

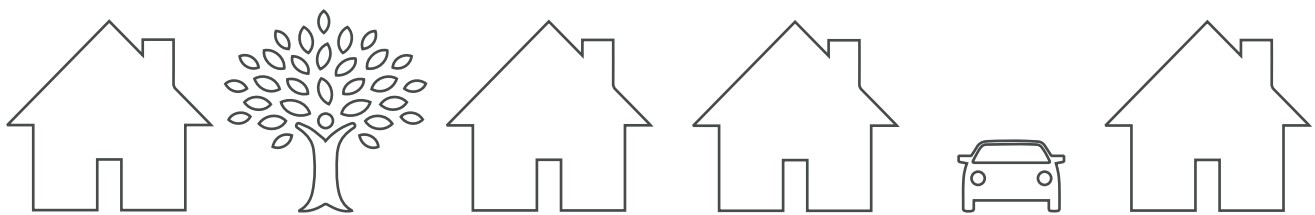
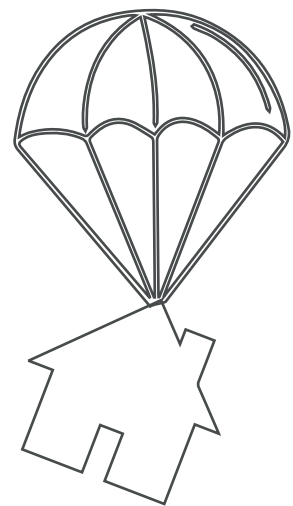
L'acceptabilité sociale de la densification dans les lotissements périurbains

Études de cas dans le lotissement de la Closeraie à Rocourt
et dans le lotissement des Parcs à Embourg

Travail de fin d'études réalisé en vue de l'obtention du grade de master en ingénieur civil architecte

Mathilde Dumas
Année académique 2014-2015

Promotrice : Sigrid Reiter
Co-promotrice : Anne-Françoise Marique



L'acceptabilité sociale de la densification dans les lotissements périurbains

Études de cas dans le lotissement de la Closeraie à Rocourt
et dans le lotissement des Parcs à Embourg

Travail de fin d'études réalisé en vue de l'obtention du grade de master en ingénieur civil architecte

Université de Liège
Faculté des Sciences Appliquées

Mathilde Dumas
Année académique 2014-2015

Promotrice : Sigrid Reiter
Co-promotrice : Anne-Françoise Marique

Membres du jury : Catherine Elsen
Marie Roosen

Président du jury : Pierre Leclercq

Remerciements

Je remercie l'ensemble des personnes qui m'ont aidée dans la réalisation de ce travail de fin d'études.

Je tiens tout d'abord à remercier Sigrid Reiter et Anne-Françoise Marique, promotrice et co-promotrice, pour m'avoir guidée par leurs conseils avisés durant toutes les étapes de la réalisation de ce travail de fin d'études.

Je voudrais également remercier Catherine Elsen et Marie Roosen, membres du jury pour avoir toujours été de bons conseils.

Je remercie également toutes les personnes qui ont accepté de me rencontrer pour une ou plusieurs entrevues et qui, par leur témoignage, ont donné vie à cette recherche :

Laurent Brück et Anne-Marie Veithen du service de l'urbanisme et de l'aménagement du territoire de la commune de Liège ;

Michel Lambinon, 1^{er} attaché « conseiller en aménagement du territoire et en urbanisme » de Chaudfontaine ;

Florence Herry, échevin de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et de l'environnement de Chaudfontaine ;

Maggy Yerna, échevin du développement économique et territorial, du logement et du personnel ;

Bernadette Mottet et Céline Vandenberghe, architectes de la DGO4 ;

et tout particulièrement, l'ensemble des habitants du lotissement de la Closeraie à Rocourt et du lotissement des Parcs à Embourg qui m'ont reçue et m'ont accordé de leur temps avec plaisir.

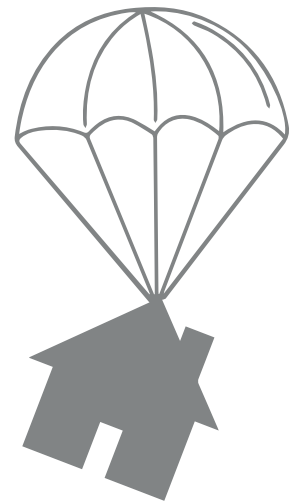
Enfin, je souhaite remercier mes proches pour leur soutien et particulièrement ma famille pour le temps qu'ils ont accordé à la relecture de ce travail.

Table des matières

Remerciements	3
Introduction	7
I. État de l'art	10
1. Qu'est-ce que le péri-urbain ? Qui y vit ? Pourquoi ?	11
a. Qu'est-ce que le périurbain ?	11
b. Qui y vit ?	13
c. Pourquoi les gens y vivent ?	14
2. La densité, une notion complexe.....	17
a. Les notions de densité, d'intensité et de compacité	17
b. La densité perçue	18
c. Existe-t-il une densité optimale ?	19
3. La densification	19
a. Densifier le périurbain, pourquoi ?	20
b. Densifier le périurbain, où ?	21
c. Densifier le périurbain, comment ?	21
d. Des problématiques similaires en Angleterre	28
4. L'acceptabilité sociale de la densification	29
a. L'acceptabilité de la densification par division de parcelle.....	29
b. L'acceptabilité sociale de la division de logements.....	31
II. Étude de cas : méthodologie	33
1. Méthodologie de travail générale	34
a. Choix de l'étude de cas	34
b. Les rencontres avec les habitants.....	34
c. Les rencontres avec les élus et les administrations	35
2. Choix des quartiers d'étude	35
a. Les critères de choix	35
b. Chaudfontaine : ville de la banlieue périurbaine	36
c. Rocourt, entité de la ville centre : première couronne périurbaine	39

d. Récapitulatif.....	41
3. Conception des questionnaires.....	41
a. Choix du type de questionnaire.....	41
b. Déroulé du questionnaire	42
4. Les scénarios présentés aux habitants	43
a. Développement des scénarios	43
a. Les scénarios appliqués au lotissement de Jambes à Namur.....	44
b. Les scénarios appliqués au lotissement des Parc à Embourg	46
c. Les scénarios appliqués au lotissement de la Closeraie à Rocourt	46
d. Récapitulatif.....	47
e. Mode de représentation graphique des scénarios	48
5. Expérience « zéro ».....	49
6. Rencontres et enquêtes	49
a. Rencontre et enquêtes avec les habitants	49
b. Rencontre avec les décideurs locaux : élus et administrations	50
7. Méthodologie d'analyse.....	51
a. Enregistrement audio des entretiens.....	52
b. Retranscription des entretiens par écrit	52
c. Codage des données	52
d. Traitement des données.....	52
e. Les différentes étapes réalisées en parallèle.....	53
III. Étude de cas : analyse des résultats.....	54
1. Analyse démographique des habitants	55
2. Vivre dans le périurbain	60
a. Ce qui motive le choix du lieu de vie.....	60
b. La satisfaction des habitants sur leur lieu de vie	62
c. Le point de vue des décideurs sur le quartier	67
3. L'acceptabilité des différents modes de densification	68
a. La construction de nouveaux logements à proximité	68
b. La division de parcelles	71

c. La division de logements.....	78
4. Échelle d'acceptabilité de la densification	82
a. L'acceptabilité générale des scénarios par les habitants	82
b. Scénario 1 : remplissage des parcelles vides	84
c. Scénario 2 : construction en front de rue	85
d. Scénario 3 : construction en fond de parcelles.....	87
e. Scénario 4 : construction de logements collectifs	89
f. Scénario 5 : division de logements	91
g. Conclusion sur les scénarios	92
5. Conclusion de l'analyse	94
a. Une satisfaction du lieu de vie	94
b. Le rapport au lotissement	94
c. La promiscuité : une notion variable	94
d. La circulation, question indissociable de la densification	95
e. Rapport des habitants aux problématiques urbaines.....	95
IV. Des solutions qui se dessinent pour une densification douce	97
1. Comment conserver l'esprit du lotissement ?	98
2. Comprendre les freins pour une solution acceptée	100
a. Des pistes de solution générales	100
b. Des solutions adaptées au lotissement des Parcs	103
c. Des solutions adaptées au lotissement de la Closeraie	107
3. L'architecture indissociable de la problématique	111
a. Des solutions individuelles	111
b. Des solutions à l'échelle d'un quartier	112
Conclusion	113
Table des illustrations	116
Table des tableaux	119
Bibliographie	120
Annexes	125



L'étalement urbain est au cœur des problématiques actuelles : en effet, des lotissements se développent de façon continue en Wallonie, grignotant petit à petit la campagne belge. Bien sûr le plan de secteur permet de limiter cela, mais les surfaces urbanisables sont largement dimensionnées et bien qu'il encadre le phénomène, il ne le limite pas. Devenir propriétaire d'une maison individuelle est un idéal ancré dans les mentalités et l'étalement urbain en est une conséquence directe.

