et peu présent

. Espace semi-public :

- **emplacements de parking** : Ils se situent juste à l'avant des habitations et sont considérés comme semi-public car les habitants n'ont pas de garages et s'approprient ces places, par conséquent ils considèrent ces derniers comme le prolongement de leur logement. Ce qui est favorable car ils vont naturellement les surveiller comme ils y voient une utilité à cet espace.



Fig. 72 Emplacements de parking



Fig.73 Emplacements de parking



Fig.74 Emplacements de parking



Fig.75 Emplacements de parking

APPROPRIATION

Pour ce cas, on parlera d'**appropriation nulle** pour les raisons suivantes :

Les habitants ne se sont pas appropriés l'espace d'entre-deux entre la rue et le domaine privé. Ils ont laissés les parterres recouvert d'herbe, pour certains non tondus et entretenus. Aucunes appropriations de la façade par des plantes grimpantes ou des pots suspendus. Certains habitants en profitent même de cette espace de transition pour y placer leurs poubelles containers ce qui n'est pas du tout favorable pour la rue et le quartier. Si les riverains ne s'approprient pas un minimum les lieux, il n'y aura pas de surveillance et de contrôle de leur part et cela pourrait conduire à un taux de vandalisme qui va augmenter.

Aux fenêtres, les habitants ont mis des rideaux et tentures pour se protéger des regards venants de l'espace public. C'est ce qui nous démontre que les occupants ne tient pas compte d'avoir un espace de transition de qualité devant chez eux. Ils ne veulent pas s'investir dans leur quartier.



Fig.76 Espace de transition nulle



Fig. 77 Espace de transition nulle



Fig.78 Espace de transition nulle



Fig.79 Espace de transition nulle

FRONTAGE SELON NICOLAS SOULIER

La particularité de l'ilot 3 est que certains blocs possèdent un frontage privé avec la sous-catégorie frontage que l'on stérilise mais avec une subtilité explicitée ci-dessous et d'autres blocs d'habitation ne possèdent pas d'espace de transition conséquent , c'est le trottoir qui jouera le rôle de frontage public, une fois le seuil de la porte franchi, on se trouve directement dans l'espace public.

- **frontage privé** : car le frontage appartient aux habitants du logements où le frontage se situe.

- **frontage que l'on stérilise** : Les logements qui possèdent un frontage sont de nature à être stérilisé et plus précisément en **frontage tampon**. Tampon car les habitants ne se sont pas investis à embellir le frontage pour apporter une plue-value à leur habitation et à l'espace public. Les parterres ne sont quasi pas entretenu (pas tondu, mauvaise herbe, …). Le parterre fait tampon avec l'espace public d'où son nom.



Fig. 80 Exemple de frontage que l'on stérilise

Sur la photo ci-dessus, les habitants de la maison, on matérialisé la ligne de frontage par une haie. Malgré ça, ils ont laissés la haie de faible hauteur ce qui permet de conserver un minimum le lien avec la rue. Cette haie va cacher des scooter. On voit que l'entre-deux n'a pas été approprié selon leur fonction première. Le frontage n'a pas la fonction première d'emplacement de scooter. L'appropriation et le type de frottage évolue au fur et à mesure du temps. Dans le futur, il peu devenir un frontage actif. Il faudrait sensibiliser la population de la cité.

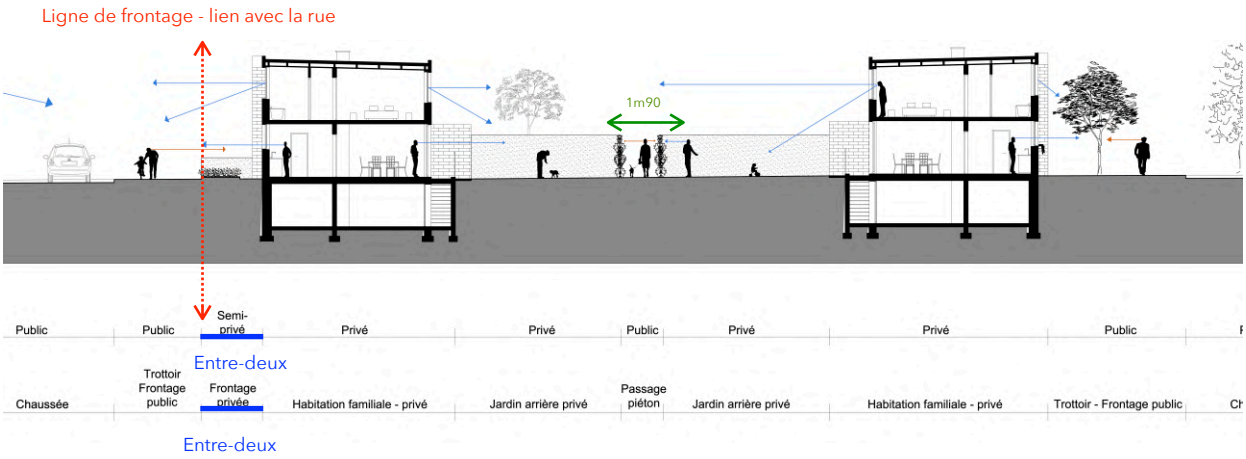


Fig. 81Coupe zoom - frontage

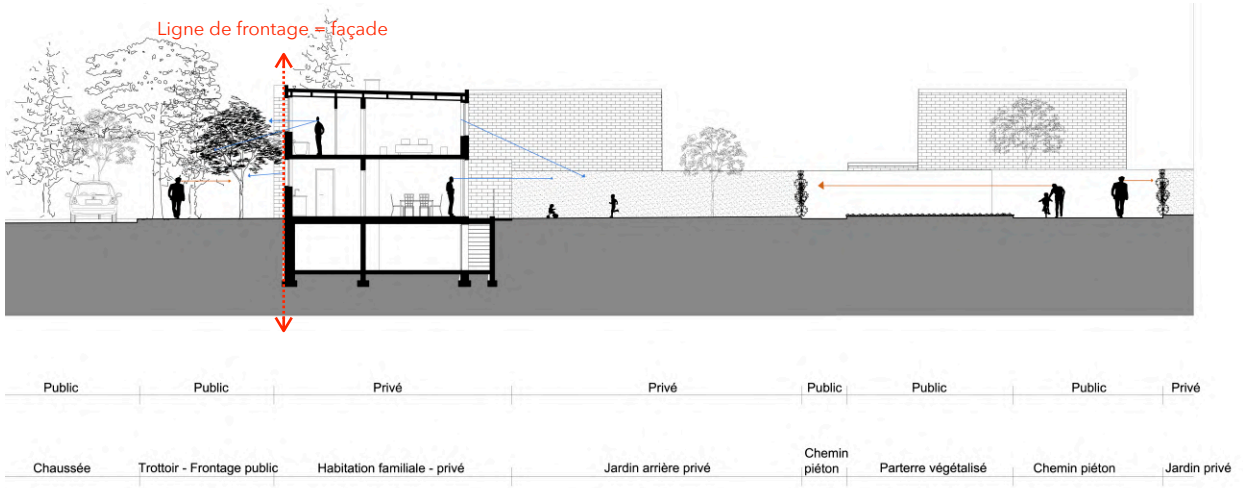


Fig.82 Coupe zoom - frontage

L'ESPACE DÉFENDABLE ET LE SENTIMENT D'INSÉCURITÉ SELON OSCAR NEWMAN

Pour diminuer le sentiment d'insécurité et le taux de criminalité, il faut une surveillance naturelle venant des habitants du quartier. Pour ce faire, il faut respecter les différentes conditions de l'espace défendable énuméré par Oscar Newman.

Il faut rendre aisé l'appropriation des espaces par les habitants et pour cela les espaces et leur partage doivent être claires. Dans l'ilot 3, à l'avant de certains blocs de logements, il n'y a pas de limites matérialisées entre les différents statuts des espaces par des barrières, arbres ou autre. On observe pour une certaine partie des blocs d'habitation un alignement des parterres dans l'espace de transition entre ce dernier et le trottoir. Entre les voisins, il y a des limites claires matérialisées par des haies qui ne sont pas bien entretenues et bien coupées. Malgré la présence d'espace d'entre-deux, les habitants ne se les appropries pas car ils ne ressentent pas le sentiment d'appartenance à la rue.

Malgré les limites non matérialisées entre les différents statuts, les blocs d'habitation sont ouverts vers leur contexte proche c'est-à-dire la rue ce qui favorise la surveillance des

habitants vers le domaine public. Aucuns éléments n'empêchent le lien avec l'espace public. Grâce à cela, le lien entre le passant et l'habitant peut se créer plus aisément et par conséquent le sentiment d'insécurité sera moindre.
L'agencement des blocs d'habitation par rapport au site permet d'avoir un minimum de surveillance vers le domaine public car la fenêtre de la cuisine donne sur ce dernier.

LES « YEUX DANS LA RUE » DE JANE JACOBS

La première partie de ce mémoire à permis de définir la théorie émise par Jane Jacobs, les « yeux dans la rue », pour que cette théorie soit efficace, il faut remplir trois conditions à l'échelle de l'ilot :

. Domaine public et privé clairement définis : Le domaine privé et public (entre le trottoir et l'espace semi-privé) n'est pas clairement défini par des choses matérielles (une haie, une barrière, un changement matériaux, …). Mais l'alignement des parterres permet de différencier les différents statuts malgré tout.

. Il doit y avoir des yeux dans la rue et par conséquent éviter les façades aveugles :
Il n'y a pas de façades aveugles à rue. Lorsque l'on est dans la cuisine, il y a une fenêtre à hauteur des yeux qui permet d'avoir un regard constant vers le domaine public et donc de faire une surveillance et de diminuer le sentiment d'insécurité. Mais les habitants referment cette fenêtre par des rideaux, stores, … Cette action vient à contre courant de la théorie « les yeux dans la rue »

. Rue fréquenté de façon continue : L'habitat prédomine dans cette ilot, il y a l'école à proximité, ce qui permet aux heures de rentrées et sorties d'écoles, qu'il y aille plus de monde qui empreintes les chemins piétons. Sinon aucunes autres fonctions ne permet à la rue de restée active à tout heure.

RELATION AU CONTEXTE

C'est un **ilot ouvert** sur son contexte, aucuns obstacles visuelles ne coupent le lien entre le domaine privé et public et ce malgré la non appropriation des espaces de transitions de la part des habitants. Comme les blocs restent à échelle humaine et c'est ce qui est préférable pour créer un espace défendable, il n'y a pas de vue vers le contexte plus éloigné.

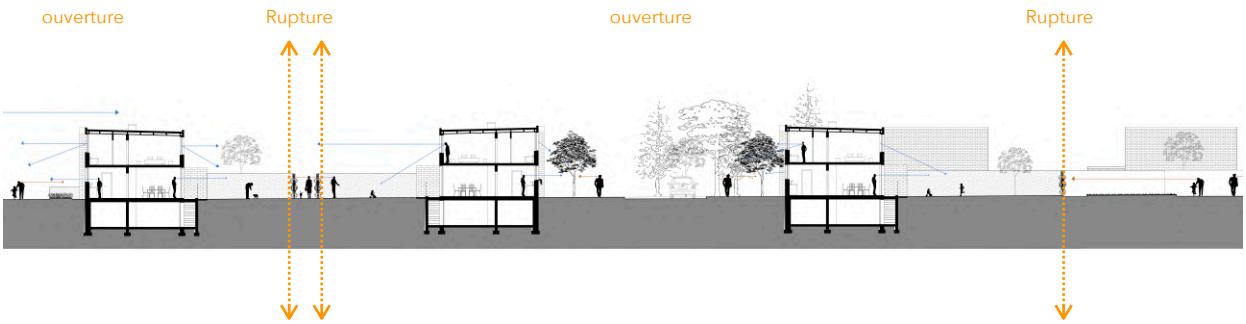


Fig. 83 Coupe contexte

4.2.4 **ILOT 4**



Fig. 84 Vue aérienne ilot 4

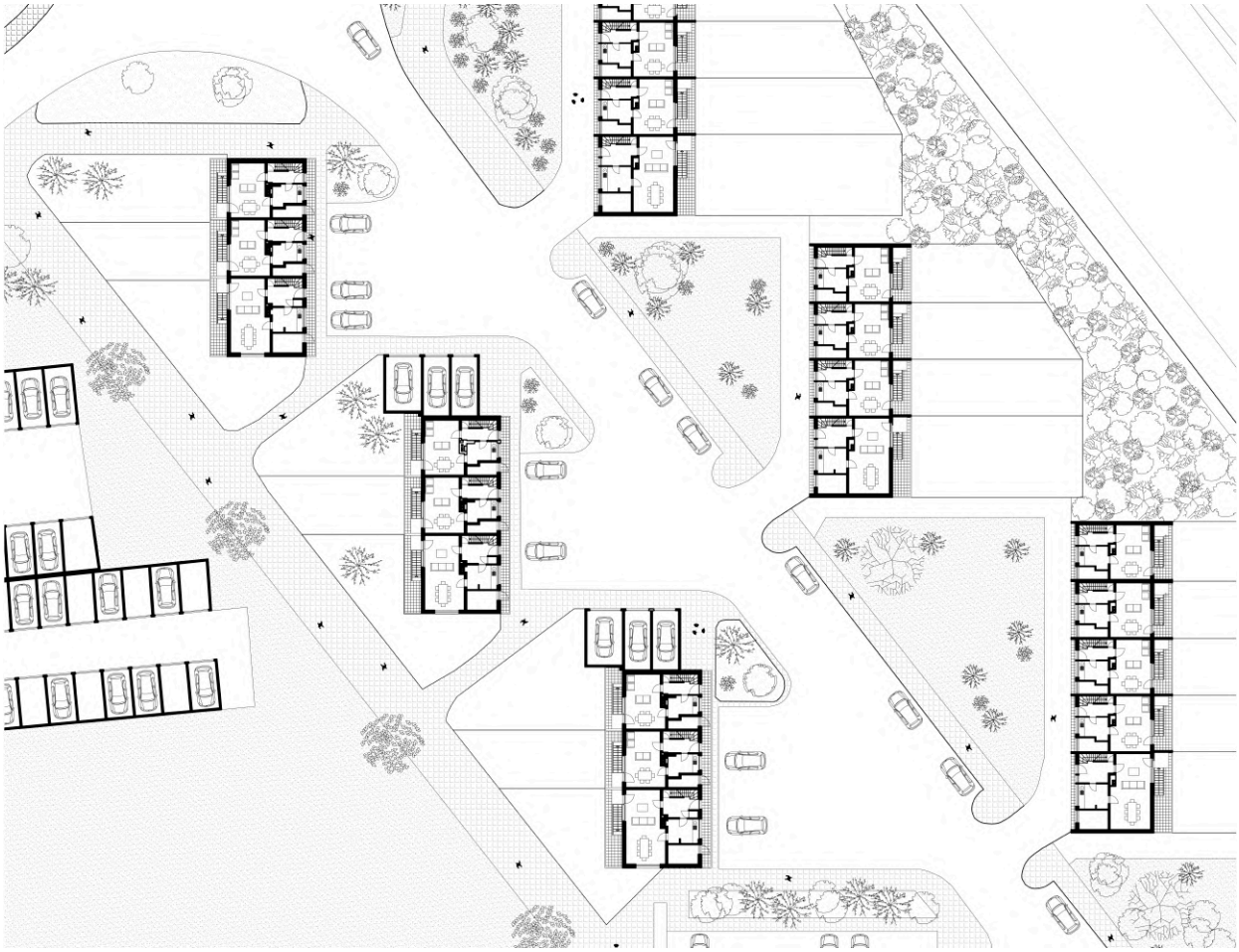


Fig. 85 Plan rez-de-chaussée ilot 4

TYPOLOGIE SELON OSCAR NEWMAN

Selon Oscar Newman, la typologie de l'ilot 4 est **maisons unifamiliales** et plus précisément la sous-catégorie **maisons mitoyennes**. L'ilot fait parti de cette catégorie car trois maisons se sont regroupées pour former un bloc d'habitation attenant à trois garages latéraux.

STATUT DES ESPACES



Fig. 86 Statut des espaces ilot 4

Pour le cas de l'ilot 4, on retrouve les quatre types d'espaces définis par Oscar Newman.

. Espace privé :

- **maisons et garages** :Les espaces privés se situent entre les quatre murs des habitations qui abritent une famille. On retrouve également les garages accessibles uniquement pour ceux ayant les clés et par conséquent ils sont privés.

- **jardins** : Les jardins se situent à l'arrière des habitations. Ils longent le chemin piétons pavés qui relie le haut et le bas de la cité. Un point négatif est à déplorer c'est la limite entre les jardins et le chemin piéton. La limité est matérialisée par des palissades en bois et en acier corten d'une hauteur de deux mètres. Ça ne permet aucuns liens entre les jardins et le chemin piéton. Si ce lien était mit en valeur, il y aurait eu beaucoup plus de communication entre les riverains qui se promènent et ceux qui sont dans leur jardin. Cela aurait renforcer les liens et le contrôle émanent des riverains. Mais au contraire, on assiste à un remplis sur soit de l'ilot (aucun lien avec son contexte).

. Espace public :

- **la route**
- **les circulations piétonnes** :

On retrouve premièrement les trottoirs à l'avant des habitations, qui on une proximité très forte avec la façades des logements car il n'y a pas d'espace de transition comme le définis

Oscar Newman. Hormis une petite marche une fois le seuil de la porte passé et qui fait la longueur du bloc, rien d'autre ne se marque comme transition. Le type de transition entre le domaine privé et public est faite de façon directe.

Ensuite, on a des chemins piétons transversaux entre chaque petits ilots qui permettent de se retrouver sur le chemin piétons arrière qui relie le haut de la cité au bas de cette dernière. Ils sont plus tôt austères car aucun lien visuel avec la vie dans les jardins, puisque ce dernier est entouré de jardins privés. Les limites n'apportent pas une note positive à ce chemin car elles sont matérialisées par des haies de plus de deux mètres de haut avec aucune transparence car elles ont un feuillage dense.



Fig.87 chemin transversal piéton



Fig.88 chemin transversal piéton

Dernièrement, le chemin piéton à l'arrière des jardins est délimité par ces derniers. Ils n'ont pas de liens entre eux car la limite est matérialisée par des palissades de bois et de haies de plus de deux mètres qui ne favorisent pas le lien avec le chemin piéton. De l'autre coté, la délimitation se fait par un espace vert très vaste en terme de superficie.



Fig.89 Limite jardins - palissades



Fig. 90 Limite espace vert



Fig. 91 Arrière de l'ilot



Fig.92 Arrière de l'ilot

- **les parterres** : A l'avant de chaque bloc d'habitations sur le trottoir, on retrouve un parterre végétal composé d'arbres. Il permet de faire une transition entre chacun des blocs d'habitations.


Fig. 93 Parterre

. Espace semi-privé :

- **trottoir maison** : Le trottoir longe tout le bloc d'habitation. Il est de statut semi-privé car en lien avec l'espace privé et l'espace semi-public. Les habitants le considèrent comme une extension de leur logement. Cet espace semi-privé fait parti de l'espace de transition (d'entre-deux) entre l'espace privé et la rue.


Fig. 94 Espace d'entre-deux - trottoir

. Espace semi-public :

- **les emplacements de parking** : Les emplacements de parking sont considérés comme semi-public car les habitants du bloc d'habitations se les sont appropriés pour y stationner leurs voitures et considère cet espace comme un prolongement de leur logement. Il fait aussi parti de l'espace de transition entre l'espace privé et le domaine public. Les voitures séparent très fortement et mettent à l'écart les habitations. La matérialité n'est pas différentes entre la route et les emplacement sue parking.


Fig. 95 Emplacement de parking

APPROPRIATION

Pour ce cas, on parlera d'**appropriation nulle** pour les raisons suivantes :

Au niveau de la façade avant, il n'y a pas d'appropriation par les riverains, aucune plante, objet personnel, ... Il n'y avait qu'une seule maison de l'ilot qui savait appropriée l'espace de transition avec la mise en place d'un paillasson et d'un pot de fleur, c'est peu mais ça montre une volonté de s'ouvrir à la rue. La seule chose que j'ai pu observer durant mes passages en été par beau temps, c'est que certains propriétaires s'appropriaient l'espace semi-public. En sortant leur table de jardin aux emplacements des voitures. Les voisins avaient leur porte d'entrée ouverte et les enfants rentraient les uns chez les autres . Ce qui prouve qu'il y a une certaine convivialité entre les habitants eux même mais cette convivialité n'est pas forcément retranscrite dans l'espace public et semi-privé via des objets matériels permanents (banc, fleurs, décoration, …). Cette observation avec des meubles de jardins mit à l'improvistes tient plus d'une appropriation momentanée qu'une appropriation qui s'effectue de manière permanente.



Fig. 96 Appropriation



Fig. 97 Appropriation nulle

L'espace d'entre-deux (de transition) est très souvent approprié par le dépôt de containers, poubelles et carton. Cela ne donne pas une bonne image à la rue et ça ne participe pas à avoir une qualité de vie exemplaire au sein de cette dernière. Les riverains s'approprient les lieux d'une manière qui n'est pas bénéfique au contexte environnement. Si par des marques visibles, comme des poubelles dan l'espace de transition, ils ne respectent pas leur environnement cela ne donnera pas envie au passant de le respecter non plus. C'est un cercle sans fin.



Fig. 98 Appropriation nulle



Fig. 99 Appropriation par des poubelles



Fig. 100 Appropriation par des poubelles

Voici un exemple d'appropriation totale qui est fait dans l'ilot voisin ayant les mêmes caractéristiques que l'ilot 4. Les occupants de la maisons se sont appropriés l'espace de transition malgré qu'il soit étroit. Il est donc possible d'y placer un banc, des bacs à fleurs aux fenêtres. Ce type d'appropriation apporte de la vitalité au sein de la rue et rend plus

agréable la promenade dans cette dernière. La porte d'entrée qui de base est vitré n'a pas été recouverte d 'un rideau ou d'un stickers opaque pour se protéger des regards. Cela favorise la théorie des yeux dans la rue.



Fig.101 Exemple d'appropriation totale

FRONTAGE SELON NICOLAS SOULIER

Le type de frontage pour l'ilot 4, est un frontage privé avec la sous-catégorie frontage que l'on stérilise pour l'avant du bloc d'habitation mais aussi pour l'arrière au niveau des jardins et du chemin piéton.

- **frontage privé** : Se sont les habitants du bloc de logements qui s'occupe de leur frontage qui est semi-privé, ce n'est pas non plus une action dans le domaine public.

- **frontage que l'on stérilise** :

Premièrement pour la façade à rue, il y a peu d'espace de transition que les habitants pourraient s'approprier. Hormis le trottoir semi-privé mais il est de largeur étroite ce qui ne permet pas toujours de s'approprier facilement cet espace. De ce fait, on ne peut pas parler de frontage. Mais il y a tout de même un frontage, qui fait parti de la catégorie **frontage** parking. L'espace de stationnement est tellement près des habitations qu'il empêche tout lien avec la rue lorsque toutes les places de parking sont prises. Au départ ce n'était pas prévu pour des emplacements de parking et ça été immédiatement approprié comme tels par les riverains pourtant ça aurait pu être approprié autrement étant donné le nombre de places assez élevées dans la rue plus les garages privés par habitations.

Deuxièmement, à l'arrière des habitations, on est très clairement dans un frontage que l'on stérilise appelé en sous-catégorie un **frontage rideau** car la ligne de frontage, qui correspond à la limite, est soit une haie de plus de 2m soit des panneaux en bois ou en acier corten de 2m, ce qui renforce le sentiment d'insécurité car aucun contrôle des riverains n'est possible.

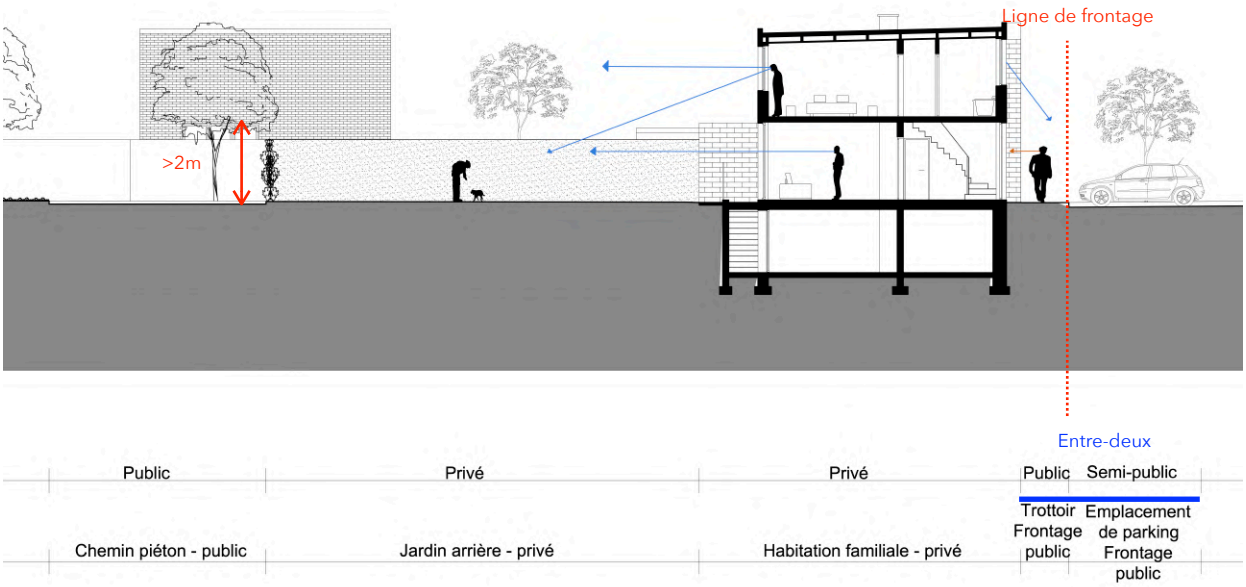


Fig. 102 Coupe zoom - frontage

L'ESPACE DÉFENDABLE ET LE SENTIMENT D'INSÉCURITÉ SELON OSCAR NEWMAN

Les conditions de l'espace défendable sont peu respecter malgré que les limitations entre les différents statues des espaces qui sont claires. Il y a un espace de transition que les habitants du bloc d'habitations peuvent difficilement s'approprier car il est très étroit. L'espace de transition étant très étroit, ça permet d'identifier un intrus assez facilement. Faudrait il encore que les habitants soient dans cette démarche de contrôle de l'espace public. Ils ont plus l'air de se refermée à la rue car ils se cachent de l'espace extérieur par des rideaux fermées. Ça ne permet pas d'avoir une rue vivante.

On peut relever un point intéressant sur la manière dont est positionné le bloc de logement, il est ouvert vers la rue et ne lui tourne ne pas le dos comme c'est le cas à l'arrière. La seule particularités qui vient t contredire cette affirmation, c'est le frontage parking. Lorsque toute les voitures sont stationner, elles font obstacles avec la rue, ce qui va réduire le lien avec cette dernière.

Les limites que se soient à l'avant ou à l'arrière sont clairement définies mais pas toujours bien mise en oeuvre ce qui peut conduire à un sentiment d'insécurité au sein des rues. Le type et la manière de traiter cette ligne de frontage est d'une importance capitale ça définira le type de relation que l'ilot pourra entretenir avec la rue. Ici ce n'est absolument pas favorable car les limites sont très hautes et très opaques ce qui ne permet pas de lien avec le chemin piéton.

LES « YEUX DANS LA RUE » DE JANE JACOBS

Pour que cette théorie soit efficace, il faut remplir trois conditions à l'échelle de l'ilot :

. Domaine public et privé clairement définis : les deux domaines sont clairement définis. Leurs limites ne sont pas toujours bénéfique à la rue. Ce qui peut conduire à une rue moins conviviale dans laquelle tisser des liens sera moins facile.

. Il doit y avoir des yeux dans la rue et par conséquent éviter les façades aveugles : Il n'y a pas de façade aveugle et la fenêtre de la cuisine donne sur la rue ce qui permet d'avoir un contrôle sur cette dernière. Ces fenêtres sont parfois obstruées par un rideau ce qui coupe le lien avec la rue.

Par contre à l'arrière, les palissades très hautes peuvent avoir les mêmes conséquences qu'une façade aveugle, il ne saurait pas y avoir des yeux dans la rue.

Voici deux photos d'un jardin privé aux limites claires en the privé et public mais dont la manière de les traiter permet de favoriser le lien à la rue et d'y apporter une qualité car le passant voit la vie dans le jardin et inversement. (ilot juste au dessus de l'ilot 4 qui possède les mêmes particularités et contexte que l'ilot 4). La ligne de frontage matérialisée par des haies qui sont entretenues et coupées à 1m ce qui permet de garder le lien domaine public et espace privé. De plus les habitants de cette maison se sont également approprié leur jardin ce qui montre qu'il y a intérêt tant pour l'espace privé que pour l'espace public (il n'y a pas une peur de s'ouvert vers son environnement).



Fig. 103 Ouverture sur la rue



Fig. 104 Ligne de frontage de qualité

. Rue fréquenté de façon continue : A l'avant comme à l'arrière se sont des rues peu fréquentées malgré le chemin piéton agréable mais joncher par toute une série d'espace vert assez vaste où il ne s'y passe pas grand chose et qui sont difficilement d'appropriation. Il n'y a toutes une série de fonctions variées qui apportent une vie en continue.

RELATION AU CONTEXTE

C 'est un ilot **semi-ouvert** sur son contexte car à l'avant, le bloc d'habitation s'ouvre généreusement sur la rue sauf quand il y a trop de voitures ce qui forme un frontage parking.Ce qui empêche tous liens avec le contexte proche. A l'arrière c'est tout l'inverse c'est un comportement de replis sur sois, aucun lien avec le contexte proche ou éloigné.

4.2.5 **ILOT 5**



Fig. 105 Vue aérienne ilot 5



Fig. n° : Plan rez-de-chaussée ilot 5

TYPOLOGIE SELON OSCAR NEWMAN

Selon Oscar Newman, la typologie de l'ilot n° 5 est **maisons unifamiliales** et plus précisément dans la sous-catégorie **maisons mitoyennes**. Un bloc est composé de quatre ou cinq maisons unifamiliales. Chacune possèdent un jardin privé.

STATUT DES ESPACES



Fig. 106 Statut des espaces ilot

. Espace privé : Dans l'espace privé, on retrouve les habitations et leur espaces extérieur attenant.

- **les habitations** : L'espace compris entre les quatre murs sont du domaine privé qui abritent une famille.

- **les jardins** : Chacune des maisons possèdent un jardin situé à l'arrière et caractérisé comme privé, composé d'une terrasse. Il n'est accessible qu'en passant par la maison de ce fait, il est privé. Les jardins sont délimités par des haies de plus ou moins 1m90, ce qui ne laisse pas percevoir ce qu'il s'y passe et par conséquent aucun lien avec le contexte. A l'arrière, ils sont délimités par un talus fortement végétalisé qui permet de faire une séparation avec la nationale se trouvant juste derrière.



Fig. 107 : Limite des jardins

. Espace public : L'espace public prend moins de place que dans d'autres cas au profit d'autres espaces qui seront l'espace semi-privé et semi-public. Néanmoins, on y retrouve tout de même:

- **les circulations piétonnes** : les trottoirs longent les espaces semi-public et sont délimités par ce dernier et de l'autre coté par des emplacement de parking semi-public aussi.

- **la route** : La route pour automobile prend une largeur moins importante que dans les ilots précédent.



Fig. 108 Rue passant par l'ilot 5

- **le talus** : Situé à l'arrière des maisons, il y a un talus fortement végétalisé composé d'arbres imposants qui forment une barrière au bruit, provenant de la nationale juste derrière.

. Espace semi-privé : Dans ce cas-ci l'espace semi-privé fait parti de l'espace de transition entre l'espace privé et l'espace semi-public. C'est un des élément présent dans l'entre-deux, le second élément sera le parterre semi-public.

- **l'allée devant les habitations** : Cet espace est semi-privé car il est emprunté uniquement par les habitants des logements. Aucune autre personne n'en a l'utilité. Il est délimité par l'habitation privé d'un coté et de l'autre par un parterre semi-public. Cette allée chemine tout le long des blocs d'habitations. Elle est délimité par le parterre végétal d'un côté et de l'autre par les blocs de maisons mitoyennes. Au bout de l'allée latérale, on peut apercevoir un morceau de jardin privé. L'allée qui parcourt tout le périmètre des blocs d'habitations permet de créer un lien entre eux.



Fig. 109 Allée avant



Fig. 110 Allée latérale

. Espace semi-public : Pour cet ilot, l'espace semi-public fait aussi parti de l'espace de transition (d'entre-deux) avec bien entendu l'espce semi-privé à l'avant des habitations.

- **parterre** : Il se situe à l'avant des maisons et est recouvert d'herbes et d'arbres et d'arbustes de toutes tailles. Ce parterre est surélevé par rapport au niveau du trottoir ce qui permet d'avoir une démarquation entre les différents espaces. Il joue aussi le rôle d'air de jeux pour les enfants qui habitent dans les logements à proximité. Il est semi-public car ce dernier est en lien avec le domaine public mais aussi avec le domaine semi-privé et privé.

Ce parterre met en retrait le bloc d'habitations, ça permet d'avoir un espace de transition plus grand que les habitants peuvent s'approprier. Ce qui bénéfique pour la mise en place de la surveillance naturelle de la rue, car les habitants du bloc peuvent directement identifier un intrus dans cet espace de transition. Mais lorsque la végétation est dense, on perd le lien visuel avec la rue ce qui peut mettre à mal la surveillance car il n'y a plus de lien avec la rue et l'ilot se referme sur lui même, il faudra donc garder une taille de la végétation qui n'entrave pas le lien entre le domaine public et le domaine privé.



Fig. 111 Parterre semi-public (entre-

- **emplacement de parking** : Les emplacements de parking sont considérés comme semi-public. Les occupants des maisons n'ayant pas de garage, ils se les appropriées et les considères comme le prolongement de leur logement.



Fig.112 Place de parking

APPROPRIATION

Pour ce cas, on parlera d'**appropriation partielle** pour les raisons suivantes :

On peut observer que les habitants entretiennent leur espace privé devant le seuil de la porte ainsi que leur façade et l'espace semi-privé aucuns déchets n'est présent. Mais ils ne vont pas plus loin dans l'appropriation de l'espace et de l'architecture, certains place même leurs containers poubelles devant leur seuil de porte ce genre d'actions n'apportent pas une plue-value pour les logements ou pour le domaine public.
Suite à une visite début janvier 2021, la situation d'appropriation c'est dégradée. Les habitants garent des voitures au sein même de l'espace semi-privé, ce qui n'est pas leur fonction première. Le caractère d'appropriation a été réévalué et est passé d'appropriation partielle à **appropriation nulle**. Ce comportement de la par des riverains peut avoir des dangers sur la qualité de la rue. Si les habitants eux-même ne respectent pas leur environnement alors les passants n'auront plus envie de passer dans ces rues mais appropriées. La dégradation se fait petit à petit.



Fig.113 Situation en 2018 - appropriation partielle



Fig.114 Situation en 2021
appropriation nulle

Il faut faire remarquer une action d'appropriation importante qui se situe deux ilots plus loin (ilot qui a totalement la même configuration que l'ilot 5 ainsi que le même contexte, tous est identique aux niveaux caractéristiques) et qui est venue de la part des habitants. Ils ont crées un potage collectif grâce à l'appropriation d'un espace semi-public de base, en le rendant public. Tout le monde est le bienvenu dans ce potager. La séquence d'entrée est marquée par une arcade fleurie. Les limites sotn matérialisées par des barrières où pousse des plantes grimpantes. Ce genre d'action permet de renforcer les liens entre les habitants et grâce à ces liens renforcés, une solidarité va se mettre en place et petit à petit ont remplis une des conditions de l'espace défendable. C'est une appropriation qui est collective et qui fait du bien dans l'ensemble de l'espace public. Comme Oscar Newman constate, ce genre d'intervention fait que le quartier ne devienne pas un quartier vaste et anonyme qui est difficile à s'approprier par les riverains. Malheureusement ce genre d'intervention manque cruellement au coeur de la cité.



Fig. 115 Séquence d'entrée du potager



Fig.116 Limite du potager



Fig.118 Appropriation par du mobilier

FRONTAGE SELON NICOLAS SOULIER

Le type de frontage pour l'ilot 5, est un frontage public (ou semi-public) avec deux sous-catégories frontage que l'on stérilise et frontage actif. Les espaces de transition correspondent aux frontages.

- **Frontage public (ou semi-public)** : Le frontage correspond au parterre herboré et végétalisé cité plus haut. Il est semi-public car en lien avec le domaine public et privé. Mais il pourrait être caractérisé de public car il appartient à la commune et pourrait faire l'objet d'un réaménagement par cette dernière tout comme par les riverains c'est donc pour cela que l'on pourrait la classer dans les deux catégories, public et semi-public.

- **Frontage que l'on stérilise** : Pour l'ilot 5, c'est un frontage que l'on stérilise que l'on pourrait classer dans frontage tampon. Car le parterre à des arbres et arbustes de tailles imposantes pour certains jouant le rôle de tampon entre le domaine public et ce qu'il se passe dans le domaine privé.

- **Frontage actif** : Le frontage actif est pour l'espace semi-public transformé en espace public grâce au potager collectif qui est une action des riverains. Ce type de comportements montrent que les habitants ont envie de s'investir dans leur cité et de lui apporter une certaine qualité de vie. Ce qui renforcerait les liens entre les habitants.

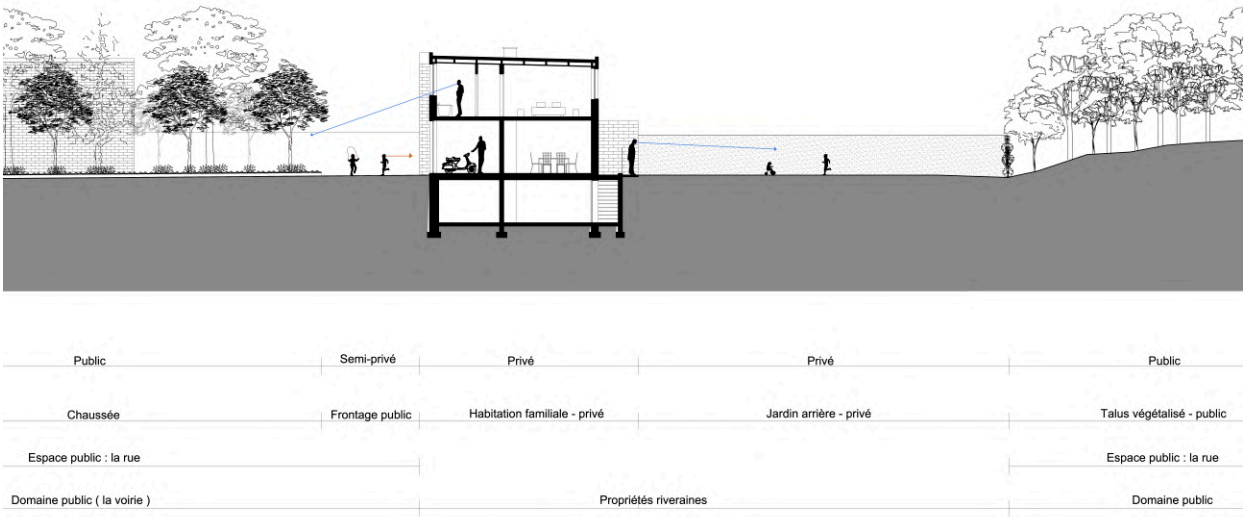


Fig.119 Coupe zoom - frontage

L'ESPACE DÉFENDABLE ET LE SENTIMENT D'INSÉCURITÉ SELON OSCAR NEWMAN

Pour cet ilot-ci, les espaces et leur partage sont clairs et bien délimités. Le fait qu'il y aille des espaces de transition permet aux habitants de repérer un intrus. Mais pour repérer un intrus les habitants doivent pouvoir avoir un lien avec la rue c'est-à-dire au moins avec le trottoir hors la masse végétale si elle n'est pas coupée correctement, ne permet pas cela, elle bloque l'interaction entre le public et le privé.

De plus, l'agencement du bloc d'habitation par rapport à son contexte ne favorise pas la surveillance naturelle car ils sont mis en retrait de la rue et de façon perpendiculaire ce qui diminue la possibilité de lien avec cette dernière.

Troisième point concerne l'appropriation pour qu'il y aille une surveillance de qualité, il faut que les habitants s'approprient un minimum les espaces ce qui n'est pas le cas ici car l'appropriation y est partielle. Moins il y a d'appropriation , moins les habitants on envie de protéger leur quartier.

LES « YEUX DANS LA RUE » DE JANE JACOBS

Pour que la théorie les « yeux dans la rue » soit efficace, il faut remplir trois conditions à l'échelle de l'ilot :

. Domaine public et privé clairement définis : Grâce à l'analyse des statuts des espaces, on a pu mettre en évidence que les quatre types d'espaces avaient des limites claires et bien définies que se soit avec des limites matérialisées comme des haies ou clôtures mais aussi grâce au positionnement de l'architecture (des blocs d'habitation) par rapport à la rue. Ils sont mis en recul et de façon perpendiculaire ce qui permet d'avoir une attitude plus réservée envers la rue.

. Il doit y avoir des yeux dans la rue et par conséquent éviter les façades aveugles : Il y a une fenêtre dans la cuisine qui va donner sur l'espace semi-privé, semi-public et l'espace public mais comme l'ilot est fort en retrait de la rue, la fenêtre n'a plus se rôle de maintenir le lien entre le domaine privé et le domaine public. De plus, toute la vie se passe à l'arrière dans le séjour et beaucoup moins souvent dans la cuisine ce qui diminue les yeux dans la rue. La vie privé ne se marque pas et ne se voit pas depuis l'espace privé.

. Rue fréquenté de façon continue : La rue où se situe l'ilot est un axe important de la cité et qui assez bien fréquenté en voiture mais ça ne permet pas de tisser des liens sociaux comme le décrit Jane Jacobs dans sa théorie. Il faut favoriser les chemins piétons pour que la rue devienne lieu de rencontre et d'interaction.De plus à part la fonction d'habitation aucune autres fonction n'est présentent dans un contexte proche ce qui ne favorise pas les liens comme le veux Jane Jacobs et sa théorie avec une rue qui devrait être remplie d'activité de jour comme de nuit.

RELATION AU CONTEXTE

C'est un ilot **semi-ouvert** sur son contexte car à l'avant de l'ilot, il y a un lien proche avec le parterre et le voisinage mais la végétation du parterre fait un peu barrière vis à vis du contexte éloigné. A l'arrière de l'ilot, il n'y a aucun lien visuel car il y a le talus qui protège du bruit de la nationale et qui fait obstacle visuelle.

4.3.6 **ILOT 6**



Fig. 120 Vue aérienne ilot 6



Fig. 121 Plan rez-de-chaussée ilot 6

TYPOLOGIE SELON OSCAR NEWMAN

Selon Oscar Newman, la typologie de l'ilot 6 est **maisons unifamiliales** et plus précisément la sous-catégorie **maisons mitoyennes**. Cinq ou six maisons s'assemblent pour former un bloc d'habitations. Chacune des maisons possède un jardin privé.

STATUT DES ESPACES



Fig.122 Statut des espaces ilot 6

. Espace privé :

- **habitations** : L'ilot est composé de deux blocs d'habitations mitoyennes. Un composé de six maisons et l'autre de cinq maisons.

- **garages** : Des garages se trouvent à proximité de l'ilot et non en lien direct avec les maisons. Les riverains doivent passer par l'espace public pour les rejoindre.



Fig.123 Allée garages

- **jardins** : Chaque maison possède un jardin arrière qui est privé, car accessible uniquement par le logement. Les limites de ces derniers sont matérialisées par des clôtures, haies et arbres au dimensions diverses. Certaines limites ne permettent pas un contact avec le domaine public car elles font obstacle avec ce dernier à cause des hauteurs de plus de deux mètres. Certains habitants ont décidé de garder ces limites basses ce qui permet de conserver un lien avec la rue. Les riverains ayant ce type de comportements sont

réceptifs à participer à l'ambiance de la rue. Ayant eu l'occasion de retourner à la cité à différents moments, on observe que les limites n'ont quasi pas changer hormis la dernière maison qui s'est renfermée.



Fig. 124 Limites en 2018



Fig.125 Limites en 2021



Fig.126 Limites négatives - végétation



Fig. 127 Limites positives - haies basses

. Espace public : L'espace public est fort présent surtout sous forme de parterre dans ce cas-ci.