Lutter contre l'étalement urbain est devenu une priorité dans de nombreux pays européens dont la Belgique fait partie, comme en témoigne le SDER (Gouvernement wallon, 2013) qui fixe l'objectif de freiner l'étalement de l'urbanisation en « utilisant le sol avec parcimonie et en limitant son artificialisation. » (p. 13) Cependant le besoin en logement ne cesse d'augmenter et il faut donc réfléchir à de nouvelles solutions compatibles avec des objectifs qui peuvent sembler contradictoires.

Les réflexions sont nombreuses sur ce sujet et des solutions diverses sont proposées de la part des urbanistes. Une en particulier est étudiée ici : la densification par la régénération des lotissements existants, et plus particulièrement des lotissements périurbains les mieux localisés. Ce sujet a été longuement étudié et particulièrement en France avec différentes recherches dont la plus connue est la recherche BIMBY « Build In My BackYard » (Miet, 2014). En Wallonie, la CPDT étudie également le sujet (Le Fort et al., 2012) mais en est encore à ses prémices et reste pour le moment théorique.

Un objectif important de cette recherche est d'aller à la rencontre d'habitants pour comprendre le rapport qu'ils entretiennent avec l'architecture et l'urbanisme. En tant que futur architecte, nous sommes très au fait des problématiques actuelles en termes de développement durable à différentes échelles. Les rencontres avec des habitants devraient nous permettre de mieux comprendre la réalité du contexte socio-culturel dans lequel nous allons intervenir dans notre carrière future et de mieux prendre en compte les modes de pensées et les préférences de la population en termes de logement et de quartier résidentiel.

Ce travail de fin d'études est structuré en quatre parties.

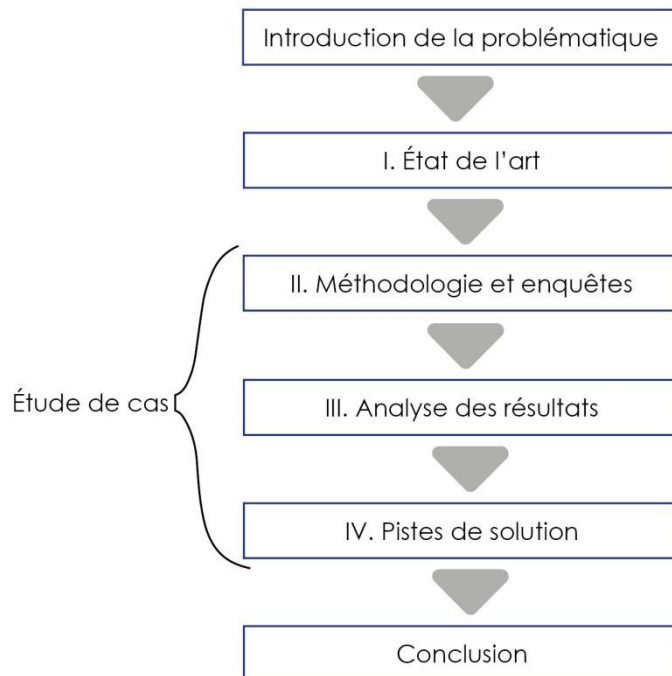
Une première partie constituant l'état de l'art de ce travail de fin d'études montre que la densification des lotissements périurbains tels que mis en œuvre dans la démarche BIMBY a fait ses preuves et permet un renouvellement énergétique efficace de ces formes urbaines. Cependant, les habitants des lotissements périurbains sont attachés à leur habitat et les projets de densification sont souvent mal perçus de la part de la population.

Une seconde partie de ce mémoire de fin d'études introduit le cas pratique de cette étude qui a pour objectif d'évaluer l'acceptabilité sociale des habitants et des décideurs locaux face à la problématique de la densification. Le choix est fait de comparer deux lotissements situés dans la banlieue périurbaine de Liège : le lotissement de la Closeraie à Rocourt (Liège) et le lotissement des Parcs à Embourg (Chaudfontaine). Ces deux lotissements sont fort différents de par leur densité actuelle, leur situation ou leur ancienneté et la comparaison des résultats permet de mettre en place des hypothèses sur cette problématique. La méthodologie mise en œuvre pour évaluer cette acceptabilité est basée sur des entretiens réalisés auprès d'habitants des quartiers considérés mais également auprès d'élus ou encore de l'administration communale et régionale en charge de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme. Au travers de cette enquête, nous questionnons les habitants sur leur lieu de vie, puis sur les différentes solutions pour créer des nouveaux logements (division de parcelles,

division de logements, etc.) et enfin nous les confrontons à des scénarios de densification généralisée pour recueillir leurs réactions.

La troisième partie de ce mémoire consiste à présenter l'analyse de l'ensemble de l'information recueillie à travers les enquêtes pour en faire ressortir les différents niveaux d'acceptabilité des solutions et les freins ou les avantages perçus à travers la densification.

Cela nous permet dans une dernière partie de proposer des solutions adaptées et acceptables par les habitants. Une conclusion viendra clôturer ce mémoire.





I. État de l'art

1. Qu'est-ce que le péri-urbain ? Qui y vit ? Pourquoi ?

L'intérêt porté à la forme périurbaine est grand en Wallonie, car l'étalement urbain est une problématique forte en Belgique comme le montre la carte de l'Agence Européenne de l'Environnement (2006) sur l'étalement urbain. La Belgique y est montrée en exemple puisque la totalité de son territoire est sujette à l'étalement urbain.

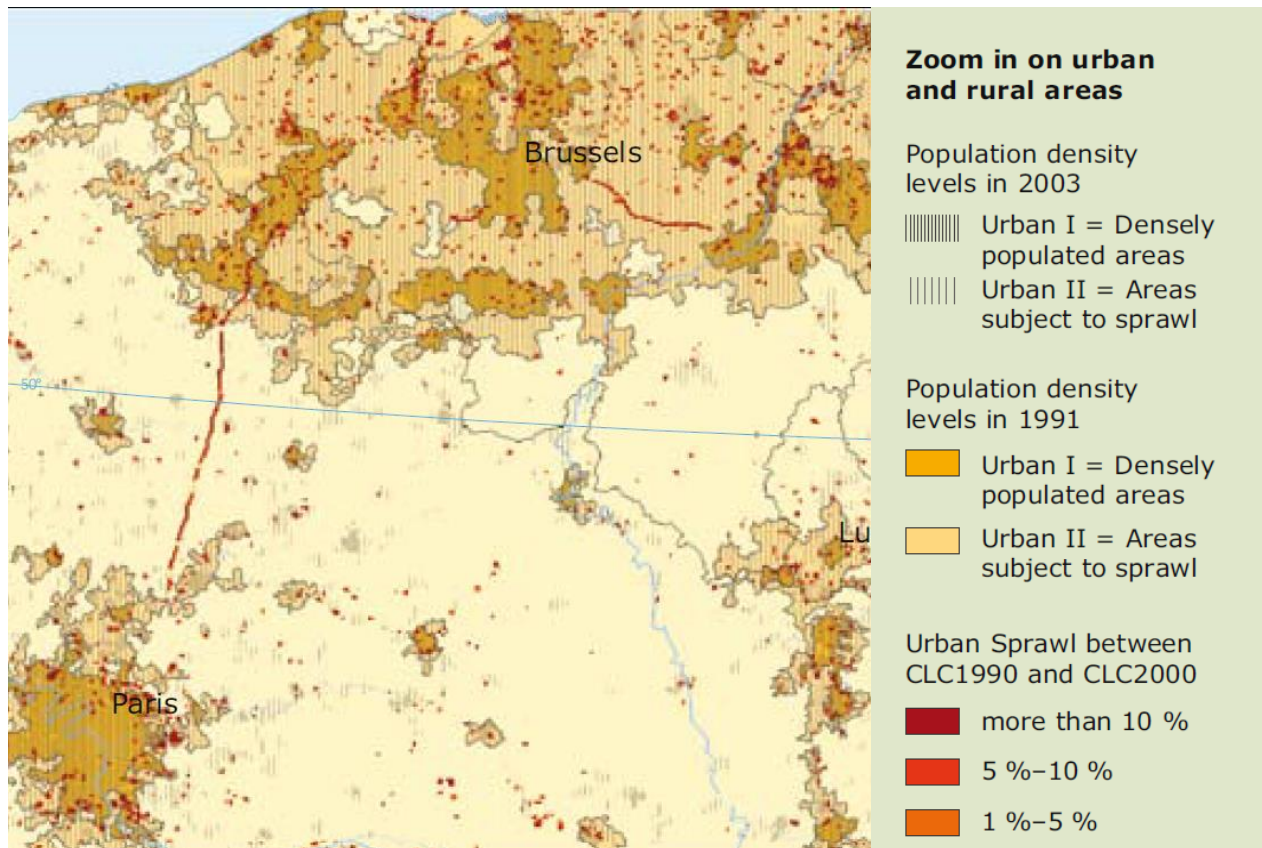


Figure 1 : l'étalement urbain : une problématique belge (AEE, 2006, p. 6)

Dans une première partie, nous allons nous attacher à définir la notion de périurbain pour préciser la forme urbaine dont nous allons étudier le potentiel de densification. Dans notre étude de cas, nous irons au plus près des gens pour connaître leur point de vue sur la densification de leur lieu de vie. Il est donc très important de comprendre qui vit dans les espaces périurbains mais surtout pour quels motifs. Sans cela, il serait impossible de comprendre les freins à la densification.

a. Qu'est-ce que le périurbain ?