- **les trottoirs** : Comme on peut le remarquer sur les photos, l'espace de transition (l'entre-deux) est matérialisé par le trottoir étroit. C'est une transition qui est directe une fois le seuil de porte passé on se retrouve directement dans le domaine public (le trottoir). La mise à l'écart du trottoir est très timide, elle est matérialisée par deux rangées et demi de klinkers de teinte beige. La limite est très franche et marquée. Il y a une différence de matériaux: klinkers beiges pour l'espace à l'avant des habitations et du macadam pour le trottoir. Cet espace à l'avant des habitations fait partie de la transition mais il est considéré comme public à cause de sa proximité avec le trottoir. Sa largeur très petite qui permet de ne mettre que les boites aux lettres sur pied.



Fig. 128 Trottoir



Fig.129 Transition



Fig.130 Trottoir

- **la route** : Les routes pour automobiles situées à l'avant des blocs d'habitations sont des routes secondaires principalement empruntées par les riverains. Elles sont délimitées de chaque côté par des emplacements de parking.

- **les espaces verts** : On remarque que cet ilot a deux grands espaces verts. Un premier situé au centre des blocs d'habitations et un second à la partie basse de ces derniers. Ces espaces verts sont uniquement composé d'herbes. Il n'y a pas d'arbre, de mobilier ou tout autre chose mis en place par la commune. L'espace vert central est délimité sur tout le pourtour de son périmètre, par les circulations piétonnes. L'espace vert central permet de mettre à distance les jardins des deux blocs d'habitations.



Fig.131 Espace vert centrale



Fig.132 Espace vert partie basse

- **les circulations piétonnes** : Hormis les trottoirs habituels, on retrouve des chemins de promenade délimités d'un coté par les jardins et de l'autre par un parterre d'herbes. Mais s'il ne s'y passe pas grand chose dans ce vaste espace vert pourquoi venir s'y promener et y flâner ? C'est la question que l'on pourrait se poser lorsque l'on voit au fur et à mesure des années la dégradation de ces circulations piétonnes.



Fig.133 Chemin piéton



Fig. 134 Chemin piéton

. Espace semi-public : Il y a peu d'espace semi-public et ils jouent le rôle de frontage qui sera décrit au point suivant.

- **emplacements de parking** : Les emplacements de parking situés devant les blocs d'habitations sont considérés comme semi-public car les habitants se les sont appropriés surtout ceux qui ne possèdent pas un garage. Ce qui fait qu'ils considèrent ces places de parking comme un prolongement de leur logement. Délimités d'un côté par le trottoir et de l'autre par la route. Elles ont la même matérialité que la route, ce qui les lies à cette dernière.



Fig. 135 Emplacement de parking



Fig.136 Emplacement de parking



Fig. 137 Vue d'ensemble places parking

APPROPRIATION

Il faut diviser l'appropriation faite des riverains à leur espace d'entre-deux et ensuite à l'espace public qui entoure l'ilot.

- l'espace d'entre-deux: **Appropriation partielle**

Les trottoirs publics à l'avant des blocs d'habitations se veulent propres et bien entretenus. Mais il n'y a pas d'appropriation personnelle de la part des habitants. Il ne faut pas oublier qu'il n'y a pas d'espace de transition, hormis les deux rangées de klinkers à l'avant des maisons. Le manque d'un espace de transition de qualité se fait ressentir car il y a une difficulté d'appropriation de la part des habitants. La transition se fait trop rapidement entre le domaine public et privé. Même au niveau de l'architecture (sur la façade par exemple) aucune appropriation n'a été faite.



Fig.138 Appropriation partielle



Fig. 139 Appropriation partielle

- l'espace public: **Appropriation nulle**

L'espace public est composé d'appropriation nulle. Tout d'abord, les riverains s'approprient les trottoirs comme un lieu où jeter leurs déchets. Ce type de comportement n'est pas positif pour la qualité et la surveillance de la rue comme on va le voir dans les points suivants.



Fig. 140 Appropriation nulle

Deuxièmement, les espaces verts sont très vastes et difficile d'appropriation par les habitants car rien ne s'y passe. Pas de mobilier urbain, pas de jeu d'enfant. De plus, au fur et à mesure du temps, ces espaces verts se dégradent, ce qui ne contribue pas à l'espace défendable d'Oscar Newman.

FRONTAGE SELON NICOLAS SOULIER

Il n'y a pas d'espace de transition et donc **pas de frontage** car on passe directement du domaine privé au domaine public.

On peut cependant considérer les emplacements de parking à l'avant des blocs d'habitations comme un **frontage que l'on stérilise** et plus particulièrement la sous-catégorie **frontage parking**. Il y a déjà une transition très brutale entre les deux mondes (privé/public) mais, si les riverains par leur propre initiative stationnent leur véhicules juste devant leur maison ce n'est pas favorable à l'espace public, cela n'apporte aucune plue-value à la rue tout au contraire.

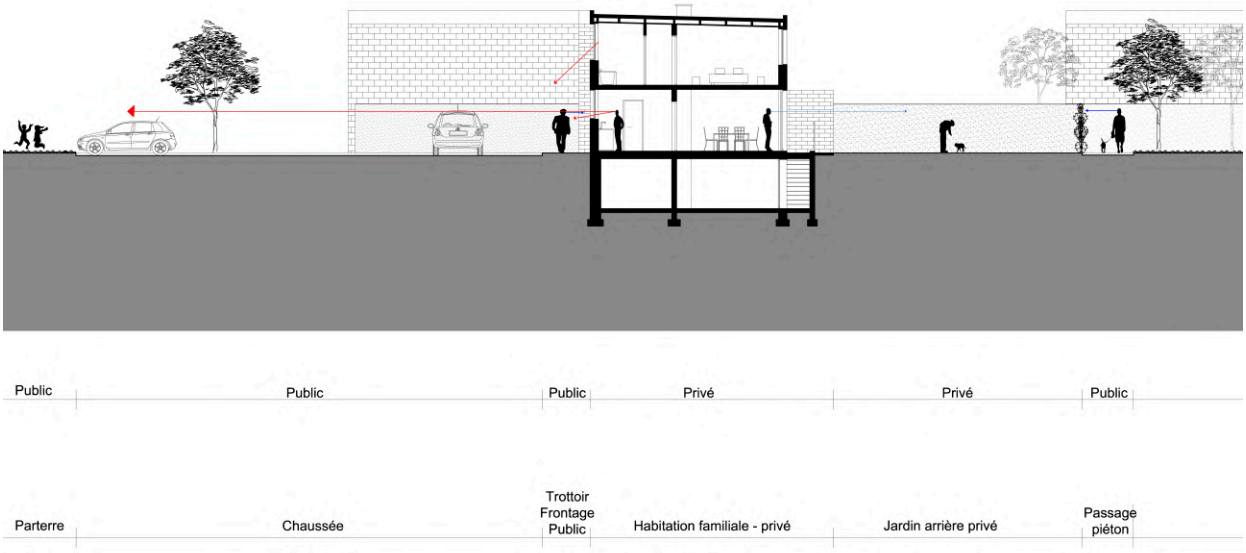


Fig. 141 Coupe zoom - frontage

L'ESPACE DÉFENDABLE ET LE SENTIMENT D'INSÉCURITÉ SELON OSCAR NEWMAN

Tout d'abord les limites entre les différents types d'espaces sont bien définis ce qui est favorable et respecte les idées de l'espace défendable. Mais il y a des actions misent en place qui viennent à contre courant de ces idées et ne vont faire que renforcer le sentiment d'insécurité. Le manque d'espace de transition ne permet pas au riverain de s'approprier les lieux et d'y faire attention au point de les surveiller.

Les blocs d'habitations ont une position par rapport à leur contexte idéal pour la surveillance naturelle mais, le fait de stationner les voitures à l'avant diminue le lien avec la rue et ne permet pas d'avoir une surveillance optimale.

Et le dernier point à stipuler concerne l'entretien des espaces publics. Oscar Newman considère que s'il y a un manque d'entretien des espaces publics, alors le sentiment d'insécurité augmentera. C'est comme le principe de la vitre brisée, si une vitré est cassée et que l'on ne l'a répare pas au plus vite une seconde vitrée cassée va suivre. Et ainsi de suite jusqu'à attirer un vandalisme dans le quartier qui n'est pas favorable à la diminution du

sentiment d'insécurité. Le contrôle de la part des riverains vers l'espace public sera donc difficile. Les habitants n'auront pas un sentiment d'appartenance fort si les lieux sont mal appropriés ou s'ils sont laissés à l'abandon.



Fig.142 Etat des trottoir autour de l'ilot



Fig.143 Verdure sur les trottoirs



Fig.144 Chemin piéton non entretenu

LES « YEUX DANS LA RUE » DE JANE JACOBS

Pour que la théorie les « yeux dans la rue » soit efficace, il faut remplir trois conditions à l'échelle de l'ilot :

. Domaine public et privé clairement définis : Le domaine public et privé est clairement défini mais de manière brutale sans espace de transition qui permettrai de tisser un lien social avec la rue de manière douce et hiérarchisée.

. Il doit y avoir des yeux dans la rue et par conséquent éviter les façades aveugles :

Comme tous les autres cas, la fenêtre de la cuisine donne directement sur le domaine public mais à cause des emplacements de parking la surveillance s'avère plus compliquée. De plus, il y a juste la fenêtre de la cuisine à rue et ce n'est pas là où il y a le plus d'activité pour pouvoir surveiller la rue.

. Rue fréquentée de façon continue : La rue n'est pas fortement fréquentée car c'est une rue secondaire essentiellement empruntée par les riverains et aucune autre fonction que l'habitat n'est présent dans un contexte proche.

RELATION AU CONTEXTE

C'est un **ilot ouvert** sur son contexte car aucun obstacle majeur ne bouche la vue mais il y en a quand même quelques uns, tels que les voitures ou une partie des jardins qui tournent le dos à la rue dû à la végétation d'une hauteur conséquente.

4.2.7 **ILOT 7**



Fig. 145 Vue aérienne ilot 7

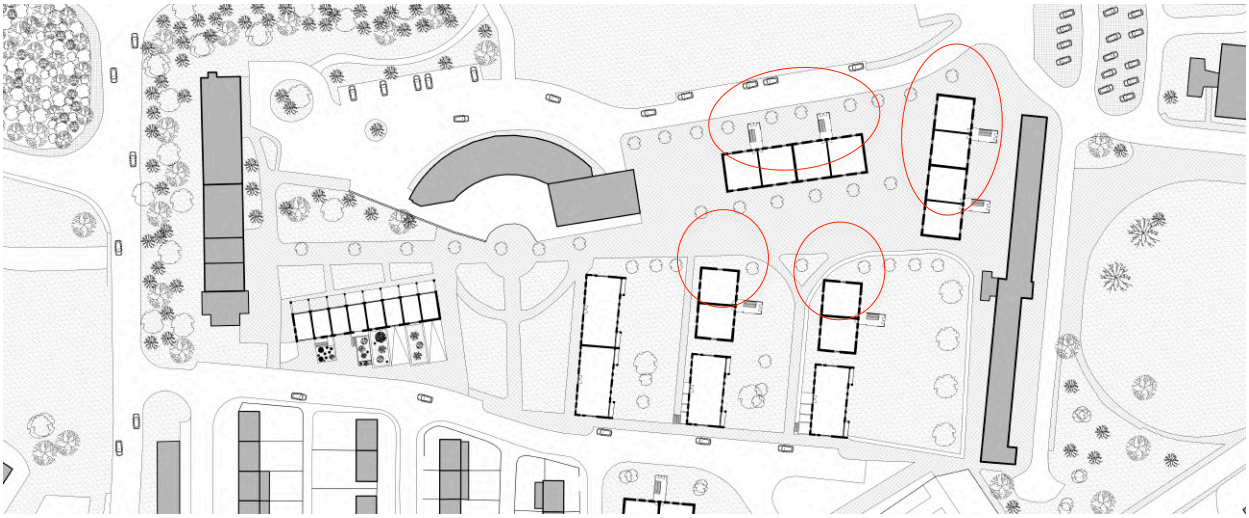


Fig.146 Plan rez-de-chaussée ilot 7

Rem: Les plans de l'ilot 7 ont étés fait lors des premières visites avant et pendant la construction des walkups. Une dernière visite début janvier m'a permis de finaliser l'analyse, de ce fait les plans peuvent avoir quelques petites discordances avec les photos.

TYPOLOGIE SELON OSCAR NEWMAN

Selon Oscar Newman, la typologie des logements repris dans l'ilot 7 sont des **walkups**. Ils font partie de cette typologie car ils remplissent les conditions c'est-à-dire qu'il y a six appartements dont deux par étage, le bâtiment s'établit sur 3 niveaux et il y a une seule et même circulation qui est empruntée par les six familles pour atteindre leur logement.

STATUT DES ESPACES



Fig. 147 Plan statut des espaces rez-de-chaussée ilot

Pour le cas de l'ilot 7, il y quatre types d'espace, privé - semi-privé - semi-public - public dont un qui prédomine celui de l'espace public.

. Espace privé :

- **logements des walkups** : L'espace privé correspond aux six logements qui composent le walkup. Dans ce cas-ci, la circulation commune pour rejoindre les logements est extérieure, de ce fait, on considère le tout (bâtiment sauf l'escalier) comme privé, ce que contient l'intérieur du bâtit en dur est dans son intégralité privé. On ne connait pas l'aménagement intérieur exact car c'est encore en chantier mais on peut deviner qu'il y a deux portes d'entrée par palier, elles correspondent aux entrées des logements, une fois cette porte passée, on se retrouve dans l'espace privé.

- **Cour arrière** : Les appartements du rez-de-chaussée possèdent une cour arrière au statut privé car elles ne sont accessibles que par le logement privé. Les limites de ces cours de jardins sont matérialisées par des clôtures qui laissent passer le regard. Elles se distinguent de l'espace public par une bordure en béton. Les limites entre voisins se matérialisent par des palissades en bois qui ne laissent pas passer aucun regard. Les limites aux périmètres des cours permettent de garder un lien avec le domaine public car les clôtures sont transparentes et d'une hauteur moindre.



Fig.148 Cours arrières



Fig.149 Cours arrières



Fig.150 Séparations entre voisins



Fig. 151Cours rez-de-chaussée



Fig.152 Cours rez-de-chaussée

. Espace semi-privé : L'espace semi-privé fait la particularité des walkups, c'est la seule circulation qui mène aux six appartements et qui par conséquent est commune à toutes les familles. On retrouve également les places de parkings à l'avant du bâtiment. Et dans ce cas une annexe pour vélos à été construite pour chacun des walkups.

- **circulations communes** : Contrairement à la définition d'un walkup traditionnel où la circulation est intérieure, dans l'ilot 7, elle est extérieure ce qui ne change en rien le concept de base d'avoir une circulation commune. Cette dernière est considérée comme semi-privé car elle est utilisée par six familles différentes pour rejoindre leur logement. Dans ce cas-ci, elle est très marquée car les architectes ont décidés de prendre le parti de mettre en valeur par un changement de matériaux , par rapport au bâtit pour les logements qui lui est en briques claires, la circulation est en acier galvanisé et caillebotis. A chaque étage, on retrouve, un palier commun à deux familles. La circulation étant en extérieur, elle permet d'avoir un lien avec le contexte proche. La circulation commune est essentiellement utilisée par les habitants du rez +1 et du rez+2 car les appartements du rez-de-chaussée ont une entrée directe sans emprunter la cage d'escalier. Pour les niveaux deux et trois, cette circulation commune est la transition, l'espace entre-deux entre le domaine public et le domaine privé. La circulation commune au rez-de-chaussée est totalement opaque vis-à-vis de la rue.



Fig. 153 Circulation communes



Fig.154 Entrée



Fig. 155 Palier



Fig. 156 Circulation communes

- **Annexes vélos** : la particularité de ces walkups c'est que chacun possède un local vélo dont l'architecture est totalement stérile à la rue (murs opaques, grillages, toiture débordante). Ce concept d'implanter un local vélo attenant au walkup va de paire avec les concepts à l'heure actuelle et le vaste environnement qui entoure l'ilot et pour lequel le moyen de circulation favorisé est le vélo. Tout a été mis en place pour pour privilégier les

moyens de transport doux ou l'accès à la voiture n'est pas possible grâce à la position et l'implantation des différents bâtiments et walkups.



Fig.157 Local vélos



Fig. 158 Local vélos

. Espace public : On constate que la surface d'espace public est gigantesque par rapport aux deux autres types. L'espace public prend une place importante parmi les bâtiments. Dans le futur projet, il y a un concept d'aménagement paysager comme si les bâtiments faisaient partie d'un parc. Mais les espaces publics sont tellement vastes qu'il est difficile pour les habitants de se les approprier. Après une dernière visite début janvier, on peut constater les résultats obtenus.

- **Les routes** : Le réaménagement du domaine public va séparer les routes et les cheminements piétons. Cette séparation se fera à l'aide de l'architecture et de l'implantation des walkups. L'immeuble à appartements de dix étages et les walkups forme une cour centrale qui est public et non semi-public comme la théorie l'explique. C'est un espace minéral piéton . A l'avant des walkups, on retrouve les routes réservées aux voitures, c'est les seuls espaces réservés à ces dernières. Elles se situent tout autour du périmètre de l'ilot 7 (sur la partie extérieure de l'ilot).

- **circulations piétonnes** : Suite à la construction des six nouveaux walkups, un aménagement des abords a été étudié. L'aménagement des abords publics vient d'être terminé il n'y a même pas quelques semaines. On peut donc les analyser suite à la visite début janvier.

Toutes les circulations piétonnes passent par la cour centrale derrière les walkups. Aucun chemin piétons n'est mit en place à l'avant de ces derniers. Elle sont délimités par des dalles en béton-gazon. On en retrouve aussi entre chaque walkup, ça permet de faire le lien entre la cour centrale et le contexte à l'avant des walkups.



Fig.159 circulation piétonne



Fig. 160 circulation piétonne



Fig.161 circulation piétonne

- **espaces verts / minérale** : Les espaces verts se situent essentiellement autour du bâti et sont composés par des parterres d'herbe et des dalle en béton-gazon. Ils sont qualifiés de public malgré qu'ils possèdent une proximité très forte avec les walkups et notamment les cours arrières des habitations du rez-de-chaussée.

On retrouve très peu de d'espace vert, le minéral prédomine sur la végétation. Aucun arbre prévu lors du projet n'a été planté. Cet espace minéral est fait de certaines parties composées de bancs. Cet espace public est délimité au rez-de-chaussée par la cour privée et les parterres minérales qui entourent les walkups.



Fig.162 Place centrale



Fig.163 Espace de repos



Fig.164 Espace de repos

. Espace semi-public :

- **Parterre minérale + boites aux lettres** : Dans ce cas-ci, il n'y a pas de sas d'entrée intérieur comme on peut le retrouver dans un immeuble à appartements traditionnels. L'espace destiné aux boites aux lettres se retrouve dans le parterre minérale ou végétale ce qui permet de tirer un lien avec la rue.

Les parterres minérales permettront de mettre à distance les walkups du domaine public. Le rez-de-chaussée étant déjà à proximité de l'espace public ce parterre permet de garder un lien tout en gardant un peu d'intimité au sein de l'espace public.



Fig.165 Parterre minérale



Fig.166 Parterre minérale



Fig. 167 Boites aux lettres



Fig.168 Boites aux lettres

- **emplacement de parking** : devant chacun des walkups se dessinent des places de parking qui sont considérées comme semi-public par Oscar Newman car les habitants des walkups les considèrent comme une extension de leurs logements et par conséquent ils se les sont appropriés et exercent un contrôle sur ces emplacements de parking. Par rapport à l'ensemble des autres statuts, l'espace semi-public représente un pourcentage très petit de superficie au sol. Il permet même au logement du rez-de-chaussée de faire une sorte d'espace tampon et de ne pas être directement en contact avec le domaine public.



Fig.169 Places de parking



Fig.170 Places de parking

APPROPRIATION

Les travaux étant finis depuis peu, les habitants de l'ilot n'ont pas encore pris leurs marques. On peut tout de même voir une appropriation depuis l'espace public au niveau des fenêtres.

- Appropriation aux fenêtres : Les habitants du walkups se sont appropriés les châssis en y mettant des tentures, stores, … Laisser ces fenêtres sans aucune protection aurait favorisé le lien avec la rue et apporté une vie à cette dernière. Les activités privées auraient participé à la qualité de la vie et inversement.



Fig.171 Fenêtres appropriées

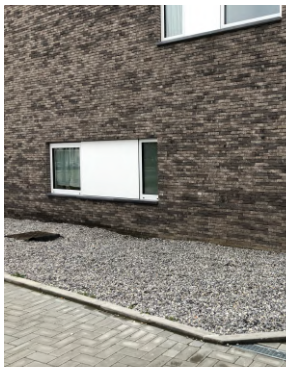


Fig.172 Fenêtres appropriées



Fig.173 Fenêtres appropriées



Fig.174 Fenêtres non appropriées



Fig. 175 Fenêtres appropriées

- Appropriation espace public : On ne peut pas encore voir d'appropriation positive dans l'espace public. Ce qui a été constaté pendant la visite de l'ilot 7 c'est les nombreuses poubelles aux pieds des circulations communes des walkups.



Fig.176 Déchets au pied de la circulation

FRONTAGE SELON NICOLAS SOULIER

Grâce à la fin des travaux, on sait comment se composent les différents espaces.

- **Frontage que l'on stérilise - frontage parking** : l'espace semi-public à l'avant des walkups est composé de places de stationnement est considéré comme un frontage parking mais c'est subtil car il pourrait ne pas être considéré comme frontage de fait que se soit une caractéristique de la typologie walkup.

Ce type de frontage n'est pas favorable à la rue car il n'amène aucune vie à cette dernière.

- **Deux walkups du rez-de-chaussée** : Ces deux walkups n'ont pas de frontage de qualité. La porte d'entrée se trouve en contact direct avec le trottoir calé entre l'immeuble et la circulation commune.

L'ESPACE DÉFENDABLE ET LE SENTIMENT D'INSÉCURITÉ SELON OSCAR NEWMAN

Le sentiment d'insécurité est en lien étroit avec la forme de l'architecture et sa position par rapport à son contexte pour favoriser le contrôle fait par les riverains du quartier. Dans l'ilot 7, les habitants du walkups auront un sentiment d'appartenance pour la circulation commune extérieure. Mais auront-ils ce même sentiment d'appartenance pour le contexte environnant du walkup pour pouvoir exercer la surveillance naturelle ? On ne pourra constater les faits qu'une fois la construction et l'installation des familles faite mais on peut déjà y mettre une hypothèse en se basant sur l'espace défendable qui nous dit que pour avoir une surveillance efficace, il faut un sentiment d'appartenance. Hors, si tout le contexte est public, les riverains ne pourront avoir ce sentiment au niveau de l'espace public, ils prendront comme limite de surveillance leur place de parking à l'avant du walkup et la circulation commune.

Malgré ce manque d'espace de transition qui aurait pu être approprié, les walkups, un lien visuel sur tout l'espace public ce qui facilite le contrôle mais si il n'y a pas ce phénomène d'appartenance, y aura - t- il cette envie de contrôle ?

Les cours au rez-de-chaussée permettent aux riverains de créer un lien avec la rue c'est la même chose avec les fenêtres qui ont une proximité très forte avec le domaine public.

LES « YEUX DANS LA RUE » DE JANE JACOBS

Pour que la théorie de Jane Jacobs, les « yeux dans la rue » soit efficace, il faut respecter les trois conditions suivantes à l'échelle de l'ilot :

. Domaine public et privé clairement définis : On peut considérer que le domaine public et privé est bien défini mais il n'y a pas de transition progressive. Le domaine public est en contact direct avec le domaine privé au rez-de-chaussée.

. Il doit y avoir des yeux dans la rue et par conséquent éviter les façades aveugles :
Il n'y a pas de façades aveugles et pas mal d'ouvertures donnent directement sur l'espace public. Idem pour la circulation commune extérieure qui permet d'avoir un oeil sur le contexte proche des walkups. Cela favorise la surveillance naturelle car on peut facilement avoir un lien avec la rue depuis les logements. Sauf que les nouveaux habitants semblent tourner le dos à la rue car ils ont un mécanisme d'appropriation peu bénéfique à la qualité de la rue.

. Rue fréquentée de façon continue : Pour ce point, il faudra voir lorsque les travaux et tous les habitants y auront aménagés de manière définitive. Mais on pourrait considéré cette zone comme une zone tampon, de transition car elle se trouve entre la partie de la cité où il y a 99% d'habitations et une autre partie où il y a un peu plus de commerces, cafés, écoles, …. ce qui pourrait la qualifier de zone de passage. De plus, si le parc est bien aménagé avec les besoins des riverains, il pourra apporter une plus-value à l'ensemble du quartier. Ça deviendra peut-être un lieu de rencontre et un point central de la cité qui permettra au gens de se rediriger vers le lieu où ils veulent aller.

RELATION AU CONTEXTE

C'est un **ilot ouvert** sur son contexte car apriori aucun obstacle ne devrait gêner le lien visuel. On pourrait même aller plus loin en disant que les walkups participent au contexte et à son aménagement.

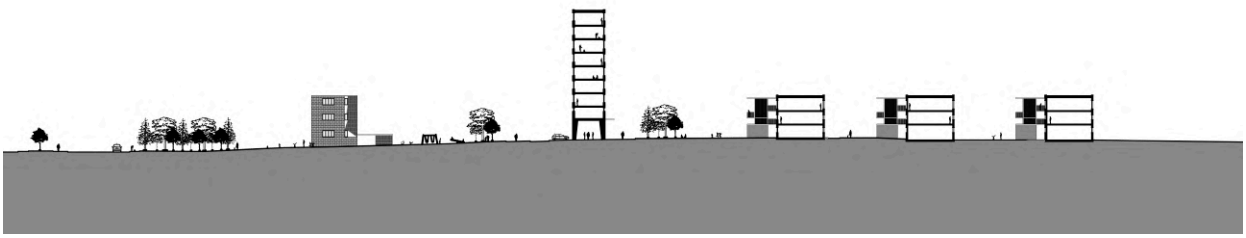


Fig.177 Coupe de contexte des walkups ilot 7 + ilot 9

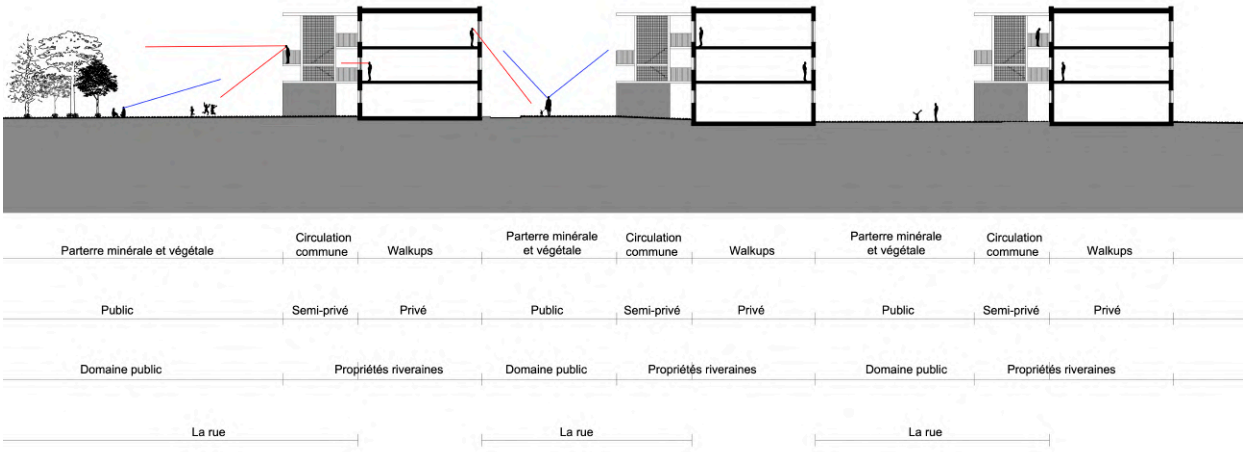


Fig. 178 Coupe relation au contexte

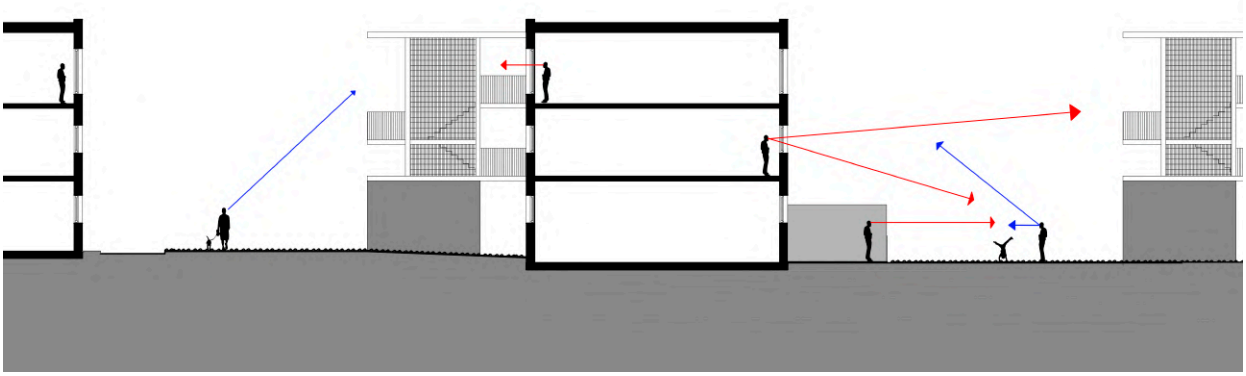


Fig. 179 Coupe zoom contexte

4.2.8 **ILOT 8**



Fig.180 Vue aérienne ilot 8

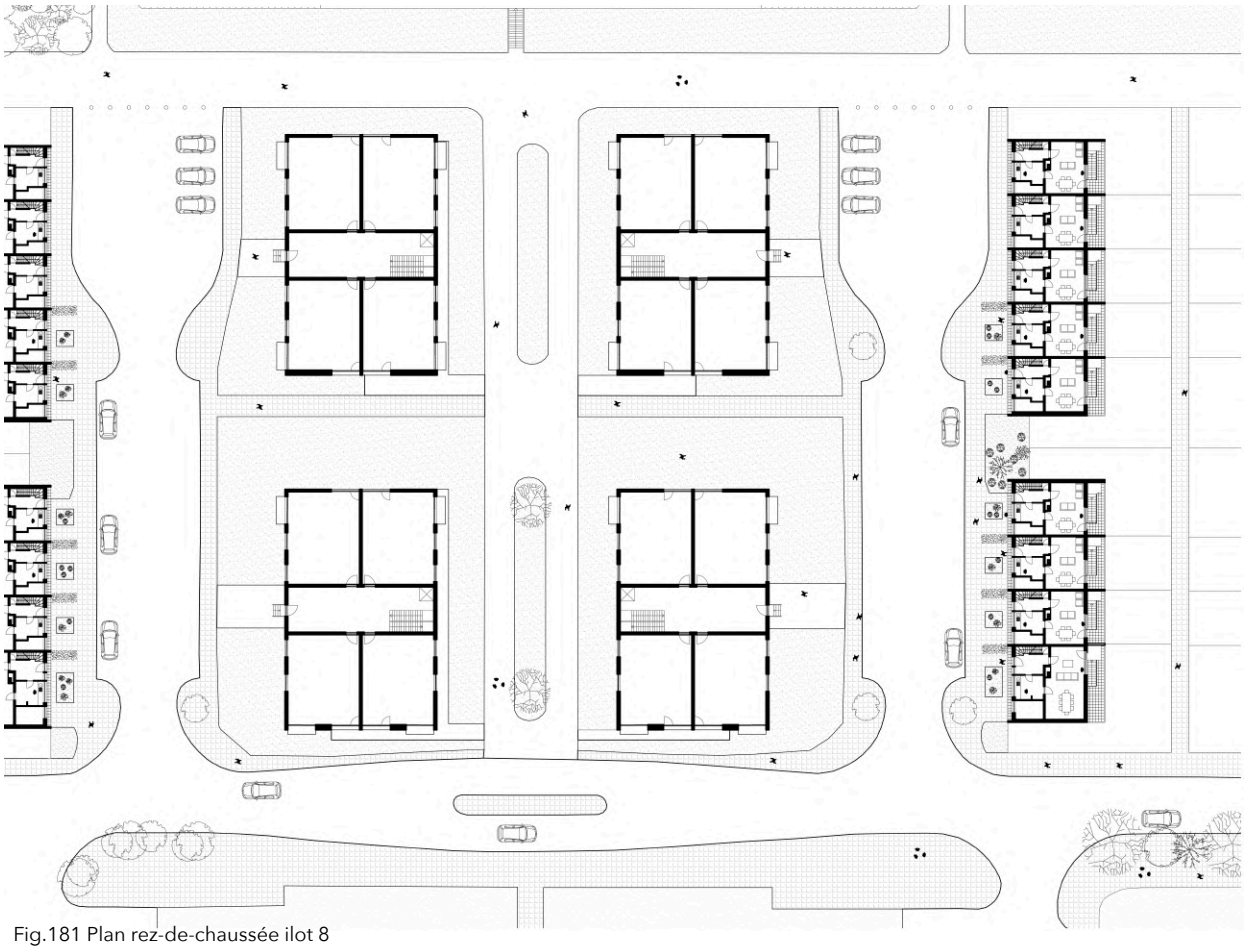


Fig.181 Plan rez-de-chaussée ilot 8

TYPOLOGIE SELON OSCAR NEWMAN

Selon Oscar Newman, la typologie des logements de l'ilot 8 est **tour**. Malgré que ce dernier considère la tour avec un minimum de dix étages, ces quatre immeubles à appartements ne peuvent pas être classés comme walkups car ils sont beaucoup trop grands en terme d'architecture et de densité de populations qu'ils abritent. Ils sont sur trois niveaux dont chacun est composé de quatre appartements, au total douze appartements, hors pour être de typologie walkup, il ne doit y avoir que six logements. On parlera donc de tour de taille moyenne.

STATUT DES ESPACES

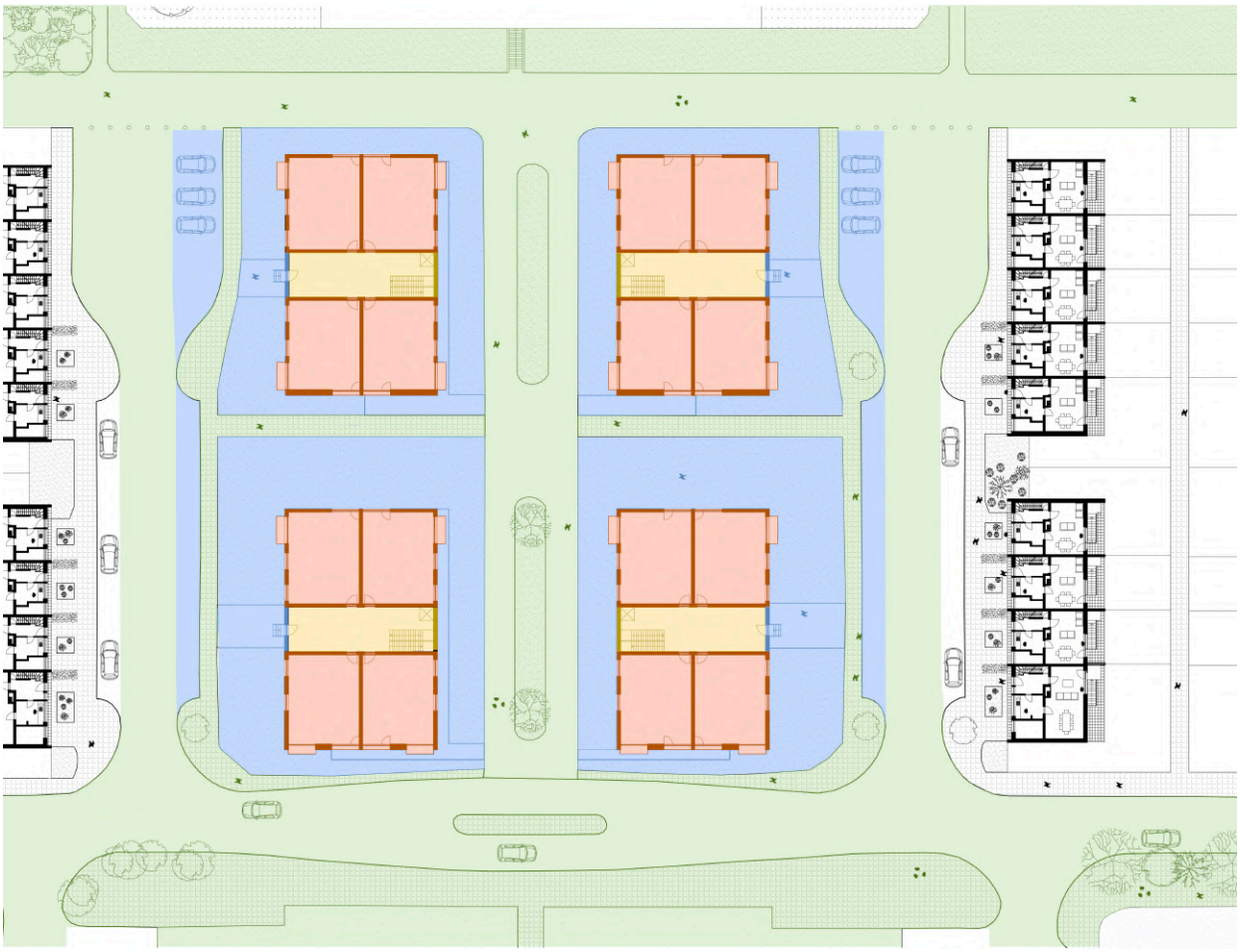


Fig.182 Plan rez-de-chaussée ilot 8

Pour le cas de l'ilot 8, il y a les quatre types d'espace qui y sont représentés.

. Espace privé : Dans l'espace privé, on retrouve uniquement les appartements et balcons y attenants, chaque appartement sans exception possède un balcon.

- **appartements et balcons** : L'espace entre les murs des appartements sont des espaces privés qui abritent une famille. Chaque appartements possèdent un balcon qui est privé. Il y a des balcons qui donnent sur la rue et d'autres qui donnent sur les circulations piétonnes. Les manières dont les habitants s'approprient leurs balcons sont très intéressantes et variées, on les développera dans le point appropriation ci-dessous. Le fait d'avoir un balcon va favoriser le lien avec la rue. Le balcon reste tout de même un espace privé sans oublié qu'il est visible par tous depuis l'espace public, son type d'appropriation fera varier la qualité de vie de la rue, en allant du positif au négatif.



Fig.183 Balcon façade à rue



Fig.184 Balcon façade sur circulation piétonne

- **les caves** : Chaque appartements possèdent une cave qui est privée mais les coursives pour y arriver sont semi-privé extérieures car tous les occupants les utilisent. Elle est séparée de l'espace public par un muret de brique qui est la limite.



Fig. 185 Accès vers les caves

. Espace public : L'espace public est souvent fort présent dans ce type de typologie. Dans ce cas-ci, ce qui prend le dessus au sein même du domaine public sont les circulations piétonnes qui traversent et entourent les quatre ilots et s'en suit les espaces verts qui se situent en dehors du périmètre des quatre tours.

- **circulations piétonnes** : Une circulation centrale transversale qui coupe en deux ilots dont chaque côté est composé de deux tours. Cette circulation piétonne est en lien avec la circulation piétonne à l'arrière de l'école primaire, elle permet de relier cette dernière à une des routes principales de la cité qui se trouve à l'avant des immeubles. Un chemin piétonnier plus étroit fait le lien de manière horizontale et passe au travers des deux ilots où les immeubles à appartements sont construits.

Grâce à ces chemins piétonniers, on voit la volonté de ces quatre immeubles à rester en lien avec leur contexte proche et ne lui tourne pas le dos. Ces circulations piétonnes sont toutes délimitées par les espaces verts. Les circulations piétonnes se différencient des trottoirs par la matérialité. Les deux principales circulations piétonnes sont composées de grands arbres qui par leur alignement montre une direction.



Fig.186 Circulation piétonne transversale



Fig.187 Circulation piétonne horizontale



Fig.188 Circulation piétonne arrière

- **les espaces verts** : Les espaces verts délimitent toutes les circulations piétonnes qui sont de très grands parterres d'herbes sur lequel il y a une table de pique-nique et un goal de foot . C'est fort peu pour attirer une activité au sein de ces derniers.



Fig. 189 Circulation délimité par l'espace privée



Fig.190 :Vaste espace vert à l'avant des tours



Fig. 191 Table de pique-nique



Fig.192 Goal de foot

. <u>Espace semi-privé</u> : Les espaces semi-privé sont les circulations communes des l'immeubles à appartements, tels que les escaliers, l'ascenseur, les coursives.

- **circulations communes** : Les circulations sont de type semi-privé et non semi-public car elles ne sont accessibles que par les occupants des immeubles à appartements et il n'y a pas autant d'occupants que dans un immeuble à appartements de grande ampleur pour les qualifier de semi-public.

Elles se composent d'une cage d'escalier ainsi que d'un ascenseur commun. Les coursives sont également semi-privé car empruntées par tous les habitants. Les coursives menant

jusqu'aux caves sont semi-privé mais chacune des caves est privée car en lien avec les appartements de chaque habitant.

. Espace semi-public : L'espace semi-public est composé de deux éléments qui vont faire la transition entre le domaine public et l'espace semi-privé. Ces deux éléments sont les parterres d'herbes et le sas d'entrée qui aura une particularité. L'entre-deux est donc composé de ces deux éléments.

- **sas d'entrée** : Le sas d'entrée est considéré comme semi-public car il est accessible par tous ceux qui doivent se rendre dans un appartement ou par le postier qui doit y déposer le courrier, … Ce sas voit donc passer toutes une série de personnes et pas uniquement les habitants comme par exemple les coursives intérieures qui mènent aux appartements. C'est le lien avec les habitants pour toute personne extérieure à l'immeuble.

Dans le cas de l'ilot 8, ce sas d'entrée est très particulier car il se situe en extérieur, sous un petit auvent. Il a une superficie très petite et pourtant on y retrouve tout de même les sonnettes et les boites aux lettres. Ce sas est déjà mit à l'écart de l'espace public par les parterres. Mais la séquence d'entrée se marque par les quelques marches qui permettent de mettre en évidence cette entrée. Ce procédé fait penser à celui d'une maison d'habitation pour laquelle le dispositif de sonnette se trouve en extérieur contrairement à un immeuble à appartements traditionnel où les sonnettes et boites aux lettres se trouvent dans un sas fermé et intérieur à l'abris des intempéries.



Fig. 193Séquence d'entrée


Fig. 194 Sonnettes


Fig.195 Boites aux lettres

- **les parterres** : Les parterres d'herbes entourent chacun des immeubles et sont considérés comme semi-public et dans le prolongement du sas d'entrée car ils sont en lien avec le domaine public et le domaine semi-privé. Ces parterres permettent de mettre à distance les tours du domaine public. Ils sont délimités par les chemins piétonniers et les trottoirs.



Fig. 196 Parterre à l'avant du sas d'entrée



Fig. 197 Parterre latérale



Fig.198 Parterre à l'avant du sas d'entrée

- **les emplacements de parking** : Ils sont situés à l'avant de chaque immeubles à appartements et comme il n'y a pas de garages compris dans les immeubles, les riverains se les sont appropriés et par conséquent, ils les considèrent comme une extension à leur logement. C'est pour cela qu'on qualifie les emplacements de stationnement comme semi-public, Oscar Newman les verraient comme tels. Dans la réalité des faits, ces places de parkings sont accessibles à tous car aucune restriction n'est visible mais hormis les riverains des immeubles et de la rue, personne ne va venir se garer exprès dans ces emplacements. Grâce à l'appropriation de cet espace, les riverains vont avoir un contrôle sur ce dernier ce qui est favorable pour la rue et ce qu'il s'y passe. Les emplacements de parking ne sont pas délimités et possèdent la même matérialité que la route.



Fig.199 Emplacements de parking



Fig.200 Emplacements de parking

APPROPRIATION

Pour ces cas-ci, une, appropriation générale ne peut pas être donnée car au sein même de l'ilot, elles sont différentes. Elles peuvent passer d'appropriation totale à nulle. Il se doit de distinguer selon les types d'espaces pour déterminer le type d'appropriation de chacun d'eux. Rappelons que toutes ces appropriations sont éphémères et peuvent au fur et à mesures du temps pour diverses raisons évoluées.

- Les balcons privés : Pour les balcons, on retrouve les trois types d'appropriation (totale, partielle et nulle).