La définition du terme périurbain est complexe. Dans son diagnostic territorial, le SDER (Gouvernement wallon, 2011) oppose trois termes : l'urbain, le périurbain et le rural. Pour préciser la périurbanité, nous allons ici reprendre la définition présente dans le *Vocabulaire de la ville* (Dorier-Aprill, 2001, p. 42), qui définit le périurbain comme « les espaces d'urbanisation diffuse sans solution de continuité avec la ville-centre situés au-delà de la couronne des banlieues ou périphéries immédiates de la ville centre d'agglomération. [...] Leurs activités, leurs infrastructures, l'habitat et les modes de vie des résidents en font des dépendances de la grande ville. De moins en moins dense lorsqu'on s'éloigne de la ville centre, ils sont identifiables par la cartographie des déplacements domicile-travail. »

En Belgique, les milieux périurbains sont caractérisés par une densité faible de 5 à 14 logements à l'hectare (Marique et al., 2014) et souvent caractérisés par une construction successive par lotissements. Par lotissement, nous comprendrons « l'implantation de produits homogènes et fermés sur eux-mêmes. » (Mangin, 2004, p. 174). La construction par lotissement est remise en question, notamment par le SDER qui tend à contrôler le développement : « L'habitat périurbain, dont l'implantation anarchique provoque un affaiblissement de la structure, des extensions mal contrôlées et la présence de friches urbaines parallèlement à une mauvaise intégration urbanistique qui tend à banaliser et à dévaloriser le tissu bâti. » (Gouvernement wallon, 2013)

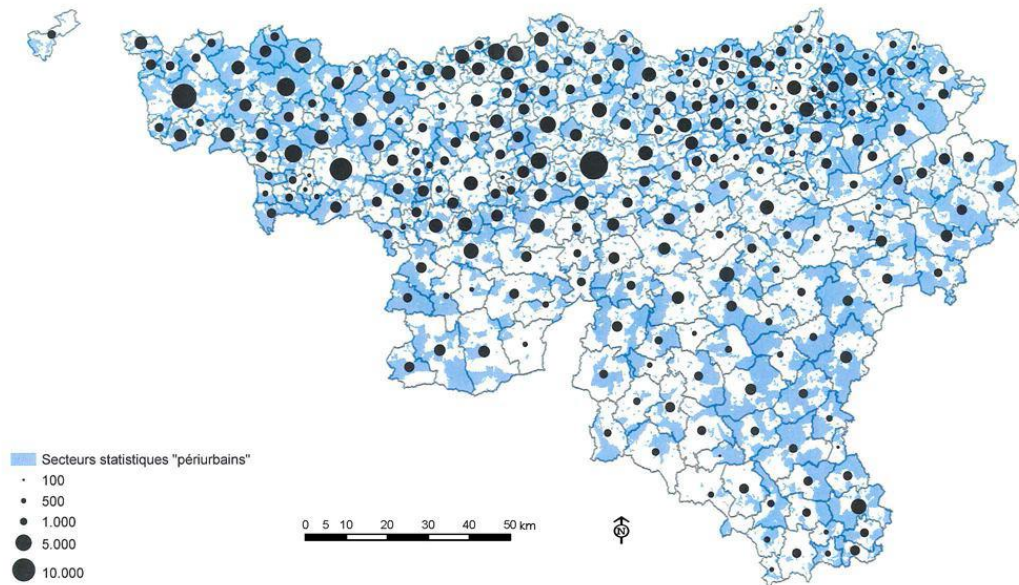


Figure 2 : cartographie des quartiers dits "périurbains" en Wallonie (Marique & Reiter, 2014, p. 2)

Cette cartographie a été réalisée sur la base de trois caractéristiques morphologiques principales, c'est-à-dire une densité comprise entre 5 et 12 logements par hectares, une discontinuité spatiale par rapport aux noyaux préexistants et la mono fonctionnalité des développements. On peut constater sur cette carte que 50% des quartiers wallons peuvent être dits « périurbains ». On retrouve ces quartiers évidemment dans des communes de banlieues mais également dans des communes urbaines et rurales.

Le périurbain est associé à de l'habitat pavillonnaire. Nous pouvons définir l'habitat pavillonnaire par les caractérisations suivantes (Hanrot, 2013, p. 11) :

« Un terrain, unité foncière formée d'une ou plusieurs parcelles contigües appartenant à un même propriétaire qui contient :

- une maison : contient au moins une maison de plain-pied avec ou sans étage ;
- un jardin : contient un jardin d'agrément ;
- du végétal : présence végétale forte ;
- un stationnement : contient le stationnement de véhicules ou dispose de places attribuées sur l'espace collectif, contigües à une limite de parcelles ;
- un accès : dispose d'un accès direct sur une voirie collective ;
- intimité : les espaces extérieurs et intérieurs ne sont pas sous le regard direct des voisins ou des passants. »

b. Qui y vit ?

Les zones périurbaine ont vu leur population augmenter de plus de 35% depuis 1978 jusqu'en 2002.

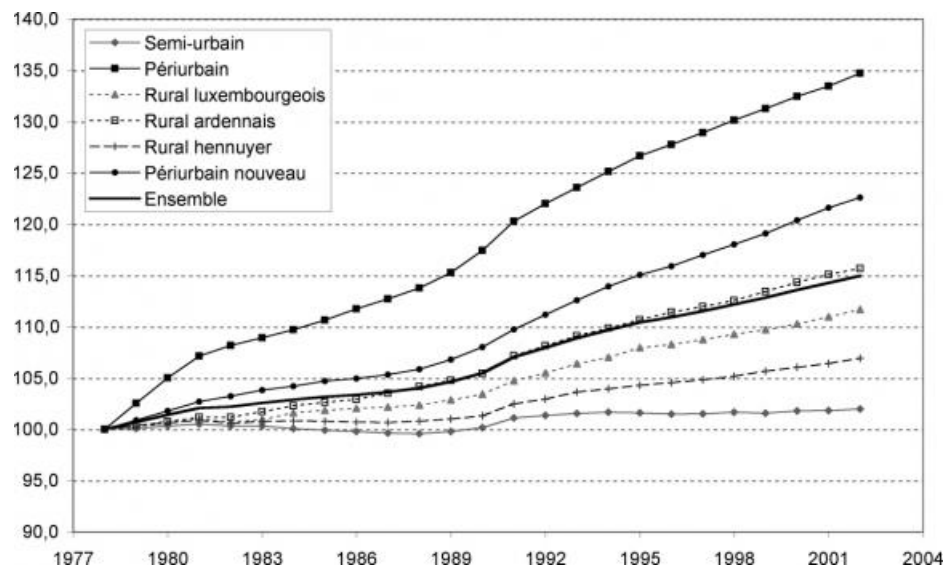


Figure 3 : l'évolution de la population des 6 groupes de communes de 1978 à 2002 - (Eggerickx et al. 2007 basé sur l'INS)

Cailly (2008) parle de « pack périurbain » puisque l'habitat périurbain oblige à être mobile (distance à la ville, éloignement des commerces, des emplois) et à beaucoup plus utiliser l'automobile que les habitants des zones centres. Mais après enquête, Cailly conclut que c'est bien « l'effet de lieu » qui oblige à se comporter ainsi. L'enquête met en avant une diversité des modes de vie dans l'habitat périurbain et donc une complexité à n'en garder qu'une définition car les modes de vie observés sont très fortement individualisés.

Cependant, des enquêtes plus précises ont été réalisées. Par exemple en 2012, Dodier a réalisé des enquêtes sur 5 communes françaises. Il met en valeur la surreprésentation des familles dans les nouveaux arrivants de ces quartiers périurbains. En termes socio-professionnels, les catégories de professions intermédiaires, d'employés et d'ouvriers sont les plus représentées. Il est important de souligner que cette enquête met en avant le lien entre catégories socio professionnelles et distance de la ville centre : en effet, les ouvriers sont de plus en plus présents tandis que l'on s'éloigne de la ville centre, alors que les professions intermédiaires diminuent largement.

Enfin le choix du lieu de vie correspond fortement à l'âge, suivant un cycle de vie comme le montre le graphe suivant. De 18 à 24 ans, le solde migratoire est négatif pour les banlieues au profit des villes alors que le processus s'inverse pour les 30-34 ans. Ainsi les jeunes quittent le foyer familial durant leurs études pour s'installer en ville mais lorsqu'ils sont en âge de fonder une famille, ils retournent vers les zones de banlieues où ils pourront avoir de l'espace pour leurs enfants.

Graph 1 : Solde migratoire par niveau fonctionnel et groupe d'âges entre 1988 et 1996

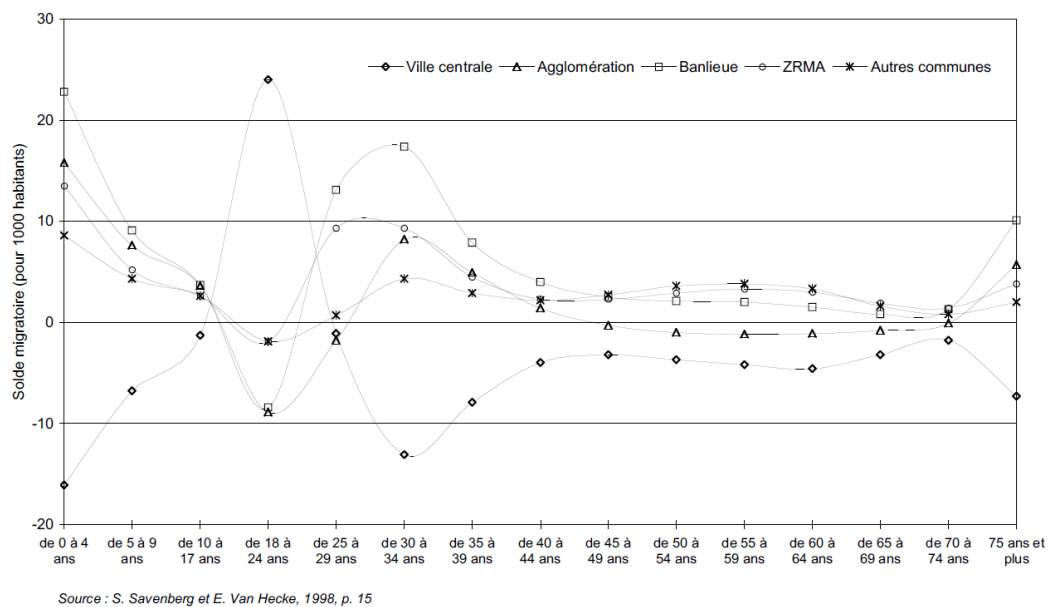


Figure 4 : solde migratoire par niveau fonctionnel et groupe d'âge (Halleux, 2005, p. 159)

c. Pourquoi les gens y vivent ?

i. Une idéologie pavillonnaire

La forme périurbaine est sujette à de nombreuses critiques (Debry, 2012), selon l'auteur, l'habitat pavillonnaire serait une forme d'aliénation de la société. D'autres études mieux renseignées et moins tranchées permettent d'avoir une idée plus précise de ce qui pousse les gens à venir vivre dans les zones périurbaines. Dans les années 60, Nicole Haumont (1966) a cherché à savoir si le mode d'habitat correspondait au choix d'un mode de vie. Existait-il une idéologie pavillonnaire ? Après avoir réalisé des enquêtes auprès des habitants, l'étude a pu conclure qu'il existait une idéologie pavillonnaire mais que cette idéologie dépendait plus de la société que du type d'habitat.

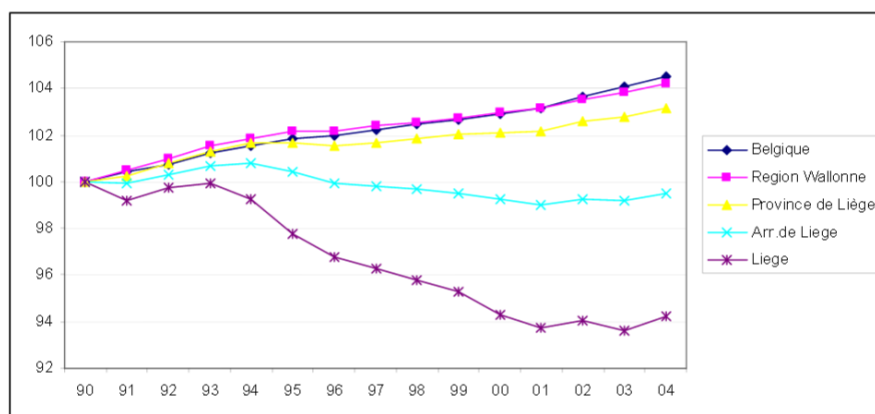
Un sondage (TNT SOFRES, 2007) met en avant que 87% des français choisirait de vivre en habitat pavillonnaire s'il le pouvait. Ce résultat peut être transposé à la Belgique en tenant compte de la tendance du belge « né avec une brique dans le ventre » et qui cherchera le terrain idéal pour y construire sa maison.

Les gens souhaitent acquérir un logement individuel sur un terrain suffisamment grand. Les nouveaux lotissements semblent donc un idéal pour eux. En France et en Belgique, construire une maison est un acte principal pour une famille, les habitants sont prêts à s'endetter sur 25 ou 30 ans pour réaliser ce projet (Miet, 2014) et cela ne semble pas changer au cours des années. Dans ses enquêtes, Dodier constate un « fort rapport au logement » (p. 142) car la famille est associée au logement et cela justifie l'argent dépensé dans la construction qui illustre une implication totale.

ii. Quitter l'urbain pour s'installer dans le périurbain

On constate d'ailleurs aujourd'hui une tendance des belges à quitter les centres urbains pour s'installer en périphérie. C'est ainsi que la ville de Liège a perdu 5,8% d'habitants entre 1990 et 2004 tandis que la province de Liège a gagné des habitants. (Ville de Liège, 2005). Nous

devons toutefois constater que depuis quelques années, la ville de Liège regagne des habitants chaque année.



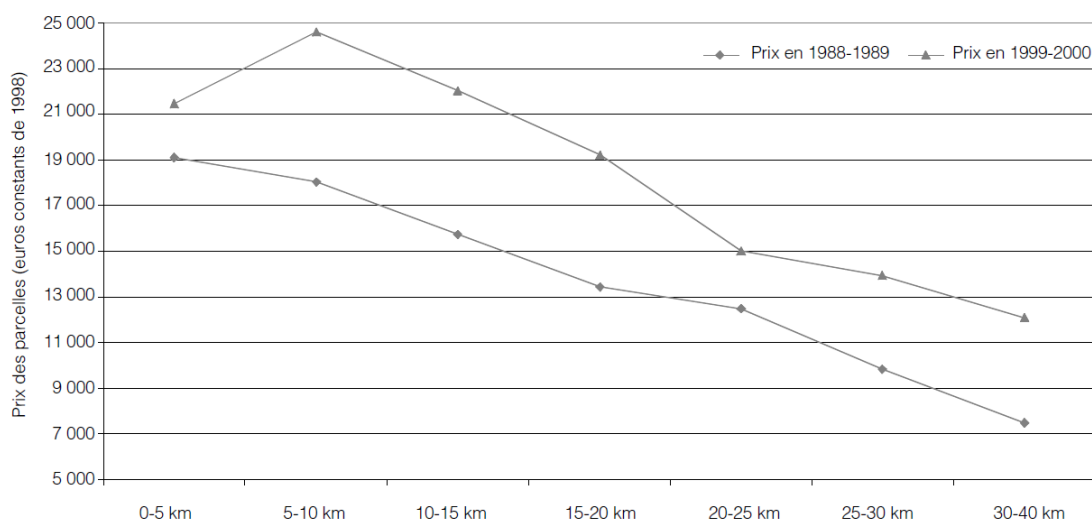
Source : INS

Figure 5 : nombre d'habitants en % selon différentes échelles (Ville de Liège, 2005, p.6)

Plusieurs raisons peuvent expliquer cette perte d'habitants par les grands centres urbains. Tout d'abord le plan de secteur appliqué en Wallonie est très permissif : les zones constructibles sont très largement dimensionnées. Ainsi la superficie de zones constructibles permettrait d'accueillir 2,5 fois la population wallonne (Brück, 2002).

Nous pouvons également soulever le prix du foncier comme facteur influençant le départ des villes vers la périphérie. En effet, le prix du foncier est très élevé en ville et diminue régulièrement lorsqu'on s'éloigne des centres urbains comme cela est visible sur le graphe ci-après, les gens doivent s'éloigner de la ville pour trouver des terrains abordables pour pouvoir construire. Ils doivent donc faire un compromis entre la distance à la ville et la superficie du logement (Brück, 2002).

Graphe 3 : Prix des parcelles constructibles comprises entre 360 et 1500 mètres carrés dans la région fonctionnelle de Liège



Auteur : J.-M. Halleux. Source : STADIM

Figure 6 : le prix du foncier selon la distance à Liège (Halleux, 2005, p. 163)

Les collectivités jouent également un rôle très important dans le développement des zones périurbaines. Par exemple la fiscalité immobilière belge se place en opposition avec la volonté d'inciter les gens à se rapprocher des centres. La politique de fiscalité en place depuis 1889 « a largement contribué à structurer un système de production de l'habitat favorable à la propriété, à la maison unifamiliale isolée et à l'éloignement des villes » (Halleux, 2012, para. 20)

Enfin l'accroissement de la mobilité individuelle a rendu possible cet éloignement par la généralisation de l'utilisation de la voiture, permettant de travailler à plusieurs dizaines de kilomètres de son lieu de travail (Brück, 2002).

iii. La réponse au souhait des habitants dans les lotissements périurbains

Selon Mangin (2004), la maison individuelle présente dans les milieux périurbains permet de répondre à une triple demande : l'individualité souhaitée par les acheteurs, le rêve d'un village et le souhait de nature. Certaines de ces demandes ont pu être mises en avant dans une enquête menée dans les quartiers périurbains de Wallonie (Pierson, 2011) qui cherchait à comprendre ce qui attirait les populations dans les milieux périurbains. Les critères qui sont ressortis de cette enquête sur le choix du lieu de résidence sont le calme, la présence d'espaces verts et d'espaces publics ainsi que la qualité de l'air.