Certains habitants se sont approprier les balcons de manière positive c'est-à-dire qu'ils les entretiennent mais pas uniquement, ils y apportent leur touche en y ajoutant des fleurs, du mobilier de jardin, …. C'est favorable à l'immeuble comme à l'espace public. Cette catégorie reste cependant peu nombreuse.

Une majorité de balcon sont d'appropriation partielle, les occupants l'entretiennent, tout est propre mais il n'y a pas d'appropriation personnelle comme des plantes, …

Il y a aussi ceux dont l'appropriation est nulle, soit le balcon est mal entretenu et laissé à l'abandon, soit les habitants se sont appropriés le balcon mais d'une manière pas du tout positive (entassement d'ordures, de meubles, …). Il n'est pas approprié comme espace de repos ou de détente. Ils y ont déposés des containers poubelles, des sacs poubelles pendent au garde-corps du balcon, d'autres y laisse beaucoup de bazars et objets qui ne devraient pas se trouver sur un balcon, certains y mettent un portique à linge ce qui n'est pas trop dérangeant mais il y en a qui mettent pendre le linge sur les garde-corps, …. Certains occupants placent des draps en tissu aux fenêtres ou entre les barreaux du garde-corps, cette attitude est une attitude de replis sur sois, l'habitant refuse d'avoir un lien visuel avec la rue. Cela peut conduire à une rue peu agréable. Il va de soit qu'un espace privé peut être approprié comme son propriétaire le veut car il est privé .Mais lorsque l'espace privé est vu du domaine public, il devrait y avoir une appropriation totale de la part des habitants du fait que l'espace privé vu du public à un lien directe avec le domaine public. Et sans s'en rendre compte une appropriation nulle visible du public peut vite conduire à un sentiment d'insécurité voir une augmentation du vandalisme.



Fig. 201 Appropriation totale

Appropriation totale de la part des occupants de ce logements. Mise en place de meubles de jardins.
On peut tout de même remarqué la mise en place de rideaux aux fenêtres pour garder une certaine intimité. Cela ne dérange pas car le balcon est bien approprié et participe au lien avec la rue.



Fig.202 Appropriation partielle

Appropriation partielle des propriétaires de ces balcons hormis quelques tentures aux fenêtres.

Cependant les balcons restent propres et bien rangés. Ce type de comportement et neutre face à l'espace public car il ne le favorise pas mais ne le détruit pas non plus.



Fig.203 Appropriation partielle

Appropriation partielle des propriétaires de ces balcons hormis quelques tentures aux fenêtres.

Cependant les balcons restent propres et bien rangés. Ce type de comportement et neutre face à l'espace public car il ne le favorise pas mais ne le détruit pas non plus.



Fig.204 Appropriation nulle

Appropriation nulle de la part des habitants. On voit des déchets et objets ménagés y trainer.

D'autres balcons se protège des regardes des passants par la mise en place d'une bâche dans les barreaux des garde-corps.

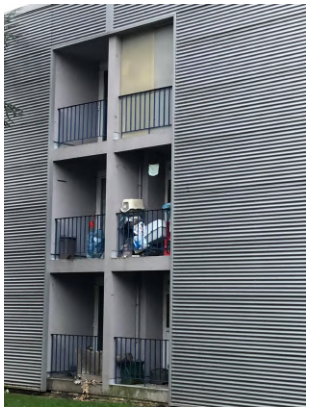


Fig.205 Appropriation nulle

Appropriation nulle de la part des habitants. On voit des poubelles bleues et litières pour chats.
Des objets qui ne devraient pas se trouver là.



Fig. 206 Appropriation nulle

Appropriation nulle de la part des habitants. On voit des poubelles bleues et vielles plantes pourries, bac à bières,…
Des objets qui ne devraient pas se trouver là.



Fig.207 Appropriation nulle
Appropriation nulle de la part des habitants.

Dans cet exemple-ci, c'est typiquement un replis sur soit même avec une rupture du lien entre la rue et l'architecture.



Fig. 208 Appropriation nulle
Appropriation nulle de la part des habitants. On voit des déchets et objets ménagés y trainer.

D'autres balcons se protège des regardes des passants par la mise en place d'une bâche dans les barreaux des garde-corps.



Fig. 209 Appropriation totale
Appropriation totale de la part des occupants de ce logements. Mise en place de meubles de jardins.
On peut tout de même remarqué la mise en place de rideaux aux fenêtres pour garder une certaine intimité. Cela ne dérange pas car le balcon est bien approprié et participe au lien avec la rue.

- Les espaces semi-privé : Il est difficile de s'approprier les espaces semi-privé car ils sont utilisés et appartiennent à tous les habitants de la tour.
- Les espaces semi-public : Pour ce qui est des espaces verts autour des immeubles à appartements, il n'y a pas d'appropriation permanente visible qui viendrait des habitants mais lors de mon observation au sein de la cité, les enfants des immeubles et des blocs d'habitations proches se réunissent pour jouer au sein de ces espaces. C'est donc une appropriation mais qui n'est que passagère. C'est avec ce type d'action que la rue va de nouveau reprendre une qualité de vie satisfaisante.
- Les espaces publics: Les espaces publics du contexte des immeubles ne sont pas appropriés. Il est très difficile qu'une personne ou un groupe de personnes s'approprie l'espace public car il est à tout le monde et en même temps à personne. Le fait qu'une personne ou un groupe de personne s'approprie une partie du domaine public est mal vu par le reste des habitants cela pourraient même créer des tensions entre eux. Certains riverains s'approprient les espaces publics pour y mettre leurs poubelles, ce genre de comportement ne favorise pas la qualité de vie de la rue. Dans ce type de typologie les occupants des tours possèdent tellement peu d'espace à s'approprier de manière bénéfique qu'ils ne ressentent pas le sentiment d'appartenance et n'ont par conséquence pas envie de les maintenir propres et bien entretenu.



Fig. 211 Emprise de l'espace par les jeux d'enfants

FRONTAGE SELON NICOLAS SOULIER

Dans cette typologie de tour, le frontage est souvent absent et l'espace public est directement en contact avec l'immeuble. Dans ce cas-ci c'est légèrement différent car il y a une transition et par conséquent un frontage qui permet de mettre en recul l'immeuble du domaine public. Le frontage correspond au parterre d'herbes se trouve tout autour des quatre immeubles à appartements, il est de statut d'espace semi-public et fait partie de la catégorie du frontage tampon.

- **frontage tampon** : c'est un frontage tampon car les parterres semi-public ainsi que le sas d'entrée jouent le rôle de tampon entre le domaine public et le domaine privé. Ça aurait pu être un frontage actif si les habitants se l'était approprié mais ce n'est pas le cas. Il ne faut pas confondre le frontage avec la transition. Dans ce cas-ci, le frontage est présent et permet de mettre à distance les tours. Tandis que la transition est beaucoup plus brute car le sas d'entrée est dehors et directement en contact avec l'espace semi-public. Une simple porte de verre fait la limite avec l'espace intérieur semi-privé où il y a les distributions menant aux appartements privé.

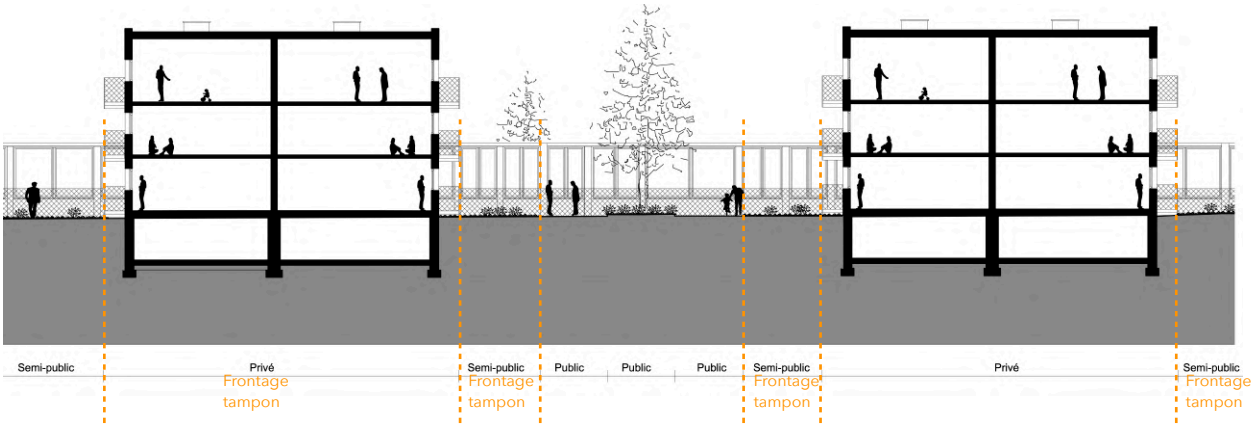
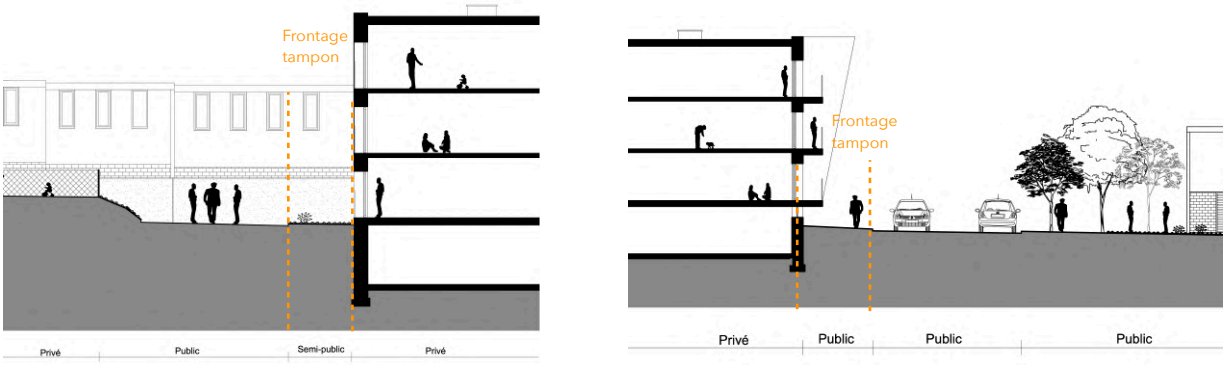


Fig. 212 Coupe transversale - zoom frontage



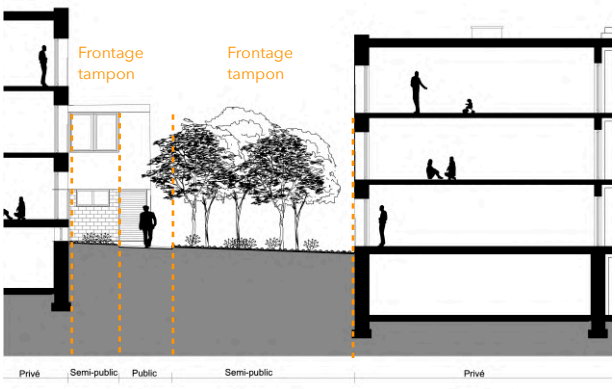


Fig.213 Coupe longi.- zoom frontage

L'ESPACE DÉFENDABLE ET LE SENTIMENT D'INSÉCURITÉ SELON OSCAR NEWMAN

Oscar Newman ne considère pas la typologie tour favorable pour la création d'un espace défendable et une diminution du sentiment d'insécurité. Mais l'ilot 8 malgré qu'il est de typologie tour fait exception car il se rapproche plus d'une échelle humaine qu'un immeuble de plus de dix étages et possède certaines des caractéristiques qu'il est conseillées d'avoir pour un espace défendable de qualité.

L'espace d'entre-deux doit être présent c'est dans cette transition que les habitants pourront voir s'il y a un intrus à la rue. L'ilot 8 possède cet espace de transition qui est matérialisé par les parterres. Le point suivant pour pouvoir avoir un espace défendable favorisant le contrôle par les habitants est le sentiment d'appartenance et d'appropriation. Malheureusement sur ce point l'ilot 8 diverge car certains occupants des tours se sont approprié les lieux de manière bénéfique ce qui renvoie du positif à la rue mais d'autres se sont approprié les lieux de manière négative en y mettant déchets et ordures, … dans tous type d'espace que se soit dans le privé comme dans le public. Oscar Newman ne considère pas se comportement comme bénéfique à la surveillance naturelle de la rue car il entraine une augmentation du sentiment d'insécurité et de vandalisme.

Le positionnement des quatre immeubles par rapport à leur contexte est dans la lignée des idées de l'espace défendable car il y a moyen d'avoir une surveillance depuis tous les côtés de l'immeuble (surveillance à 360°) via notamment les balcons et les fenêtres. Il est vrai qu'il y a une prise de hauteur que ne conseille pas Oscar Newman mais elle n'est pas très grande et permet aux habitants de tout de même tisser un lien. Ce lien à la rue sera plus fort pour les habitants du rez-de-chaussée et plus faible pour ceux du dernier étage qui auront moins d'impact direct sur le contexte. Ce qui vient contredire cette proximité au rez-de-chaussée et la raison pour laquelle les habitants n'auront pas envie d'effectuer cette surveillance naturelle s'observe grâce à la mise en place de barrière vis à vis de l'espace public (ex: draps et bâche sur les balcons et garde-corps pour se cacher du public). Ce comportement montre que les habitants n'ont pas envie d'avoir de lien quel qu'il soit avec la rue, ce qui peut mener au fur et à mesure du temps un quartier où le sentiment d'insécurité règne en force.

LES « YEUX DANS LA RUE » DE JANE JACOBS

Pour que la théorie de Jane Jacobs, les « yeux dans la rue » soit efficace, il faut respecter les trois conditions suivantes à l'échelle de l'ilot :

. Domaine public et privé clairement définis : Le domaine privé et public est clairement défini. Le statut des espaces sont délimités soit par une différenciation de matériaux soit par une fonctionnalité différentes.

. Il doit y avoir des yeux dans la rue et par conséquent éviter les façades aveugles : Il n'y a pas de façades aveugles, et le rez-de-chaussée est directement ouvert vers le domaine public. Grâce aux balcons, les occupants peuvent avoir un lien vers le domaine public et lorsque l'on prend de la hauteur, il y a un lien avec le contexte plus éloigné. Mais prendre de

la hauteur veut aussi dire s'éloigner de l'espace public ce qui n'est pas toujours favorable. Malheureusement, certaines appropriations des balcons montrent un désintérêt pour l'espace public, via divers mécanismes. Ce n'est absolument pas favorable à la théorie des « yeux dans la rue », il faut donc pouvoir arriver à changer la façon de voir la rue par les occupants de la tour ce qui n'est pas toujours facile.

. Rue fréquentée de façon continue : Les espaces autour des immeubles à appartements sont fréquentés par des promeneurs ou des enfants qui habitent à proximité et se sont approprié les lieux, mais ce n'est pas de façon continue. Une fois le soir venu, l'espace public devient calme. Il n'y a pas une mixité des fonctions qui apporteraient une activité permanente au sein du domaine public.

RELATION AU CONTEXTE

L'ilot composé des quatre immeubles est ouvert vers son contexte proche et éloigné rien ne fait obstacle. De plus prendre de la hauteur permet d'avoir un lien avec le contexte éloigné. Les balcons permettent de renforcer ce lien au contexte proche.

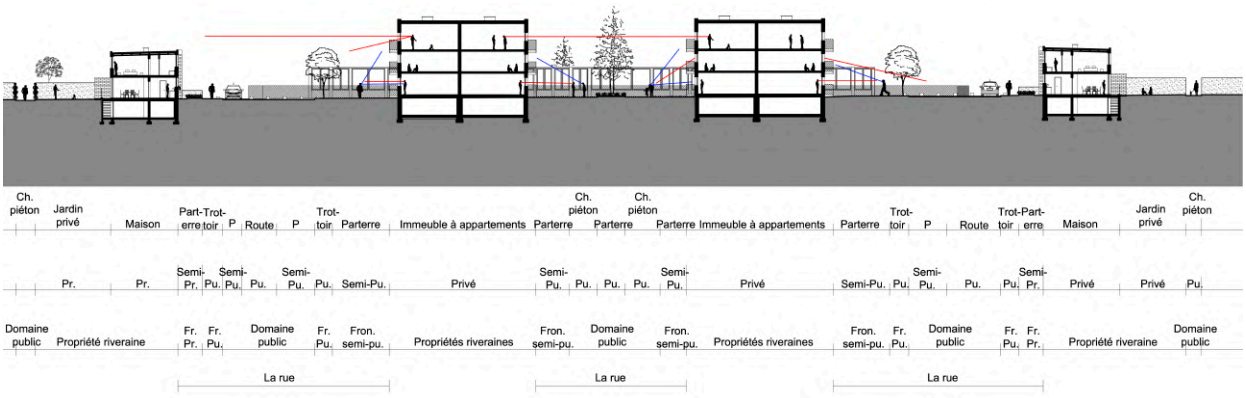


Fig.214 Coupe Transversale contexte

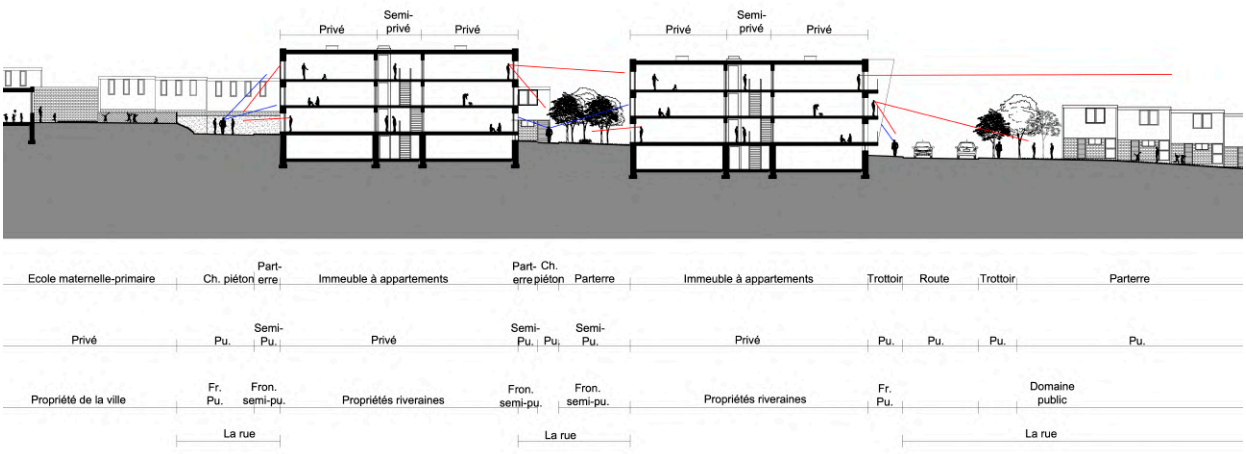


Fig.215 Coupe longitudinale contexte

4.2.9 **ILOT 9**



Fig. 216 Vue aérienne ilot 9



Fig.217 Plan rez-de-chaussée ilot n 9

TYPOLOGIE SELON OSCAR NEWMAN

Selon Oscar Newman, la typologie de l'ilot 9 est **tour** car c'est un immeuble à appartements de grande ampleur. Il est compris entre dix et seize étages. Pour le cas de l'ilot 9, on est à dix étages, il rentre donc parfaitement dans la typologie tour.

STATUT DES ESPACES

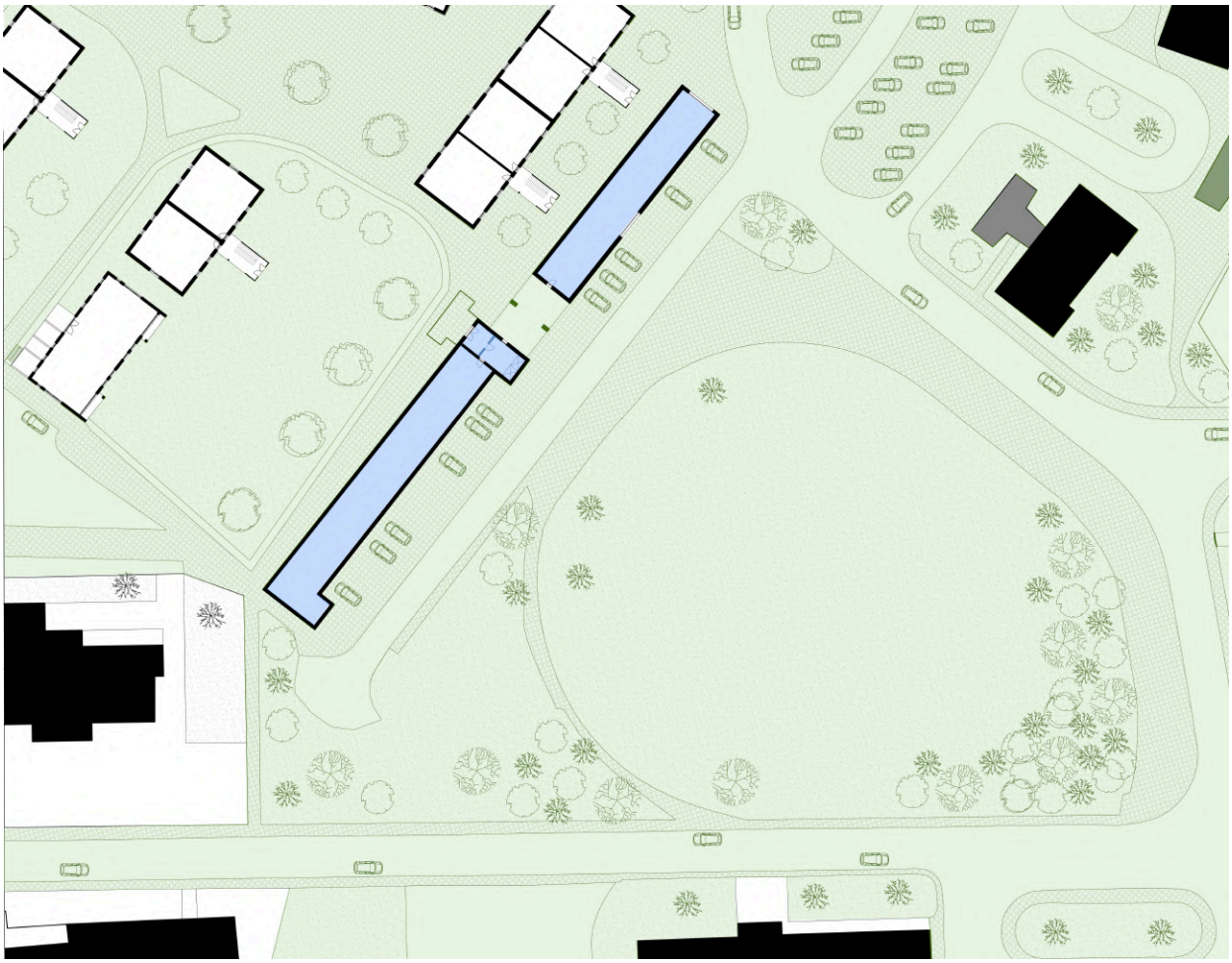


Fig. 218 Plan rez-de-chaussée ilot n° 9

Pour le cas de l'ilot n° 9, il n'y a que deux statuts différents au rez-de-chaussée et un troisième statut qui se retrouve à partir du rez +1. Dans cette typologie, on ne retrouve pas d'espace de transition c'est en partie ce qui cause problème comme le décrit Oscar Newman dans la partie théorique du mémoire.

. Espace public : L'espace public prend le dessus par rapport à tout autre statut d'espaces c'est ce qui se confirme sur le plan statut des espaces. C'est très souvent les cas dans ce genre de typologie, la tour est toujours entourée d'espace public, souvent des vastes espaces verts comme par exemple des parcs. Il est donc très difficile aux habitants de s'approprier les espaces car ils appartiennent à tous et pas seulement à une personne ou à un petit groupe de personnes. L'espace public s'étend jusqu'au pied de la tour, il n'y a pas de marques qui nous indiquent qu'il y a un changement de statut d'espace. Une des particularités de l'espace public dans l'ilot est que ce dernier passe au travers de la tour.

- **route et emplacements de parking** : La route se situant tout autour de la tour permet l'accès aux places de parking qui sont au pied de cette dernière. Ces emplacements ont été modifiés depuis peu suite à la rénovation et à la construction de l'ilot 7. Après une visite début janvier 2021, on constate que les emplacements de parking principaux se font du côté de l'entrée avec un nombre assez grand de parking. Les habitants de la tour ont peu

d'utilité de ces places car ils possèdent un emplacement privé au sous-sol de l'immeuble. Suite à la rénovation, les limites des places sont clairement définies du trottoir à la route car elles ont un matériaux différents (béton-gazon). Ces places de parking bien définies du côté de l'entrée permettent d'éviter un stationnement dit sauvage comme c'était le cas avant la rénovation du côté opposé à l'entrée.



Fig. 219 Places de parking



Fig.220 Stationnement sauvage



Fig.221 Places de parking

- **circulations piétonnes** : Les circulations piétonnes sont très présentes dans ce type de logements, elles représentent une superficie plus grande que les emplacements de parking et la particularité que l'on retrouve ici, c'est qu'elles passent au travers du plan du rez-de-chaussée. Coupant ainsi la tour en deux parties uniquement au rez-de-chaussée. On le considère public car lorsque l'on s'y promène on ne ressent pas que ce passage sous l'immeuble appartient aux occupants. Il n'y a aucune marque d'appropriation et comme l'entrée principale se fait à l'opposé, on ne ressent pas ce lien avec la tour et ce malgré le changement de matériau sous cette dernière.C'est ce qui concerne le passage central qui prédomine, car il est d'une largeur confortable. Mais de part et d'autre de celle-ci, on retrouve de plus étroits passages qui mèneraient, semblerait- il, aux espaces techniques. Par leur petite largeur, on ressent moins l'envie d'y passer car on a plus l'impression qu'ils sont en lien avec la tour malgré tout, ils restent publics car aucune restriction de passage pour un groupe de personnes bien spécifiques.



Fig.222 Passage public central



Fig.223 Passage public secondaire

- **Espaces verts** : Ce qui vient compléter les circulations piétonnes dans les espaces public et qui les entourent sont les espaces verts. A l'opposé de l'entrée de la tour, on

retrouve un vaste espace vert délimité par le trottoir dans lequel, on retrouve quelques jeux pour les enfants. A l'avant de l'immeuble, on retrouve l'espace public de l'ilot 7 qui avant la rénovation était un espace vert et qui est devenu totalement minéral.



Fig.224 Jeux d'enfants



Fig.225 Jeux d'enfants

. Espace semi-public : Lorsque l'on est dans cette typologie d'habitat c'est-à-dire la tour, les espaces communs sont considérés par Oscar Newman comme semi-public car ils sont empruntés par énormément de monde et pas uniquement par six familles comme dans le walkup.

- **le hall d'entrée + boites aux lettres** : Avant même de pénétrer dans la tour, un grand auvent nous accueille et permet de montrer la séquence d'entrée. Une fois le seuil de la porte passé, on se retrouve dans le hall d'entré qui permet d'établir une transition entre le domaine public extérieur et les espaces intérieurs. Ce sas se veut semi-public car il est accessible à tous. C'est également de là qu'un lien se fait entre les personnes extérieures à la tour et les habitants grâce aux sonnettes et au mur à boite aux lettres. La limite qui permet de pénétrer au sein même des espaces de circulations est matérialisée par ce mur à boite aux lettres avec une porte en verre. Cette porte en verre est continuellement fermée, ce qui permet de garder une sécurité au sein même de la tour pour les habitants, toutes personnes ne peut y rentrer.



Fig.226 Sonnettes



Fig.227 Mur à boites aux lettres



Fig.228 Auvent d'entrée

- **les ascenseurs, cages d'escalier, coursives et entrée au parking** : Une fois le mur à boites aux lettres franchit, on se retrouve dans le coeur même des espaces de circulations, ne pouvant pas avoir accès à ces derniers, on constate tout de même au travers de la porte de verre, deux ascenseurs qui permettent de desservir les neuf niveaux d'habitations. On peut également apercevoir au travers d'une fenêtre une cage d'escalier. Grâce à l'architecture de la façade (vides, pleins et fenêtres) et à l'endroit où sont placés ascenseurs et cage d'escaliers, on peut en déduire que la distribution aux espaces privé c'est-à-dire aux

appartements se fait dans un noyau central regroupant tout ce qui est circulation et technique et qu'ensuite une coursive centrale de chacun des côtés de la tour donne accès aux appartements.

Très visible depuis l'espace public se sont les entrées au parking, matérialisés par de grandes portes de garages qui ne permettent en aucun cas d'avoir une relation à la rue. Ce genre de dispositif rend stérile la rue, ça ne va pas permettre d'apporter une qualité de vie à celle-ci.



Fig.229 Hall de distributions



Fig.230 Entrée des parkings



Fig.231 Entrée des parkings latérales

. Espace privé : Les espaces privés se trouvent à partir du rez+1, c'est l'espace correspondant aux appartements. Ils ont très peu de liens physique avec l'espace public. On peut déjà en retrouver au rez-de-chaussée mais de manière subtile c'est par exemple dans ce cas-ci des caves. Les coursives pour mener aux caves sont semi-publiques car empruntées par tous les habitants. Mais les caves quant à elles sont privées, il y a une cave par appartement même si ils ne sont pas au même niveau leur statut reste le même. On retrouve ce même principe avec les emplacements de parking. Contrairement à beaucoup d'immeubles à appartements, ceux-ci, au statut d'espace privé ,ne possèdent pas d'espace privé extérieur tel un petit balcon.

APPROPRIATION

Pour ce cas-ci, on parlera d'**appropriation nulle** pour les raisons suivantes :

Oscar Newman, considérait la typologie tour comme une typologie qui n'est aucunement favorable à l'appropriation et c'est ce qui se confirme lorsque l'on est face à un cas concret. Les espaces étant difficiles à s'approprier, il y a un risque qu'ils deviennent des espaces anonymes, ce qui peut conduire à augmenter le niveau du sentiment d'insécurité et le taux de vandalisme.

Tout d'abord, il est difficile pour les habitants de s'approprier l'espace public qui entoure l'immeuble car il appartient à tous le monde et s'en approprier une partie peut conduire à des conflits. L'espace d'entre-deux, de transition, s'effectue grâce au sas d'entrée et là non plus, il n'est pas possible de s'approprier les lieux car il est semi-public. C'est pareil pour les espaces de circulations (ascenseurs, escaliers, coursives) car ce n'est qu'un lieu de passage

et qui plus est de statut semi-public. Seuls les appartements de statuts privés peuvent être appropriés. Les habitants n'ayant pas beaucoup d'espaces, il aurait pu y avoir un petit balcon dans l'espace privé pour qu'ils ressentent un sentiment d'appartenance mais il n'y en a pas. Il a d'ailleurs été difficile de photographier une appropriation de la part des habitants car il n'y en a pas.

FRONTAGE SELON NICOLAS SOULIER

Dans ce cas-ci, le frontage n'existe malheureusement pas. On est sur une transition directe, seul élément qui permet de passer d'un espace extérieur à un espace intérieur est le sas d'entrée mais c'est en aucun cas un frontage. Le domaine public vient jusqu'au pied de la tour. Si le parc et les espaces autour étaient bien aménagés et que par exemple, une série d'arbustes ou de haies de faibles hauteurs venaient à mettre à distance l'immeuble du domaine public, on aurait pu parler de frontage mais ce n'est pas le cas ici. Et si ce frontage avait été approprié de manière positive cela aurait amené une qualité de vie au sein de l'espace public.

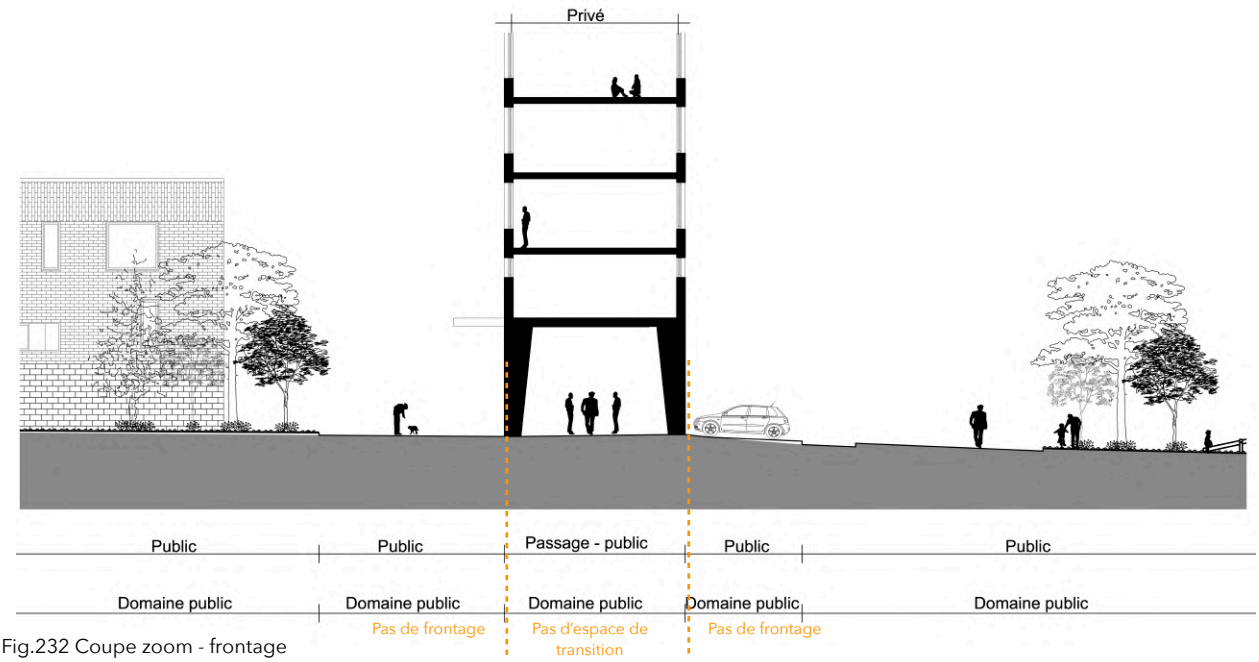


Fig.232 Coupe zoom - frontage

L'ESPACE DÉFENDABLE ET LE SENTIMENT D'INSÉCURITÉ SELON OSCAR NEWMAN

La typologie tour ne favorise pas l'espace défendable et ne diminue pas le sentiment de sécurité. Elle va même à l'encontre de ce concept.

Pour avoir un espace défendable de qualité, il faut tout d'abord privilégier les petits ensembles à l'échelle humaine, ce n'est absolument pas le cas-ici. Ensuite, il faut un espace de transition, d'entre-deux que les habitants peuvent s'approprier pour ressentir ce sentiment d'appartenance et donc avoir envie de surveiller ce quartier, il n'y a pas non plus d'espace de transition appropriable. Cet espace d'entre-deux peut également servir lors de la surveillance pour repérer le plus facilement un intrus au quartier mais comme il n'y en a

pas , ce ne sera pas possible . Dernièrement, la manière dont le bâtit est mis par rapport à son contexte est d'une grande importance. On peut dire que la tour à une vue exceptionnelle sur son contexte proche et éloigné mais cette prise de hauteur ne favorise pas le contrôle. Par l'éloignement à la rue, les habitants se sentiront moins concernés par ce qu'il se passe en bas et ne tisseront pas de liens avec celui-ci.

LES « YEUX DANS LA RUE » DE JANE JACOBS

Pour que la théorie de Jane Jacobs, les « yeux dans la rue » soit efficace, il faut respecter les trois conditions suivantes à l'échelle de l'ilot :

. Domaine public et privé clairement définis : Le domaine privé et public est très clairement définis mais ce n'est pas de façon positive car ils sont éloignés l'un de l'autre par la prise de hauteur de la tour. Ça ne favorise pas le contact avec la rue.

. Il doit y avoir des yeux dans la rue et par conséquent éviter les façades aveugles :
Le nombre de fenêtres est très importants ce qui permets d'avoir beaucoup des « yeux dans la rue » mais de nouveau, par la prise de hauteur, si ces yeux voient quelque chose d'anormal ou autre, ils n'agiront pas, car la distance ne le permet pas et petit à petit à cause de cette prise de hauteur, les habitants vont avoir un désintérêt pour leur environnement.

. Rue fréquentée de façon continue : L'ilot se trouve près de commerces de proximité ce qui permet de l'animer un peu plus mais une fois le soir venu, ce n'est pas un lieu fort vivant.
En conclusion pour ce point, ce type de typologie ne favorise pas les liens sociaux dans la rue et ne permet pas d'avoir une surveillance tant des habitants que des passants.

RELATION AU CONTEXTE

Le rez-de-chaussée est complètement fermé face a son contexte, hormis la porte du sas d'entrée qui est vitrée, sinon aucune autre ouverture vers le contexte. Plus on monte, plus les ouvertures se font ressentir, se sont celles des appartements.
La prise de hauteur permet aux appartements d'avoir une vue sur toute la cité, tant sur le contexte proche que plus éloigné.

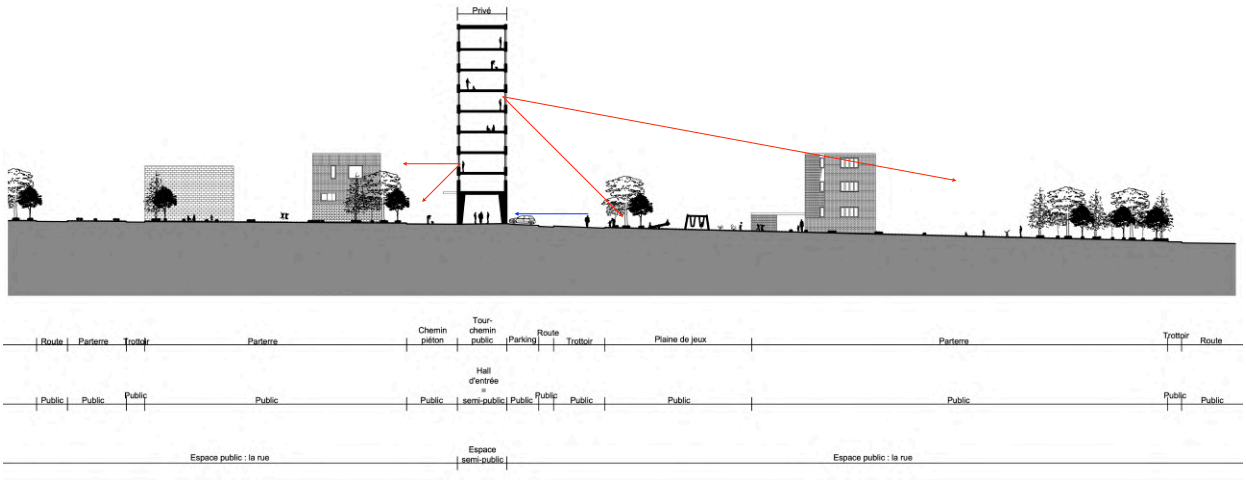


Fig.233 Coupe zoom - frontage

4.3 SYNTHESE DE L'ÉTUDE

Il est important de synthétiser toutes les données analysées dans les neuf ilots. Les synthèses vont avoir une répartition bien spécifique. Elles vont être divisées selon la typologie des ilots. Il y aura donc une première synthèse pour les maisons, une seconde pour les walkups et une troisième pour les tours.

Il a été décidé de faire cette séparation pour répondre plus facilement aux deux problématiques qui, rappelons-le, sont les suivantes : *comment s'organise la transition de l'espace public, depuis le logement jusqu'à la rue, dans le cadre de la cité des Trixhes ?* Et *est-ce que l'appropriation des espaces de transition est la même dans un bloc d'habitations, un walkup et un immeuble à appartements ?* L'une ne va pas sans l'autre comme il a été expliqué au début de la partie pratique et c'est ce qui s'est fait ressentir lors de l'analyse de chacun des ilots. Un lien étroit lie la transition et l'appropriation avec les différentes typologies.

Chacune des synthèses va reprendre les particularités des ilots tout en tenant compte des deux problématiques. Sans pour autant répéter les choses plusieurs fois, le but étant que chacune des données de ce mémoire se lie et se complète en apportant une compréhension supplémentaire au fur et à mesure de la lecture des chapitres et des annexes. Une même donnée peut apparaitre plusieurs fois mais alors sous forme différente pour la percevoir différemment (de manière graphique (plans, coupes), de manière écrite ou sous forme de pourcentage, …).

Il est important de préciser que le groupe d'architectes *L'Equerre* va reprendre les concepts de la Chartes d'Athènes des CIAM mais ils ont tout de même la volonté d'y apporter un changement, ils ne veulent pas une typologie unique, telle une tour de plus de dix étages sur pilotis avec toiture-terrasse comme le veut le mouvement moderne. Les architectes veulent une architecture qui réponde aux besoins de la populations ouvrière tout comme la population non ouvrière, leur souhait étant d'avoir des gens de tous les milieux. De ce fait, ils vont créer une diversité de typologies, on passera de la maison quatre façades avec grand jardin à une série de blocs de maisons mitoyennes, du walkup à la tour. Ce paragraphe permet de mieux comprendre pourquoi la cité regorge de plusieurs typologies aux caractères très différents.

4.3.1 SYNTHESE POUR LA TYPOLOGIE MAISON

Regrouper les ilots ayant la typologie maison a semblé évident car elles possèdent toutes la même organisation spatiale. Le facteur qui change est le contexte, et c'est ce qui va faire la ou les particularité(s) de chacune (transition, appropriation, …). Pour faciliter la compréhension des graphiques, l'espace semi-public lorsque l'on est dans la typologie maison et uniquement celle-là, correspondra à des emplacements de parking à proximité des blocs d'habitation et n'est, par conséquent, pas considéré comme un espace de transition.

Résultats des données objectives - statuts et transition

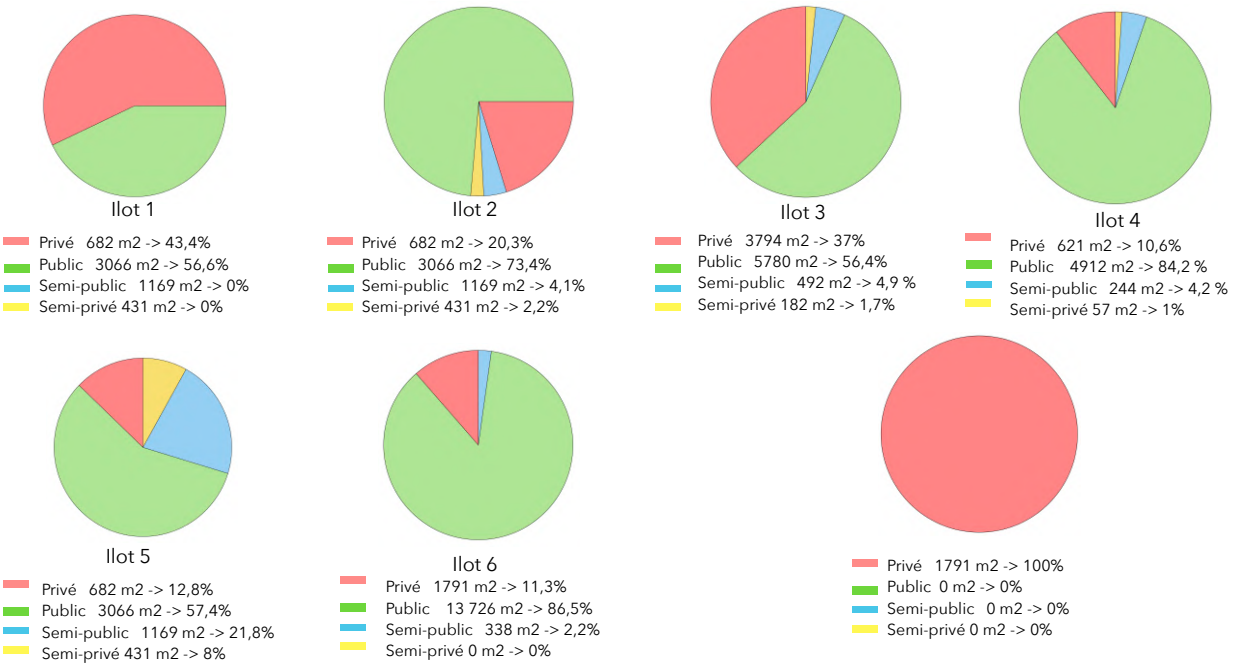


Fig.234 Pourcentage statuts des espaces rez-de-chaussée - maisons

Fig.235 Pourcentage statuts des espaces rez +1 - ilot maisons

En observant les six graphiques ci-dessus, deux graphiques ne possèdent pas d'espace semi-privé, l'ilot 1 et l'ilot 6. Il faut donc comprendre par ces données qu'il n'y a pas d'espace d'entre-deux. La transition sera directe entre le domaine public et l'espace privé.