Le choix d'un voisinage calme est un argument largement mis en avant. Pour Donzelot (2006) « l'installation dans le périurbain vaut garantie de bon voisinage et de tranquillité comparée aux périls des cités et à l'intranquillité des villes-centres » (p.14), il parle ainsi d'un « entre soi protecteur » (p. 13).

Le critère des espaces publics peut paraître étonnant puisqu'ils sont peu présents dans les lotissements périurbains (nous pouvons cependant noter la grande présence de RAVeL (Réseau autonome de voies lentes) en Belgique, très apprécié de la population en général). Dans de nombreux lotissements, l'espace public se limite à la rue, que les gens aiment pouvoir s'approprier pour se sentir en sécurité et ainsi pouvoir laisser les enfants jouer dehors. Les espaces publics présents ont tendance à être privatisés (Donzelot, 2006) par « la forme des rues en boucle » (p. 16) pour tenter de limiter la circulation, les nuisances sonores, ou la venue d'inconnus dans le quartier. Nous pouvons illustrer ce propos par un exemple rencontré par la ville de Liège à Rocourt. Dans un quartier constitué uniquement de voiries en cul de sac, un projet de voirie piétonne avait été envisagé pour permettre d'accéder du lotissement aux commerces : les habitants ont refusé par crainte de voir leur quartier traversé par « des voleurs ou des mobylettes » (interview de Brück et Veithen, 2014). Il sera donc intéressant par la suite d'essayer de comprendre à quoi correspondent ces espaces publics pour les habitants.

Le critère de la nature se retrouve dans l'enquête par le souhait d'espaces verts, mais il est important de noter que l'intégration de la nature dans les lotissements n'est pas encore souvent une réussite : « arbres, haies, fossés sont supprimés. Les assises des maisons sont simplifiées et nivelées à la va-vite [...] le tout sans le moindre respect de la nature ou des biotopes [...] » (Mangin, 2004, p. 189).

Enfin un dernier critère de choix de lieu de vie est l'accessibilité. Brück (2002) met en avant le fait que les ménages sont préoccupés par la proximité du lieu de travail, des services et magasins et des écoles. Cependant la notion de proximité est relative puisque, disposant

d'une voiture, les ménages pourront parcourir un nombre de kilomètres assez important quotidiennement.

Malgré ces nombreuses contradictions, les gens souhaitent vivre en habitat pavillonnaire, et c'est un point important à prendre en compte pour le développement futur. « Rien ne sert de les moraliser » (Miet, 2014), il faut plutôt adapter ces demandes aux contraintes existantes.

2. La densité, une notion complexe

a. Les notions de densité, d'intensité et de compacité

Le vocabulaire concernant le renouvellement urbain est très varié, nous allons tâcher de définir l'ensemble du vocabulaire existant pour ensuite préciser le vocabulaire employé au cours de ce mémoire.

i. La densité

Nous allons tout d'abord nous appliquer à définir la notion de densité qui exprime « un rapport entre le nombre d'éléments représentant le contenant (nombre de niveaux, etc.) ou le contenu (nombre d'habitants, etc.) et un espace de référence qui peut être une surface (densité surfacique), un volume (densité volumique) ou une longueur (densité linéaire) ». (Le Fort et al., 2012, p. 8). Il faut faire attention à ce que, si le choix du contenant est clair, celui de la surface à prendre en compte l'est beaucoup moins. La densité est donc un concept délicat en urbanisme. (Merlin & Choay, 1988).

Ainsi nous recensons plusieurs définitions de densités. Par exemple dans le référentiel « quartiers durables » publié par la Wallonie, le critère de densité est défini « **par la densité nette** de logements représentant le nombre de logements par hectare urbanisé ; la surface urbanisée étant considérée comme la superficie au sol du site dédiée à des occupations privatives ». Ce référentiel définit également « **la densité brute** comme le nombre de logements par hectare avec pour surface de référence la surface totale du site au sol » (Teller et al., 2014, p. 17).

ii. L'intensité

La notion d'intensité est souvent utilisée pour parler des mêmes problématiques. L'IAU (2009) définit l'intensité comme un concept conjuguant différentes composantes : la densité, l'accessibilité en transports collectifs, des formes urbaines attractives, la qualité des espaces publics, la mixité sociale, l'articulation et la diversité des fonctions urbaines et la présence de la nature en ville. L'intensification nécessite donc une approche beaucoup plus globale que le simple principe de densité. Ce processus ne peut donc être mené à petite échelle mais nécessite un engagement de la commune pour un processus à long terme.

iii. La compacité

Enfin la compacité est un terme utilisé « au sein des débats sur les économies énergétiques dans la construction » pour parler de « la compacité de l'enveloppe bâtie » (Le Fort et al., 2012, p. 10). Dans le cas d'une agglomération, Le Fort et al. reprennent la définition donnée par Da Cunha et Kaiser (2009, p. 10) : « la compacité est un modèle résidentiel caractérisé par un regroupement de plusieurs unités de logements dans un volume simple et dense en terme d'occupation et d'usages. »

iv. La densité résidentielle, sujet d'étude

Dans le cadre de ce mémoire, c'est donc bel et bien la densité qui sera analysée en accord avec les définitions précédentes. Les densités nette ou brute seront utilisées et seront d'ailleurs assez proches dans les cas d'études car les lotissements pavillonnaires disposent de peu d'espaces publics en dehors des voiries.

Plus précisément, c'est la densité résidentielle qui sera utilisée. Elle correspond « au nombre de logements sur la superficie de territoire étudié exprimée en hectares » (Le Fort et al., 2012, p. 16). C'est cette densité résidentielle qui est fixée dans les schémas de structure communaux qui règlementent le développement des communes en Belgique.

b. La densité perçue

Une fois le terme de densité clairement cerné, il est important de comprendre la difficulté à le définir, notamment car la densité réelle objective peut apparaître bien différente de la densité perçue par les habitants. **La densité perçue** est définie par l'APUR (2003) comme « l'appréciation subjective que font les usagers du nombre de personnes dans un espace donné, en regard de ses caractéristiques physiques » (p. 8). L'enquête réalisée par l'APUR dans quatre quartiers parisiens montre d'ailleurs que les habitants de quartiers anciens où le tissu urbain est relativement homogène vivent mieux la densité que les habitants de quartiers moins densément bâtis mais plus récents et au tissu plus discontinu. Cela est dû à différents facteurs comme une animation plus importante, une quantité suffisante de services entraînant une sociabilité accrue dans les quartiers anciens...

Le mot « densité » peut donc effrayer mais ce n'est pas toujours lié à la valeur objective de la densité mais bien à certains des à-côtés qui y sont associés. Ce mot évoque les grands ensembles des années 70, tant bien même qu'il ne s'agit pas des formes les plus denses existantes. Une étude de TNS Sofres (2007) réalisée en France permet de chiffrer les représentations de la densité. À la question « Et si je vous parle de densité, à quoi ce mot vous fait-il penser ? », les réponses spontanées sont d'abord négatives à 65%. Selon les interrogés, la densité apporterait des nuisances sur la qualité de vie (les uns sur les autres, dégradations, insécurité, solitude, anonymat, isolement...), sur la santé (fatigue, stress...) et sur l'environnement (circulation, trafic, pollution...). Ainsi pour deux tiers des interrogés, la densité est négative.

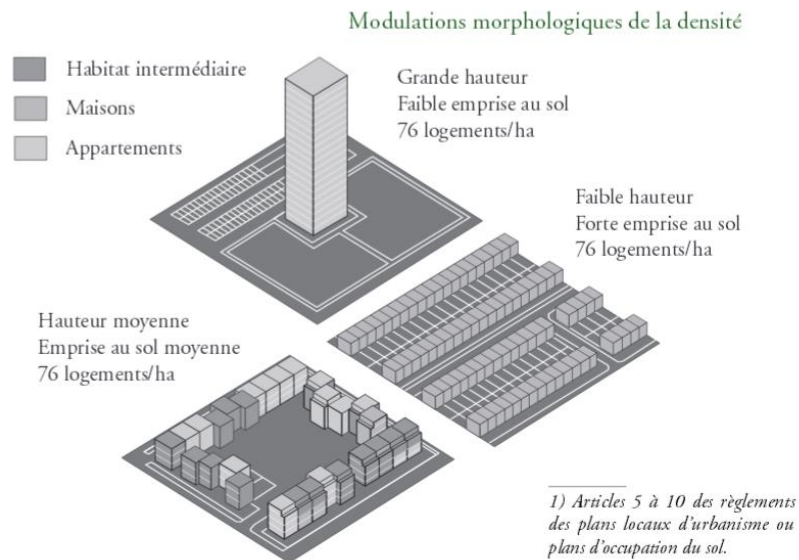


Figure 7 : une même densité résidentielle gérée de différentes façons (IAU-IDF, 2005, p. 1)

c. Existe-t-il une densité optimale ?