Un point commun entre tous les graphiques et qui se remarque à première vue est l'espace public, nous le verrons plus bas, il n'est pas aussi important que dans les ilots et typologies suivants mais il structure tout de même les autres espaces, avec 56,6%, 73,4%, 56,4%, 84,2%, 57,4% et 86,5%. Pour en savoir la raison, il faut aller la chercher dans les idées du courant moderniste dont la cité fait partie. Ce courant prône le zonage en différentes fonctions (habitations, loisirs, travail, circulations) et ces fonctions doivent être séparées par des espaces verts : c'est ce qui se passe au sein même de la cité. Une majorité des espaces publics sont des espaces verts et c'est la raison pour laquelle on retrouve beaucoup d'espace public bien que l'on soit dans une typologie maison.

L'espace privé dans les différents ilots reste dans les mêmes zones de pourcentage, entre 10% et 40%. Le graphique du rez +1 est totalement rempli d'espace privé c'est-à-dire que toutes les entrées se font au rez-de-chaussée, ce qui permet de garder le contact avec la rue.

Particularités - similitudes - oppositions - ...

Si l'on reprend la théorie de Jane Jacobs, la majorité des ilots, excepté le 1 qui se retourne sur lui-même, pourrait avoir le statut de rue pour une première raison : tous les ilots possèdent des trottoirs qui les longent et pour certains, des chemins étroits exclusivement piétons. La particularité c'est que tous ne favorisent pas les liens entre les habitants, tout dépend des limites de ces chemins piétons. S'ils sont entourés de haies ou de clôtures basses, le lien pourra s'effectuer et un contrôle de la part des habitants sur le domaine public pourra avoir lieu. Au contraire, si les limites sont matérialisées par des palissades ou de la végétation dense et haute alors le lien et le contrôle ne pourront pas s'opérer.

Ensuite, rappelons que toutes les habitations (sauf ilot 1), ont la même configuration spatiale interne. Et ce qui se marque lors de l'analyse c'est que quelle que soit la position du bloc dans son contexte, l'organisation spatiale interne ainsi que les ouvertures vers le domaine public ne contribuent pas au maximum au contrôle vers l'espace public. La façade avant est composée d'un volet menant à un espace de rangement qui ne contribue absolument pas à la surveillance. Seules fenêtres présentes sont celles de la cuisine, la chambre et la salle de bain, elles contribuent à la surveillance mais pas autant que s'il y avait les espaces de vie à rue comme l'exemple repris dans la théorie chez Nicolas Soulier. Constater de la vie dans les maisons permet de contribuer à faire diminuer le sentiment d'insécurité au sein des rues.

On peut conclure que les habitations peuvent avoir des espaces de transition variés c'est-à-dire des séquences d'entrée diverses. Dans le cas de la cité des Trixhes, c'est le positionnement des blocs d'habitations dans leur contexte qui va faire varier cet espace d'entre-deux. À la suite de l'analyse, on peut soulever deux types de transition : une première qualifiée de directe et une seconde plus douce. Certains blocs se retrouvent avec une transition directe, il n'y a donc pas de frontage. Une fois le seuil de la porte d'entrée franchi, les occupants se retrouvent directement sur le trottoir du domaine public. Dans cette non-existence de l'espace entre-deux, les habitants ont du mal à s'approprier leur façade, rien de personnel n'y est présent. Et mettre des pots de fleurs aux abords du seuil qui déborderaient sur l'espace public n'est actuellement pas visible. Pourtant, cela montrerait une ouverture à la rue.

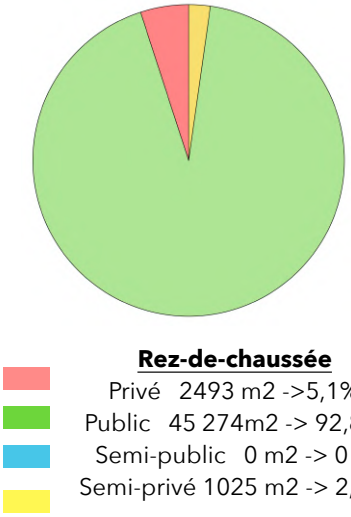
Une seconde transition se remarque facilement : c'est ce que l'on pourrait appeler la transition douce car elle passe par différents statuts d'espaces. Le bloc d'habitations qui correspond à l'espace privé est mis à l'écart par des éléments du contexte. L'espace d'entre-deux correspond au statut soit semi-public soit semi-privé. L'espace de transition correspond à un frontage, ce dernier apportera une qualité de vie à la rue ou au contraire

nuira à cette qualité. Si on reprend l'ilot 1, le frontage est stérile, n'apportant rien à la rue, au contraire, il lui tourne le dos. Les frontages positifs sont quant à eux appropriés de manière bénéfique pour la qualité de vie de la rue car les habitants montrent leur volonté d'ouverture vers l'espace public. Dans ce type d'entre-deux, on retrouve des aménagements de parterres, du lierre grimpant sur la façade, des bacs à fleurs suspendus aux fenêtres, … mais aussi des objets personnels. Les limites de ces frontages sont généralement matérialisés par des choses qui ne font pas obstacle avec le contexte proche (haies <1m20, petits arbustes, …).

Certains habitants prennent même des initiatives pour s'approprier momentanément l'espace semi-public par la création d'un potager collectif. Ce genre d'actions permet de tisser des liens entre habitants et d'apporter une qualité de vie exemplaire au sein de la cité. L'espace public est quant à lui occupé momentanément par des enfants jouant au foot, roulant à vélo. D'autres habitants prennent des initiatives au sein de ces espaces de transition mais ce que l'on veut éviter à tout prix ce sont des appropriations par des déchets, des poubelles, un non-entretien des lieux, … Ce type de comportement ne fait qu'attirer le sentiment d'insécurité et le vandalisme.

4.3.2 SYNTHESE POUR LA TYPOLOGIE WALKUP

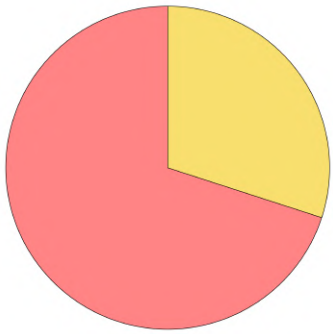
Résultats des données objectives - statut et transition



Rez-de-chaussée

Privé 2493 m2 ->5,1%
Public 45 274m2 -> 92,8%
Semi-public 0 m2 -> 0 %
Semi-privé 1025 m2 -> 2,1%

Fig.236 Pourcentage statuts des espaces rez-de-chaussée - ilot 7



Rez +1, Rez +2

Privé 2493 m2 ->70%
Public 0 m2 -> 0 %
Semi-public 0 m2 -> 0 %
Semi-privé 1025 m2 -> 30%

Fig.237 Pourcentage statuts des espaces rez +1 - ilot 7

Rappelons que l'ilot 7 est toujours en cours de chantier mais il est facile de deviner ce qu'il s'y passera avec différents indices sur place.

L'espace public est très présent au rez-de-chaussée, cela vient du fait que les walkups ont été pensés comme s'ils avaient été placés au sein d'un parc, un peu à la manière des cité-parcs comme le voulait le groupe *L'Equerre*. Les walkups sont les seuls à ne pas posséder d'espace semi-public mais, en revanche, l'espace public est très vaste avec 92,8%.

L'espace privé et l'espace semi-privé ne représentent qu'un faible pourcentage, 5,1% et 2,1%. La variation du pourcentage dépend de la superficie des espaces, il est intéressant de prendre les 2,1% qui correspondent aux espaces semi-privé. Ce pourcentage très faible reflète une constatation : il y a très peu d'espace que les occupants des walkups peuvent s'approprier. Et comme on se trouve dans un walkup, un si faible pourcentage ne peut qu'être la circulation commune (escaliers). Il faut donc déplorer qu'il n'y ait pas de cour commune accessible que les habitants du walkups peuvent s'approprier sinon le pourcentage d'espace semi-privé aurait été plus grand.

Lorsque l'on passe au second graphique du rez +1, l'espace semi-privé s'y retrouve. Il faut donc en déduire que toutes les entrées ne se font pas uniquement au rez-de-chaussée. Ce qui peut rendre difficile la relation à la rue.

L'espace de transition entre le public et le privé correspond à la circulation commune qui est l'escalier. Mais entre le domaine public et semi-privé, le graphique ne nous montre pas un espace intermédiaire qui pourrait jouer le rôle de frontage. La transition est plutôt directe. Le frontage apportant une plus-value à la qualité de vie des rues n'est pas présent.

Particularités - similitudes - oppositions - ...

Une différence que l'on pourrait noter et qui vient à contre-courant de la théorie émise par Oscar Newman, c'est que lorsque l'on assemble plusieurs walkups, ces derniers doivent former une cour centrale semi-privée. Or, dans l'ilot 7, les walkups semblent être déposés parmi un vaste espace vert. Sans espace semi-privé (hors circulation commune), il est difficile aux occupants du walkup de s'approprier le lieu et développer un sentiment d'appartenance, ce qui n'est pas favorable au contrôle du domaine public par les occupants.

De manière théorique, les walkups possèdent un espace semi-public à l'avant caractérisé par une petite cour qui joue le rôle de frontage, mais de nouveau, l'ilot 7 vient à contre sens de cette idée en s'implantant directement dans l'espace public entouré d'arbres et de parterres d'herbe. Il semblerait que la création d'une petite cour tout autour des walkups apporterait une qualité de vie tant pour les habitants que dans le contexte environnemental, cela permettrait de tisser des liens sociaux : l'architecture des espaces au profit de la dimension sociale d'un quartier.

Pour conclure, les walkups ne possèdent pas une transition douce mais plutôt une transition directe car une fois la porte de la cage d'escalier commune passée, les habitants du walkup se retrouvent directement dans l'espace public. C'est donc difficile pour ces derniers de s'approprier un quelconque espace hormis leur espace privé. La cage d'escalier commune est difficilement appropriable car premièrement ce n'est qu'un lieu de passage pour les habitants et deuxièmement comme son nom l'indique, cette cage d'escalier est commune à six familles. Si une des six familles s'approprie un morceau d'espace et qu'une autre famille n'est pas d'accord, cela risquerait d'engendrer des conflits. C'est pour ces deux raisons que c'est un espace difficilement appropriable.

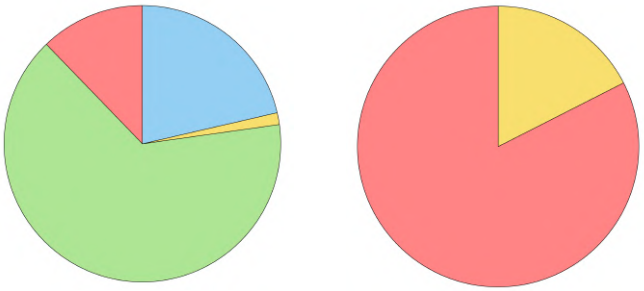
4.3.3 SYNTHESE POUR LA TYPOLOGIE TOUR

Résultat des données objectives - statuts et transition

Les ilots 8 et 9 sont très différents des autres au niveau des statuts des espaces du rez-de-chaussée ainsi que dans la manière de transition de l'espace public jusqu'à l'espace privé.

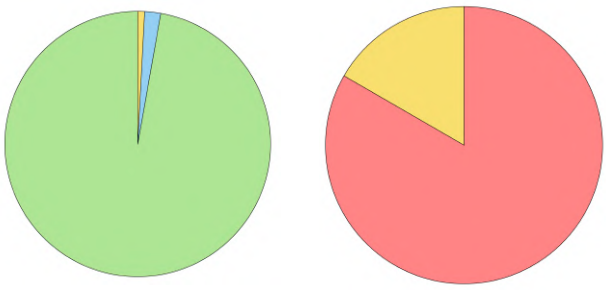
Les deux ilots ont un pourcentage très élevé d'espace public, 65% pour l'ilot 8 et 97,2% pour l'ilot 9. Les espaces extérieurs pour l'ilot 9 sont exclusivement publics, pour trouver des espaces privés au sein de cet ilot, il faut aller au rez +1, où les appartements correspondent à ces espaces privés. Les espaces semi-privés sont aussi très faibles au rez-de-chaussée, seulement 0,8%, et prennent de l'ampleur à partir du rez +1 avec 16,6% qui correspondent aux coursives qui desservent les appartements.

Même si l'ilot 8 et 9 ont la même typologie, la transition de l'espace public à l'espace privé est différente. L'ilot 8 est sur une transition douce via le passage de plusieurs statuts d'espace ; public, semi-public grâce au parterre et au sas d'entrée, semi-privé, ce sont les circulations, pour finalement arriver aux espaces privatifs. C'est ce qui se marque dans le graphique avec plus de variétés d'espace que l'ilot 9. Le parterre a un rôle important car il joue le rôle de transition tampon entre le domaine privé et le domaine public. L'ilot 9 a une transition beaucoup plus directe car on passe d'un espace public très vaste (type parc) à un sas d'entrée de petite taille (2%), rien ne fait tampon entre l'espace public et l'espace privé. Il n'y a pas de frontage qui pourrait faire espace de transition et apporter une plus-value à l'espace public.



Rez-de-chaussée
Privé 1408 m2 ->12,1%
Public 7582 m2 -> 65%
Semi-public 2510 m2 -> 21,4%
Semi-privé 176 m2 -> 1,5%
Rez +1
Privé 1408 m2 ->82,6%
Public 0 m2 -> 0 %
Semi-public 0 m2 -> 0%
Semi-privé 296 m2 -> 17,4%

Fig.238 Pourcentage et statuts des espaces rez/rez+1 - ilot



Rez-de-chaussée
Privé 0 m2 -> 0%
Public 22 298 m2 -> 97,2%
Semi-public 20 m2 -> 2%
Semi-privé 606 m2 -> 0,8%
Rez +1
Privé 500 m2 ->83,4%
Public 0 m2 -> 0 %
Semi-public 0 m2 -> 0%
Semi-privé 100 m2 -> 16,6%

Fig.239 Pourcentage statuts des espaces rez/rez+1 - ilot 9

Particularités - similitudes - oppositions - ...

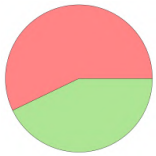
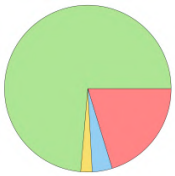
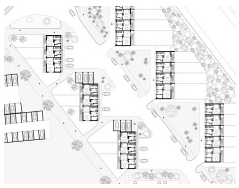
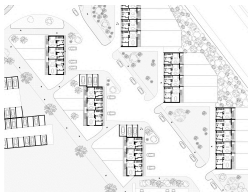
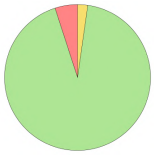
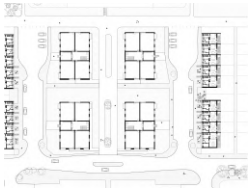
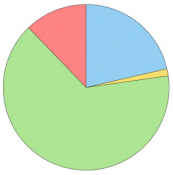
Il est important de préciser que la cité des Trixhes possède plusieurs caractéristiques du courant moderniste de l'époque dont le groupe *l'Equerre* faisait partie. Il y a deux caractéristiques que l'on retrouve ici surtout dans l'ilot 9 : c'est l'économie de l'occupation du sol grâce à la construction d'immeubles de taille modeste (ex : trois étages) et des immeubles de grande ampleur sur pilotis (ex : dix étages) ; et deuxièmement c'est la cité-parc, où les espaces publics prennent une grande partie de la surface au sol.

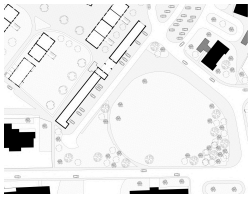
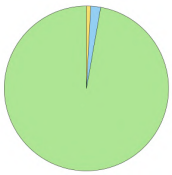
Cette typologie tour a deux problèmes majeurs qui ont été énoncés tant par Jane Jacobs que par Oscar Newman et qui se vérifient lors de l'analyse de cas concrets au sein de la cité des Trixhes. Le premier problème porte sur l'appropriation des espaces et le second sur la notion de rue et de lien entre celle-ci et le domaine privé ainsi que le contrôle de l'espace public par les occupants de la tour.

L'appropriation de la part des occupants dans la typologie tour est extrêmement difficile voire impossible. Tout d'abord car il y a une majorité d'espace public (65% et 97,2%) et que ce dernier est à tout le monde sans restriction. Si un groupe de personnes vient s'approprier un morceau de l'espace public, cela risque de créer des tensions entre la population. Ce n'est pas encore à ce stade pour l'ilot 9 mais c'est ce qui risque d'arriver si des solutions ne sont pas envisagées. De plus, au sein même de l'immeuble, il est impossible de s'approprier les espaces semi-privés car la densité de population est trop forte. Cela va donc conduire à des espaces anonymes. On peut observer un fait dû au manque d'espace semi-privé ou semi-public à s'approprier : certains habitants de la tour réparent leur vélo au pied de la tour au sein même de l'espace public.

Jane Jacobs ne serait pas favorable à cette typologie car malgré les nombreuses fenêtres donnant vers l'espace public, cette prise de hauteur de dix étages met l'occupant de l'immeuble à distance du domaine public ce qui ne lui permet pas d'agir sur ce dernier. De plus, l'immeuble est entouré de vastes espaces verts dont les limites ne sont pas claires et la transition entre le public et le privé trop directe, il n'y pas la présence de trottoirs, tous ces éléments vont faire qu'il n'y a pas de rue comme le décrit Jane Jacobs.
Pour conclure, cette typologie (ilot 9) n'est pas à privilégier sauf si elle est de faible densité comme l'ilot 8 qui reste à une échelle humaine pour entretenir un lien avec son contexte proche tant par l'appropriation des occupants de leurs contexte environnent (l'espace semi-privé) et l'appropriation des balcons qui est privé mais donc la qualité se reflète tout droit dans l'espace public car visible de tous.

4.3.4 TABLEAU DE SYNTHESE PAR ILOTS

N°	Plan ilot	Typologie Newman	Statut des espaces	Particularités statuts
1		Maisons individuelles		- L'ilot tourne le dos à la rue -> lien entre espace privé et public inexistant - Haie > 2m (volonté des propriétaires) -> obstacles - Limite = haie = empêche le lien privé/public - Aucun espace de transition - Transition directe entre public et privé
2		Maisons unifamiliales -> bloc maisons mitoyennes		- Espaces de transition présents et appropriés - Lien entre public et privé - Espaces verts publics vastes et non appropriés = espace anonyme - Transition douce entre public et privé grâce aux espaces de transition - Limite avant non matérialisée -> présence d'un aliment des parterres - Limite jardin = clôtures, haies basses
3		Maisons unifamiliales -> bloc maisons mitoyennes		- Espaces de transition non présents pour certaines maisons = appropriation plus difficile voire inexistante - Chemin piéton étroit à l'arrière des jardins - Limites avant entre privé et public non matérialisés -> présence d'un alignement des parterres - Limites jardins = clôtures, haies basses - Transition douce et transition directe
4		Maisons unifamiliales -> bloc maisons mitoyennes		- Espace de transition = bordure après le seuil de porte mais non approprié (plus une limite qu'un espace de transition selon O.Newman - Limite avant = bordure seuil de porte - Transition plus ou moins directe - Limite jardin = Palissade >2m -> lien inexistant avec le chemin piéton
5		Maisons unifamiliales -> bloc maisons mitoyennes		- Espace de transition -> mise à l'écart de la rue par un parterre vert arboré semi-public et un chemin piéton semi-privé (accès maison) - Transition douce de différents espaces - Appropriation des places de parking car pas de garages - Exception : espace semi-public transformé en potager (idem ilot 5 juste en-dessous)
6		Maisons unifamiliales -> bloc maisons mitoyennes		- Pas d'espace de transition = rend difficile l'appropriation - Transition public/privé directe - Limite avant entre public/privé = la façade - Limites jardins = haies, arbres de hauteurs variables - Appropriation places de parking
7		Walkups		- Circulation commune extérieure - Pas d'espace de transition -> Transition directe entre public et semi-privé = difficile de s'approprier les lieux - Limite entre privé/ semi-privé = la porte d'entrée - Forte présence d'espaces verts vastes
8		Tour (de faible ampleur)		- Transition douce: public>semi-public>semi-privé> privé (dans les 4 statuts) - Sas d'entrée semi-public - Circulations semi-privées (une fois le sas passé) - Immeubles non isolés du contexte + chemin piétons traversant entre les blocs permettant un lien avec le contexte avoisinant - Petite prise de hauteur

9		Tour (de grande ampleur)		- Rez -> pas d'espace privé habitable - Rez -> sas d'entrée semi-publique, parking + caves + circulations semi-publiques - Rez+1 -> circulations semi-privées + appartements privés - Circulation semi-public car forte densité de population - Espace public fort présent = limite brute entre espace public et l'immeuble, pas d'espace de transition au pied de l'immeuble = risque d'espace anonyme car difficile d'appropriation - Prise de hauteur