P. Thalmann et M.R. Doyle (2013) se sont penchés sur la question de la densité optimale. En effet aujourd'hui il n'existe que des limites de densité maximales et minimales (fixées par le SSC en Belgique) mais les promoteurs ne considèrent pas la limite de densité maximale comme un optimal et cette limite est donc rarement atteinte, il reste alors de nombreuses réserves constructives sur les zones bâties. Les auteurs définissent **la densité optimale** comme « un juste milieu entre la densité voulue pour atteindre les objectifs locaux de durabilité et le degré d'acceptabilité d'une densité physique et sociale donnée » (Thalmann & Doyle, 2013, p. 135). Dans de nombreux domaines, la densité est considérée comme la stratégie principale notamment dans la qualité environnementale : préservation des espaces non bâtis et économie d'énergie, les transports : pratique utilitaire de la marche, du vélo et des transports en commun, les infrastructures urbaines dont le coût diminue avec la densité, la forme urbaine avec l'intensification de l'utilisation des sols, la diversification et la mixité des logements, les rapports sociaux et la vitalité urbaine et enfin des enjeux économiques.

3. La densification

Au sens urbanistique, la densification « désigne tant les processus (dynamique spatiale à temporalité définie provoquant un changement d'état) que les moyens d'action (ensemble de moyens opérationnels et autres leviers d'action pour densifier un territoire). Ces processus et moyens d'actions peuvent se manifester tant sur l'organisation du bâti, l'espace privé, que sur l'organisation de la structure viaire, l'espace public » (Le Fort et al., 2012, p. 8).

a. Densifier le périurbain, pourquoi ?

i. L'étalement urbain

En Wallonie, le schéma de développement de l'espace régional (SDER) fixe des objectifs ambitieux en termes de logements : accueillir 320 000 nouveaux logements d'ici 2040 (Gouvernement Wallon, 2012). Le développement que l'on connaît jusqu'à aujourd'hui montre ses limites, il ne peut pas être poursuivi.

L'étalement urbain sera ici employé « pour caractériser le processus de déconcentration de la fonction résidentielle hors des noyaux existants » (Marique, 2013, p. 9). L'Agence Européenne de l'Environnement (2006) met en avant les impacts environnementaux et socio-économiques de l'étalement urbain.

- Les impacts environnementaux

Tout d'abord, l'étalement urbain est un processus permanent et très difficilement réversible (seulement à coût très élevé). De plus, ce processus est massif et extrêmement rapide : durant les 20 dernières années, la superficie des aires urbaines a connu une croissance trois fois supérieure à l'augmentation de la population.

De nombreuses propriétés du sol sont mises en danger, la diminution drastique de la perméabilité à l'eau ou de la biodiversité et l'utilisation intensive des terres agricoles de façon non renouvelable. De plus, l'étalement urbain contribue à utiliser de plus en plus les ressources naturelles. En effet, la construction de maisons 4 façades est beaucoup moins économique en terme de ressources.

Les aires naturelles protégées souffrent également de ce développement de par la proximité des activités urbaines amenant bruit et pollution dans ces milieux. De plus la construction d'infrastructures telles que des routes crée un effet barrière qui nuit au continuum écologique par la fragmentation des forêts, des zones humides...

Enfin les réserves foncières nécessaires à cette urbanisation sont en compétition directe avec les terres nécessaires à l'agriculture. De nombreuses villes telles que Rennes (AUDIAR, 2014) font le choix de conserver l'agriculture à distance raisonnable de la ville, cela ne peut se faire que par une maîtrise du développement urbain.

- Les impacts socio-économiques

L'AEE parle également d'impacts socio-économiques tels qu'une ségrégation accrue par l'étalement urbain. Les personnes ayant un revenu moyen ou supérieur pourront vivre dans des zones où la mobilité est aisée tandis que les personnes ayant un revenu plus faible seront exclues de ces zones et auront beaucoup plus de difficulté à se déplacer et donc à créer du lien.

L'étalement urbain entrave le développement des transports en commun et ce mode de développement ne permet pas de proposer des alternatives efficaces à l'utilisation de la voiture.

ii. Amélioration des performances énergétiques des maisons pavillonnaires

À l'échelle du logement, l'étalement urbain a également des impacts négatifs. L'AEE (2006) met en avant le fait que les logements dans les milieux les moins denses sont plus consommateurs en énergie que les logements dans les formes urbaines les plus denses. Cela est dû notamment au fait que pour une même performance de l'enveloppe, une maison 4-façades consomme plus qu'une maison mitoyenne ou qu'un appartement. Mais d'autres facteurs entrent en compte comme la réduction de la consommation d'énergie en transport dans les villes plus denses car les services sont également plus proches et les moyens de transport publics plus efficaces.

Partant de ce constat, l'impact d'une densification des lotissements périurbains a été étudié (Marique & Reiter, 2014). Bien que l'on puisse constater une perte en potentiel solaire, de nombreux avantages énergétiques sont valorisables. En effet, l'hypothèse est faite que la densification d'un quartier permet d'éviter la construction d'un nouveau quartier peu dense. Ainsi les principaux avantages mis en avant sont le potentiel de terrains vierges, de réseaux et de voiries économisés par cette approche.

b. Densifier le périurbain, où ?

Les intérêts de la densification semblent évidents pour lutter contre l'étalement urbain mais il faut prêter attention au fait que tous les quartiers ne sont pas intéressants à densifier. Pour lutter contre la trop grande utilisation de la voiture, il est important que les quartiers densifiés soient à proximité des transports en commun. De même, les quartiers type « ruban » reliant deux noyaux villageois, sont très consommateurs en sol (Marique et Reiter, 2014) et les développer ne ferait que renforcer ce type de développement urbain qui n'est pas souhaitable.

De nombreuses communes tiennent déjà compte de cette problématique dans leur choix de développement. Par exemple, dans le cas de Rocourt, la ville de Liège développe uniquement des terrains situés à moins de 300m d'un axe de transport en commun (ligne de bus). À Namur, le nouveau schéma de structure communal met la priorité à développer les zones d'habitat à 600m maximum d'un axe structurant.

c. Densifier le périurbain, comment ?

i. Introduction : des densifications historiques aux solutions les plus mises en pratique

La densification est aujourd'hui un objectif très au goût du jour chez les aménageurs et les urbanistes mais sans la nommer, les processus de densification ont toujours eu lieu de façon spontanée dans les villes. Nous pouvons notamment citer les nombreuses constructions sur les toits dans les villes telles que Paris ou la densification en cœur d'îlot, très fréquente à Liège. Cette densification spontanée et non maîtrisée a parfois créé des espaces trop denses manquant de lumière et d'espaces verts que l'on cherche aujourd'hui à « dédensifier ».

Aujourd'hui l'urbanisation et le développement des villes laisse moins de places aux actions spontanées mais incite les actions planifiées pour être réalistes sur le long terme en répondant aux besoins futurs. Marique & Reiter (2014) ont définis trois champs d'actions principaux pouvant être mobilisés :

- Le renouvellement urbain qui vise « par des actions concertées sur le bâti et les espaces publics des villes-centres [...] à adapter le bâti existant. » (p. 2.)
- Le développement de nouveaux quartiers. Cette méthode est la première citée par les communes rencontrées lorsqu'on leur parle de densification. Nous pouvons par exemple citer la ZACC Belle Vue pour Namur avec un objectif de 30 logements par hectare (Ville de Namur, 2014), la ZACC Loignerries – Grandchamps à Beaufays prévoit une densité jusqu'à 35 logements par hectares (Commune de Chaudfontaine, 2012) ou encore la ville de Liège qui prévoit de nombreux projets de logements collectifs ou de logements mitoyens mais en faisant primer la qualité par la planification (interview Brück & Veithem, 2014).
- Le réinvestissement des territoires périurbains les mieux localisés : la densification du périurbain.

C'est à cette troisième option que nous allons nous intéresser.

ii. La densification du périurbain

Tout d'abord, il est important de noter que les lotissements tels que décrits par Mangin sont issus « d'une procédure figée dans sa finalité propre et incapable à ce jour d'évoluer vers des tissus urbains mixtes » (Mangin, 2004). Ainsi tenter de faire du renouvellement urbain dans les lotissements existants peut s'avérer être un défi tant le schéma imposé est rigide.