N°	Appropriation	Frontage selon Nicolas Soulier	Espace défendable / sentiment d'insécurité	Les « yeux dans la rue » Jane Jacobs	Relation au contexte
1	**Appropriation nulle** - Aucune marque d'appropriation car transition directe entre privé/public - L'ilot tourne le dos à la rue - Appropriation de l'espace privé -> non connu	**Frontage que l'on stérilise - frontage rideau** - Attitude néfaste pour la rue - Rideau = haie >2m - Empêche tous liens avec la rue car obstacle matériel	- **Attitude favorisant le sentiment d'insécurité** - Concept et principes de l'espace défendable **non respectés** malgré des limites claires entre les différents espaces	**Non favorable à la théorie « les yeux dans la rue »**	**Ilot fermé**
2	**Appropriation totale** - Appropriation de l'espace de transition (plantes, bacs fleurs, bancs, …) - Appropriation de la façade - Appropriation des places de parkings - Pas d'appropriation pour les espaces publics	**Frontage actif** - Appropriation de l'espace de transition à vue du public - Attitude positive pour la rue - Lien entre public/privé	- **Attitude diminuant le sentiment d'insécurité** - Concept et principes de l'espace défendable **respectés** (espace de transition facile d'appropriation, limites claires, position des habitations par rapport à la rue correcte, …)	**Favorable à la théorie « les yeux dans la rue »** Exception rue non fréquentée de façon continue	**Ilot ouvert**
3	**Appropriation nulle** - Pas d'appropriation des espaces de transition existant - Entretien minimum voire inexistant des espaces de transition (mauvaises herbes, pelouse non tondue, …) - Poubelles à l'avant de certaines maisons	**Frontage que l'on stérilise - frontage tampon** - Tampon = pas d'appropriation, parterres peu entretenus - Attitude néfaste pour la rue malgré pas d'obstacle matériel	- **Attitude diminuant le sentiment d'insécurité** car les logements sont ouverts sur la route (pas d'obstacle matériel) - **Risque de vandalisme** car non appropriation, non entretien	**Favorable à la théorie « les yeux dans la rue »**	**Ilot ouvert**
4	**Appropriation nulle** - Aucune appropriation matérielle et permanente (espace de transition quasi inexistant) - Appropriation momentanée (interactions entre voisins -> mise en place de table par beau temps sur l'espace public)	**Frontage que l'on stérilise - frontage parking** - Place de parking proche du bloc d'habitations = frontage parking - Attitude plus ou moins néfaste pour la rue	- **Attitude favorisant le sentiment d'insécurité** - Concept et principes de l'espace défendable **non respectés** malgré des limites claires entre les différents espaces (pas d'espace à s'approprier, …)	**Non favorable à la théorie « les yeux dans la rue »** Surtout à l'arrière entre jardins et chemins piétons aucun lien	**ilot semi-ouvert**
5	**Appropriation partielle** - Pas d'appropriation matérielle - Entretien des espaces - Appropriation d'un espace semi-public en potager (exception) - Certains habitants mettent des containers poubelles à l'avant de la façade (à vue du public)	**Frontage que l'on stérile - frontage tampon** **Frontage actif (exception potager)** - Tampon = tampon végétal (herbes arbres, …) - attitude positive pour la rue - Actif = potager attitude positif pour la rue et la cité	- **Attitude favorisant plus ou moins le sentiment d'insécurité** - Concept et principes de l'espace défendable **moyennement respectés** (espace bien délimité, positionnement du bloc ne favorisant pas la surveillance de la rue, …)	**Semi-favorable à la théorie « les yeux dans la rue »** Mise à l'écart de l'ilot par le montage -> diminue le lien entre la rue et les logements	**Ilot semi-ouvert**
6	**Appropriation partielle** - Pas d'appropriation = difficile car pas d'espace de transition - Pas d'espace de transition et pas même une appropriation de la façade - Habitants entretiennent un minimum les façades et l'espace public à l'avant de leurs maisons	**Pas de frontage** - Pas d'espace de transition = pas de frontage - Transition directe entre public et privé - Attitude néfaste pour la rue	- Attitude favorisant le sentiment d'insécurité - Concept et principes de l'espace défendable **non respectés** malgré des limites claires entre les différents espaces (pas de présence d'espaces que les habitants peuvent s'approprier **risque de vandalisme plus élevé**, …)	**Non favorable à la théorie « les yeux dans la rue »** Aucun lien avec la rue hormis la fenêtre de la cuisine, rien qui puisse tisser des liens sociaux comme un espace de transition par exemple	**Ilot ouvert**
7	**En cours de chantier …** Hypothèse : pas d'espace de transitons prévu dans le projet donc appropriation rendue difficile. Walkup directement en contact avec l'espace public	**En cours de chantier …** - Hypothèse : pas d'espace de transition = pas de frontage - Attitude néfaste pour la rue si pas de frontage	**En cours de chantier …** - Hypothèse : **attitude favorisant le sentiment d'insécurité** - Concept et principes de l'espace défendable **non respectés**	**A voir lors de l'utilisation des lieux …**	**Ilot ouvert**

8	Balcons privés à vue du public : **Appropriation totale**, **partielle** et **nulle** dont la majorité en partielle Espace public : **non approprié** Espace semi-public : **non approprié**	**Frontage tampon** - Tampon = parterres d'herbe jouent le rôle de tampon entre l'espace public/semi-public - Attitude plus ou moins positive si c'était approprié ça aurait été favorable pour la rue	- **Attitude favorisant le sentiment d'insécurité** car on prend de la hauteur = contrôle plus difficile - Concept et principes de l'espace défendable **non respectés** malgré des limites claires	**Semi-favorable à la théorie « les yeux dans la rue »** Difficile de tisser des liens avec le contexte quand on prend de la hauteur Possibilité de créer des liens dans l'espace semi-privé, semi-public de l'ilot	**Ilot ouvert**
9	**Appropriation nulle** - Aucune appropriation car pas d'espace de transition au rez = difficulté d'appropriation pour les habitants - Espace public vaste = espace anonyme car appropriation difficile	**Pas de frontage** - Pas de frontage = pas d'espace de transition - Transiton directe entre l'espace public et l'immeuble	- **Attitude favorisant le sentiment d'insécurité** car prise de hauteur conséquente = contrôle plus difficile - Concept et principes de l'espace défendable non respectés	**Non favorable à la théorie « les yeux dans la rue »** Difficile de tisser des liens avec e contexte lorsque l'on prend de la hauteur	**Ilot ouvert**

5. CONCLUSION

À la suite de ce vaste travail, nous sommes en mesure de pouvoir apporter des réponses aux problématiques de départ sur la manière dont la transition s'effectue du logement à la rue. Et ce, pour toutes typologies de logements. Ensuite, dans cette transition, cet espace d'entre-deux, il se passe des actions qui proviennent des habitants et qui apportent une contribution positive ou négative à la qualité et la sécurité de la rue. Il ne faut pas oublier les limites des différents espaces qui jouent un rôle important dans la manière de percevoir le lien entre la rue, l'architecture et la transition. Soit ces limites lient ces trois notions soit elles provoquent une rupture.

Rappelons précisément la formulation des problématiques : Comment s'organise la transition de l'espace public à l'espace privé, depuis le logement jusqu'à la rue, dans le cadre de la cité des Trixhes ? Et la problématique suivante : Est-ce que l'appropriation des espaces de transition est la même dans un bloc d'habitations, un walkup et un immeuble à appartements (tour) ?

Grâce aux critères d'analyse, on peut conclure que les transitions sont totalement différentes et peuvent effectivement varier en fonction de la typologie. L'appropriation varie elle aussi en fonction de la typologie et du type d'espace. Les limites jouent un rôle important dans le contrôle du quartier par les habitants, c'est elles qui détermineront la ou les relations au contexte. Ces variations de transition et d'appropriation avaient déjà été explicitées dans la partie théorique et on voit qu'elles se confirment dans des cas concrets lors de l'analyse.

La typologie maison est celle qui présente le plus de variétés de transition et d'appropriation. On peut passer d'une transition directe entre le domaine public et le domaine privé à une transition douce qui se fait par étapes en passant par différents statuts d'espace. Les limites de ces espaces de transition lorsqu'ils existent, sont de tous types, matérialisés ou non. On peut remarquer que lorsqu'il y a un espace de transition, l'appropriation se fait plus facilement. « Le corps sensible joue un rôle central dans les processus d'appropriation des espaces du quotidien (…). Il se montre en effet tout autant capable de faire le beau, c'est-à-dire d'alimenter des mises en forme et des appréciations des espaces du quotidien qui relèvent d'une esthétique pleinement formaliste. » (Beljerd Sofian, Revue Espaces et sociétés, 2011)

Les maisons ne possédant pas d'espace de transition ne sont pas appropriées par leur occupant (pas de marque d'appropriation sur la façade). Cette typologie favorise l'espace défendable et le contrôle du quartier par les habitants car elle est en lien avec la rue grâce à ces espaces de transition. La théorie d'Oscar Newman qui nous dit de favoriser les petits ensembles au lieu de construire des tours de dix étages, car ils valorisent le lien avec la rue et favorisent la dimension humaine, s'avère se confirmer dans les cas concrets. Les petits ensembles se lient plus facilement à la vie sur les trottoirs, « (…) les rues et les trottoirs si décriés, parce qu'ils conservent un aspect humain souvent éducatif. » (Sansot Pierre, 1994)

Ensuite, la typologie des walkups n'a qu'une sorte de transition quel que soit son contexte. Les espaces privés ne seront jamais en contact avec le domaine public, la circulation commune semi-privée sera toujours l'espace de transition entre les deux. Si le walkup ne possède pas au rez-de-chaussée une cour commune, un espace vert commun ou autre, il sera difficile d'éprouver un sentiment d'appartenance de la part des habitants. Plus à l'échelle humaine qu'une tour d'appartements, il ne favorise tout de même pas une bonne qualité de vie au sein des rues à cause de la petite prise de hauteur qui ne permet pas d'agir sur le domaine public avec des actes concrets.

Les tours sont des typologies très difficiles d'appropriation et sont propices à devenir des espaces anonymes. Cette typologie contient beaucoup plus d'espace public ou semi-public, ce qui ne laisse pas aux occupants d'espace à s'approprier où ils pourraient ressentir ce sentiment d'appropriation. La densité de population au sein même de l'immeuble ne permet pas de qualifier les circulations de semi-privées et de s'approprier les lieux. Selon Jane Jacobs, la tour ne prône pas le retour à la rue et ne peut pas avoir le statut de rue car la prise de hauteur ne permet pas d'avoir ce lien avec cette dernière. Elle permet d'observer l'espace public mais ne permet pas d'agir directement dans le domaine public. La dimension humaine n'est pas là, le lien avec la rue n'est pas présent. La transition dans les tours se veut très rarement de qualité, soit trop directe entre le domaine public et le domaine privé, soit en passant dans des espaces aux statuts différents mais ne présentant pas une qualité spatiale satisfaisante. Les tours sont entourées de vastes espaces verts non structurés aux limites floues, à l'opposé des caractéristiques des rues émises par Jane Jacobs. Un espace vert n'est pas toujours un avantage pour son contexte contrairement à « (…) certaines idées admises, (…) la verdure, lorsqu'elle ne parle plus, constitue, par son silence, un facteur d'insécurité. » (Sansot Pierre, 1994, p.267) Les limites sont floues car l'espace public appartient à tout le monde sans aucune restriction, « si la définition parait simple, les limites sont en pratique plus floues et sujettes à débat, voire à conflit. » (Beaucire et Desjardins, 2014).

A travers cette analyse, il faut constater aussi que ce qui a été analysé est le produit riche d'une époque qui est à l'opposé de nos préoccupations actuelles. Actuellement, l'architecture tente de se réouvrir à la rue, il y a la volonté d'un retour à la rue qui, dans les années 1940, n'existait pas. L'envie d'avoir des limites floues, comme un frontage public qui dépasse et anime le domaine public, préoccupe les experts à l'heure actuelle mais pas durant les années 40. Dans la cité des Trixhes, les idées reprises dans la Charte d'Athènes émise par les CIAM se font fortement ressentir par la présence d'immeubles de moyenne et grande hauteur, d'une division des espaces bien définis et séparés chacun par des espaces verts de grande ampleur. Mais pas uniquement, la division des moyens de circulation est très forte, cette époque prône le tout à la voiture et des axes spéciaux y sont consacrés. Le piéton a également ses propres chemins, ce qui a priori est une opportunité pour tisser des liens et avoir un retour à la rue avec des rues animées mais à cause des vastes espaces verts qui les entourent, ces derniers deviennent des espaces anonymes. Le mouvement moderne sépare

aussi toutes les fonctions, les habitations, les loisirs, les magasins, … Ce comportement est à l'opposé de ce que conseille Jane Jacobs « les notions de mixité, diversité et espace public sont intimement mêlés. » (En parlant de Jane Jacobs, Beaucire et Desjardins, 2014) pour favoriser la qualité et la diversité au sein même des rues. Il faut « (…) montrer le lien entre la qualité de l'espace public et la diversité sociale et fonctionnelle des quartiers. » (En parlant de Jane Jacobs, Beaucire et Desjardins, 2014) Les cicatrices du passé laissent des traces : n'est-ce pas à nous, architecte, de les comprendre et de les réinterpréter selon les besoins actuels ?

En conclusion, ce qui est le plus favorable à la rue (en termes de sécurité, de vie), à l'architecture et aux habitants pour leur qualité de vie et qui s'approprie plus facilement provient des petits ensembles tels les blocs de maisons mitoyennes unifamiliales. Mais n'y a -t-il pas des moyens à mettre en œuvre pour apporter une plus-value là où il y en a besoin comme dans les tours où des espaces extérieurs communs pourraient se mettre en place pour faire transition entre la rue et les logements tout en gardant un lien grâce à la mise en place de limites justes qui ne font pas obstacle ? Beaucoup de questionnements qui pourraient se poursuivre lors de l'élaboration d'un projet d'architecture.

6. BIBLIOGRAPHIE

LIVRES / OUVRAGES

ASCHER François, Les nouveaux principes de l'urbanisme, Ed. L'aube, 2008.

ASCHER François (coord.), Le logement en questions. Continuités et ruptures, Ed. Aube, 1995. Récupéré sur https://gallica.bnf.fr/ark:/12148/bpt6k33288285/f12.image.texteImage

BERTRAND Michel-Jean, Architecture de l'habitat urbain: la maison, le quartier, la ville, Ed. Dunod, 1980.

CHOAY Françoise, Pour une anthropologie de l'espace, Ed. Seuil, 2006.

.DONZELOT Jacques, La ville à trois vitesses, Ed. de la Vilette, 2009

JACOBS Jane, Déclin et survie des grandes villes américaines, Ed. Parenthèses,2012

MERLIN Pierre, CHOAY Françoise, Dictionnaire de l'urbanisme et de l'aménagement, Ed. Quadrige, 2015

MERLIN Pierre, Morphologie urbaine et parcellaire, Ed. presses Universitaire de Vinciennes, 1995

NAIPUL V.S., L'énigme de l'arrivée, trad. Suzanne Mayoux, Ed. Bourgois, paris 1991(p 76.) . Newman Oscar, Defensible space, New-york: Mac Millan, 1972

PAQUOT Thierry, L'espace public, Ed. La Découverte, 2009

PEREC Georges, Espèces d'espaces, Ed. Galilée, 1974

PERCQ Pascal, GROUPE DE SALVADOR, Les habitants aménageurs, Ed. Aube, France, 1994. Récupéré sur https://gallica.bnf.fr/ark:/12148/bpt6k3321093t/f15.image

SOULIER Nicolas, Reconquérir les rues - exemples à travers le monde et pistes d'actions, Ed. Ulmer, 2012

ARTICLES

AZAIS Christian, « La ville à trois vitesses: gentrification, relégation, périurbanisation, esprit », Recension d'ouvrages, Espaces et sociétés, 2004, n°118, p267-274

Récupéré sur https://www.cairn.info/revue-espaces-et-societes-2004-3-page-267.htm? contenu=article

BEAUCIRE Francis et Desjardins Xavier, « Espace public », décembre 2014. Récupéré sur : www.citego.org/bdf_fi che-document-127_fr.html

BEAUCIRE Francis, DESJARDINS Xavier, « A la recherche des liaisons entres les notions », décembre 2014. Récupéré sur www.citego.org/bdf_fi che-document-130_fr.html

BELDJERD Sofian, « « Faire le beau chez soi » : la part du corps dans l'aménagement et la décoration des espaces du quotidien », *Espaces et sociétés*, 2011/1 (n° 144-145), p. 141-156. Récupéré sur https://www.cairn.info/revue-espaces-et-societes-2011-1-page-141.htm

.BOULEKBACHE-Mazouz Hafida, « Lire l'espace public pour mieux l'écrire », dans: 31 éd., Etude de communication, 2008, p.93-110. Récupéré sur http://journals.openedition.org/edc/757

BRAUSCH Géraldine, Réflexions sur l'appropriation de l'espace- quand le street art et le rapport à la ville deviennent des enjeux du secteur socio-culturel, collection culture en mouvement, 2014

COSTESLaurence, « Le Droit à la ville de Henri Lefebvre : quel héritage politique et scientifique ? », *Espaces et sociétés*, 2010/1 (n° 140-141), p. 177-191. DOI : 10.3917/esp.140.0177. Récupéré sur https://www.cairn.info/revue-espaces-et-societes-2010-1-page-177.htm? contenu=resume

Flamand Amélie, Les espaces intermédiaires, un état des lieux raisonné, Institut d'Urbanisme de Paris. Récupéré sur http://resohab.univ-paris1.fr/jclh05/IMG/Flamand.pdf

FOLVILLE Xavier, FRANKIGNOULLE Pierre, Flémalle - la cité des Trixhes

GERARD Bénédicte, Délimiter l'espace public et l'espace public dans les grands ensembles d'habitation, Centre de recherche en sciences sociales, Strasbourg.

GUIHENEUF Pierre-Yves, Les habitants aménageurs, 1996 cet article a comme référence Percq Pascal, GROUPE DE SALVADOR, Les habitants aménageurs, Ed. Aube, France, 1994

GRAVARIS BARBAS Maria, RIPOLL Fabrice, « Introduction: de l'appropriation à la valorisation, et retour », Norois, 217/2010, p. 7-12. Récupéré sur https://journals.openedition.org/norois/3435

HAYET Mebirouk, ZEGHICHE Anissa et KADDOUR Boukhemis, « Appropriations de l'espace public dans les ensembles de logements collectifs, forme d'adaptabilité ou contournement de normes ? », *Norois*, 195 | 2005, 59-77. Récupéré sur https://journals.openedition.org/norois/513

LEVY Albert, « Formes urbaines et significations : revisiter la morphologie urbaine », *Espaces et sociétés*, 2005/3 (no 122), p. 25-48. Récupéré sur https://www.cairn.info/revue-espaces-et-societes-2005-3-page-25.htm

LEVY Albert, « Formes urbaines et significations : revisiter la morphologie urbaine », *Espaces et sociétés*, 2005/3 (no 122), p. 25-48. Récupéré sur https://www.cairn.info/revue-espaces-et-societes-2005-3-page-25.htm?

BALLARINI Loïc, « Thierry Paquot, *L'espace public* », *Lectures* [En línea], Reseñas, 2010. Récupéré sur https://journals.openedition.org/lectures/970?lang=es

MATTIOLLI Fabio, « Forme de l'espace et vie sociale », L'intervention sur l'espace, miroir des sociétés, quel qu 'en soit le régime politique, 2010. Récupéré sur http://www.citego.org/bdf_fiche-document-428_fr.html

PAQUOT Thierry, « V. Usages et pratiques des espaces publics », dans: Thierry Paquot éd., *L'espace public*. Paris, La Découverte, « Repères », 2015, p.96-106. Récupéré sur https://www.cairn.info/l-espace-public--9782707185808-page-93.htm

PONCELA Pierrette, « La pénalisation des comportements dans l'espace publics », *Archives de politique criminelle,* 2010/1 (n°32), p.5-21. Récupéré sur https://www.cairn.info/revue-archives-de-politique-criminelle-2010-1-page-5.htm

RIPOLL Fabrice, « S'approprier l'espace...ou contester son appropriation? », Norois, 195/2005, p.29-45. Récupéré sur https://journals.openedition.org/norois/489

VESCHAMBRE Viencent, « La notion d'appropriation », Norois, 195/2005, p.115-116. Récupéré sur https://journals.openedition.org/norois/589

REVUES

CAUSER Jean-Yves, BLANC Maurice, Privé-public: quelles frontières?, Revue des sciences sociales n°33, 2005

GERARD B., Délimiter l'espace public et l'espace privé, dans les grands ensembles d'habitation. Privé-public: quelles frontières?, Revues des sciences n°33, 2005

Table des illustrations

Fig. 1 : JACOBS Jane, Déclin et survie des grande villes américaine, 1961, p.184

Fig. 2 : JACOBS Jane, Déclin et survie des grande villes américaine, 1961, p.184

Fig. 3 : JACOBS Jane, Déclin et survie des grande villes américaine, 1961, p.186

Fig. 4. : JACOBS Jane, Déclin et survie des grande villes américaine, 1961, p.187

Fig. 5 : NEWMAN Oscar, Creating Defensible Space, 1996, p.15

Fig 6 : NEWMAN Oscar, Creating Defensible Space, 1996, p.18

Fig. 7: NEWMAN Oscar, Creating Defensible Space, 1996, p.16

Fig.8 : NEWMAN Oscar, Creating Defensible Space, 1996, p.19

Fig. 9 :NEWMAN Oscar, Creating Defnsible Space, 1996, p.17

Fig. 10 : NEWMAN Oscar, Creating Defensible Space, 1996, p.20

Fig. 11 : SOULIER Nicolas, Reconquérir les rues, 2012, p.127

Les plans ont été travaillés sur base du plan picc fourni par la Maisons des Hommes de Flémalle qui s'occupe de la gestion de la cité des Trixhes.

Les photos contenues dans ce mémoire ont été prises lors des diverses visites de la cité des Trixhes à différentes périodes et sont donc personnelles.

Les graphiques des synthèses sont des réalisations personnelles basées sur les données analysées.

ABSTRACT

On regarde trop souvent l'architecture par le plein mais la qualité des vides entre ces pleins peuvent prendre plusieurs formes. C'est souvent dans cet espace interstitiel, l'entre-deux, aux limites multiples tant matériel qu'immatériel et aux statuts différents, que regorge un potentiel spatial, architectural et social. Trop souvent oublié et pourtant lien incontournable entre la sphère privée et la sphère publique.

Le mémoire va étudier l'espace de transition que l'on pourrait aussi nommer l'entre-deux et qui correspond à la séquence d'entrée depuis la rue jusqu'au logement. Et ce au travers de différentes typologies d'architecture, en passant de la maison mitoyenne à la tour de dix étages. Les habitants de ces diverses habitations vont s'approprier ou pas cet espace de transition pour autant qu'il en existe un. Cet espace d'entre-deux et son appropriation vont avoir plusieurs conséquences sur la vie au sein des lieux et ses relations sociales entre les riverains.

Á l'aide de trois auteurs: Jane Jacobs, Oscar Newman et Nicolas Soulier, qui ont été choisis pour leur intérêt aux espaces de transition ainsi qu'à la rue et la façon dont ils traitent ces derniers pour y apporter des solutions à appliquer dans des cas concrets. Une grille d'analyse reproductible a été créée. Cette dernière regroupe quatre critères qui sont: les observations et l'analyse de ces dernières. Et les trois autres critères vérifient si les données récoltées et analysées respectent ou non les théories émises par les trois auteurs.

Le cas concret choisi est la cité des Trixhes à Flémalle, riche par son histoire, son architecture, elle possède une diversité de cas à analyser.