La CPDT s'y est intéressé et a pu mettre en avant plusieurs moyens d'actions de densification pouvant se manifester « tant sur l'organisation du bâti, l'espace privé, que sur l'organisation de la structure viaire, l'espace public » (Le Fort & al., 2012, p. 8). L'étude met en avant deux modes principaux de densification :

- « La transformation du tissu existant avec conservation des principales caractéristiques morphologiques
- Un processus de démolition-reconstruction qui correspond à un renouvellement du bâti vers des formes de plus grandes capacités. » (Le Fort & al., 2012, p. 8)

Nous reprenons ci-dessous le tableau présenté par la CPDT qui résume concrètement les différents modes de densification possibles dans les milieux construits.




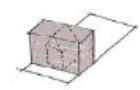
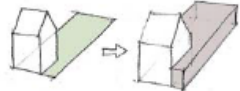
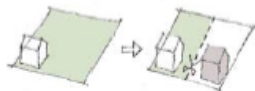
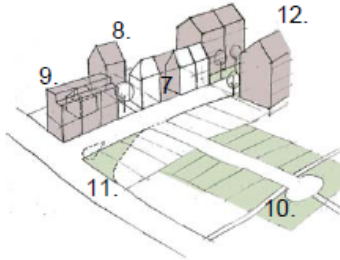
Les leviers physiques de la densification		
Objet d'intervention	Type d'action	
Bâti		0. Rénovation (agir sur la salubrité, l'hygiène ou l'équipement)
		1. Extension horizontale
		2. Extension verticale
		3. Réorganisation de la distribution intérieure d'une ou plusieurs unités de logements contigus : a. Subdivision en unités de logement plus petites (augmentation du nombre d'occupants) b. Unification d'unités en un nombre mineur d'unités de logement répondant mieux aux besoins actuels (taille, confort, salubrité)
		4. Démolition et reconstruction d'une forme plus dense
		5. Saturation de l'espace au sol de parcelles bâties
Parcelle		6. Division de parcelle
		7. Construction sur les friches et les dents creuses
Front bâti		8. Construction en cœur d'îlot/fond de parcelle
		9. Démolition et reconstruction d'une forme plus dense
		10a. Création de voiries distribuant de nouvelles parcelles (rues et/ou venelles)
		10b. Mise en réseau de systèmes d'espaces publics existants ou potentiels (accessibilité et continuité piétonne)
		11. Suppression d'espaces publics par reprofilage de voiries, et gain de nouveaux espaces constructibles privés
Espace public		12. Elargissement de voirie pour permettre de plus grands gabarits.

Figure 8 : schéma des modes de densification (Le Fort & al., 2013, p. 9)

Ici, quelques scénarios attirent notre attention et seront étudiés plus en profondeur car ils représentent bien des processus de densification permettant la création d'un logement.

- La division d'un logement en plusieurs unités (avec éventuellement des extensions verticales ou horizontales).
- La division de parcelles.
- La construction sur les friches et les dents creuses ou suppression d'espaces publics permettant le gain de nouveaux espaces constructibles privés.

- La construction en fond de parcelle (pouvant entraîner la création de voiries distribuant de nouvelles parcelles).

iii. La densification du périurbain d'un point de vue énergétique

Une évaluation énergétique de différents scénarios de densification a été développée (Marique et al., 2011) et a permis pour un quartier type de calculer les gains de besoins en chauffage en imaginant que la densification permet d'éviter « la construction d'un nouveau quartier périurbain peu dense. » (p. 135)

4 scénarios sont définis :

1. Remplissage des dents creuses
2. Densification en fond de parcelles
3. Densification en front discontinu
4. Densification en front continu

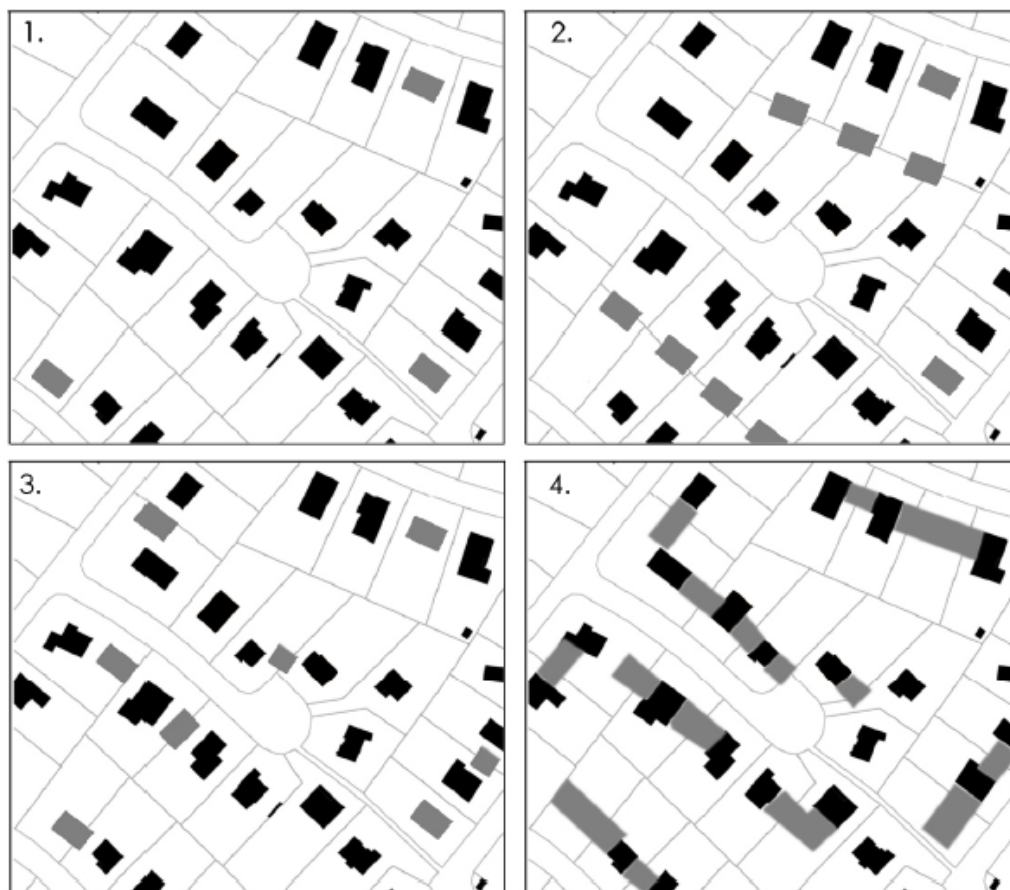


Figure V-11 : Quatre scénarios de densification (zoom sur une partie du quartier) : 1. Remplissage des dents creuses (SC1), 2. Densification en fond de parcelles (SC2), 3. Densification en front discontinu (SC3) et 4. Densification en front continu (SC4).

Figure 9 : les quatre scénarios évalués (Marique et al., 2011, p. 928)

	Actuel	Dents creuses	Fonds de parcelles	Front discontinu	Front continu
Besoin de chauffage, kWh/m ² .an	146,9	139,4	121,3	128,0	102,2
Réduction/actuel, %	-	-5,2%	-17,4%	-12,9%	-30,4%
Densité (logements/ha)	7,6	8,0	9,6	9,3	12,6

Tableau 1 : réduction potentielle des besoins en chauffage (Marique et al., 2011, p. 929)

Ainsi tous les scénarios ne présentent pas le même bénéfice énergétique. Cependant, on peut constater que plus la densité augmente, plus la réduction est importante. Cela est dû principalement au fait que les nouveaux bâtiments ont une performance énergétique nettement supérieure à celle des bâtiments existants. Mais d'autres éléments sont analysés tels que les gains de terrains vierges et les gains de réseaux. La densification peut sembler un point intéressant si le quartier est adapté.

La conclusion apportée est donc que la densification des quartiers existants aurait des avantages en termes de consommation d'énergie et de surface non bâtie économisée (Marique et al., 2011). Cependant, comme évoqué auparavant, tous les quartiers ne sont pas adéquats pour être densifiés. En effet, il est important que le quartier choisi soit adapté, c'est-à-dire qu'il soit bien localisé, à proximité d'un centre urbain, périurbain ou rural donnant accès à des opportunités d'emplois, de commerces et services ou bien qu'il soit bien desservi par les transports en commun pour ne pas accentuer le recours nécessaire à la voiture. De plus, pour être efficace, il faudrait prêter attention lors de la construction à la forme urbaine (compacité du nouveau logement, emprise au sol) et à la performance énergétique des constructions.

Enfin en terme de densification, une autre option est imaginée et testée énergétiquement (Marique, 2013), il s'agit de la densification par du logement collectif. Le logement collectif assure par la compacité des constructions l'assurance de meilleures performances énergétiques, mais ici des cas défavorables d'implantation de logements collectifs en R+3 sont étudiés en termes d'ensoleillement sur les maisons à proximité. Avec certaines précautions en termes de recul préconisées dans le référentiel « quartiers durables », l'impact de ces nouvelles constructions est assez faible et bien moindre que dans un tissu urbain. C'est donc également une solution que nous prendrons en compte dans nos cas d'études.



**Figure 10 : densification d'un quartier périurbain par du logement collectif de gabarit R+3
(Marique, 2013, p. 139)**

iv. La densification douce : le concept BIMBY

Par densification douce, nous entendons « un processus de densification permis par l'évolution de certaines règles d'urbanisme [...]. Encadrée par la collectivité, cette densification est le plus souvent d'initiative privée. » (AUCAME, 2013, p. 1)

Ce projet développé par le PUCA (Plan Urbanisme Construction Architecture) dans les années 2000 a été repris et abouti par le projet BIMBY depuis 2009 financé par l'Agence Nationale de Recherche. BIMBY reprend les initiales de « Build in my backyard » en opposition au concept NIMBY « Not in my backyard », concept de base inventé dans les années 1980 qui « décrit le comportement qui consiste à être en désaccord avec un projet d'intérêt général s'il peut représenter une nuisance d'un point de vue privé » (AUCAME, 2013, p. 4).

Les fondateurs du projet BIMBY David Miet et Benoît Le Foll basent leur concept sur le principe qu'il n'y a besoin que d'une construction neuve pour 100 maisons existantes par an. Ainsi, il suffirait qu'un seul habitant sur cent souhaite construire une seconde habitation sur son terrain pour que cela fonctionne. Ainsi le concept BIMBY permettrait de lier l'intérêt général (la densification des milieux bâtis) et l'intérêt particulier (le gain financier de la vente d'une parcelle ou de la location d'une habitation) (Miet, 2014). Ainsi la méthode mise en place par BIMBY est simple. Lorsqu'une ville en fait la demande, un collectif d'architectes se rend disponible pour chaque habitant qui le souhaite pendant une heure pour envisager les différents scénarios de division de parcelles.

Le public rencontré est varié, mais parmi eux plus de la moitié sort de ce rendez-vous avec une maison dessinée sur son terrain. Parmi les profils récurrents on peut retrouver :

- des personnes âgées ;
- des jeunes retraités ;
- des couples divorcés ;
- des personnes veuves.



Figure 11 : propriétaires initiant la division de leur parcelle (bimby.fr, s.d.)

La question de la taille de la parcelle nécessaire à conserver lors de ce type de division se pose assez vite. Mais cela s'est avéré être une question non pertinente « tant que l'habitant n'a pas lui-même de projet de division de sa parcelle, tout changement de périmètre est une question sans objet » (Desgrandchamps, 2010, p. 121).

v. Les défauts de Bimby

Cependant ce projet de recherche BIMBY a été beaucoup critiqué depuis ses premiers essais.

Dans un premier temps, la question de l'adaptation des infrastructures existantes se pose. Certains peuvent parler de « passager clandestin » car la question des capacités des infrastructures existantes n'est pas posée. En effet, les voiries, les stationnements, les réseaux d'eau et d'assainissement n'ont pas toujours la capacité d'accueillir ces nouveaux logements et peuvent nécessiter des travaux de mise à niveau (Petitet, 2013).

Dans un second temps, nous pouvons poser la question du renforcement du caractère pavillonnaire individualiste des lotissements existants. En effet, les impasses « en raquette » ou « en arête de poissons » sont aujourd'hui critiquées par les urbanistes car elles ne favorisent pas l'ouverture des quartiers et sont donc peu propices au développement des transports en commun (Petitet, 2013). Densifier ces quartiers contribuerait à aggraver la situation.

Enfin le caractère individualiste de la démarche est fortement reproché. Laisser les habitants diviser leur parcelle librement peut amener des divisions ou des constructions mal conçues qui ne prennent pas en compte les voisins et les exigences urbanistiques (ensoleillement, intimité, division en drapeau...) et « amener à des urbanisations au gré du hasard sans possibilité de maîtrise » (CEREMA, 2013, p. 2).

vi. Une densification concertée et intégrée

Toutes ces critiques sont importantes lorsqu'il s'agit de penser à concrètement réaliser ce type de projet. Il est donc nécessaire que les communes prennent les devants et se posent ces questions avant que les habitants passent à l'action pour diverses raisons.

En effet, toutes ces problématiques peuvent être résolues si la commune engage une action en ce sens en ayant une réflexion complète sur le devenir d'un lotissement pour en garantir le devenir à long terme. Ainsi par exemple le cas de Tours peut être cité. À grande échelle, les secteurs préférentiels à une densification pavillonnaire ont été repérés puis la collectivité, aidée d'urbanistes et d'architectes, a défini un projet urbain avec des propositions concrètes d'aménagement (AUCAME, 2013). Ainsi chaque projet individuel ne peut être réalisé que s'il est en accord avec le projet de la collectivité.

C'est la conclusion qui est également tirée par le CAUE de l'Eure qui a beaucoup participé à la recherche BIMBY : le projet ne peut être vu de façon individuelle avec un nombre restreint d'acteurs. Ainsi il faut mettre en place une démarche complète avant d'autoriser ce type de développement qui consisterait à rédiger en concertation avec tous les acteurs concernés un guide architectural et paysager (Caumet, 2013).

Ainsi le projet de recherche BIMBY n'est aujourd'hui pas remis en question mais les critiques ont permis d'aller encore plus loin dans le processus.

d. Des problématiques similaires en Angleterre

De nombreux pays s'intéressent aux problématiques de l'étalement urbain et des solutions possibles. Les méthodes de densification douces sont étudiées dans différents pays et notamment en Angleterre où la recherche est à un stade avancé. Déjà avant les années 2000, des directives nationales étaient fixées telles que les P.P.G. (Planning Policy Guidance), comme la P.P.G.13 sur le transport ou la P.P.G. 3 sur le logement. La P.P.G.3 vise à limiter l'étalement urbain en encourageant un usage efficace du sol. Des objectifs de densification étaient déjà fixés avec un chiffre donné de 60% des constructions de nouveaux logements dans les espaces urbains (Fouchier, 1999).

Plus récemment le P.P.S. 3 (Planning Policy Statement : Housing) mettait en avant l'importance que chacun ait l'opportunité de vivre dans une maison décente et que les nouvelles constructions soient situées dans des zones proches des facilités. Enfin, les logements doivent permettre une utilisation efficace des sols et de l'infrastructure existante, la priorité étant de développer des terrains déjà aménagés.

Avant 2010, les jardins étaient considérés comme des « terrains déjà aménagés », de la même façon que les friches industrielles selon la classification anglaise, mais étaient très intéressants pour les promoteurs car situés dans des zones déjà résidentielles avec l'ensemble des infrastructures en place et présentant moins de risques de pollution des sols que les friches industrielles. Les termes de «back garden development» ou de «garden grabbing» sont utilisés. Le terme de «garden grabbing» décrit l'activité des promoteurs acquérant des jardins de quartiers pour y construire de nouvelles habitations (Department for communities and local government, 2010). On parle donc d'accaparement et de nombreux projets se retrouvent bloqués par cela.

Depuis 2010, le Gouvernement a modifié le P.P.S.3, sortant les jardins résidentiels privés de la catégorie des « terrains déjà aménagés » et faisant en sorte que le développement des jardins privés soit une moindre priorité comparée aux friches industrielles. Il a ainsi dû définir les jardins résidentiels privés comme (Borough council, 2011) :

- les terrains compris dans l'enceinte d'un bâtiment résidentiel et/ou ;
- les terrains où l'utilisation légale précédente était un jardin privé résidentiel.

Le nombre de constructions réalisées dans des jardins résidentiels correspond à 15% du nombre total des constructions au sein de l'arrondissement de Reading entre 2005 et 2010. Cela n'est donc pas négligeable. Cependant des désagréments peuvent apparaître, de la même façon qu'en France : la faible qualité du quartier, la perte d'espaces de convivialité, la diminution de la biodiversité (suppression d'arbres), l'augmentation de la densité et l'impact sur les services, le stationnement... (Borough council, 2011). Le conseil analyse donc les différents cas au regard de certains critères tels que la densité, la biodiversité, la mixité sociale pour les accepter ou les refuser.

Des études ont été menées dans toute l'Angleterre pour essayer de chiffrer ces cas et de comprendre quels pouvaient être les blocages de ce type de projet. Les raisons principalement citées sont le manque d'espaces de convivialité, l'impact visuel et la perte d'espaces ouverts. La plupart des habitants refusent ce type de projet notamment pour des raisons de surdéveloppement des espaces, de l'impact sur le caractère du quartier et pour la perte d'ensoleillement et d'intimité. Enfin la diminution de la biodiversité est également citée mais de façon moins répétée. Le type de constructions est également un point d'objection par certaines autorités qui s'opposent particulièrement aux immeubles à appartements (Department for communities and local government, 2010).

4. L'acceptabilité sociale de la densification

a. L'acceptabilité de la densification par division de parcelle

i. Un cas en France (étude en Haute-Savoie)

Nous avons vu précédemment que la densité était perçue négativement par les habitants. Nous pouvons alors nous attendre à ce que la densification le soit également. Une étude réalisée en Haute Savoie (Ferrand & al., 2008) auprès de 23 ménages dans 6 lotissements distincts a permis de mettre à jour les différents points avancés par les habitants lorsque la question de la densification est soulevée. Trois points sont mis en avant. Le premier est « la perception de la saturation de l'habitat et de l'automobile », le deuxième est « l'hostilité au changement de la bonne distance » (p.102) et le troisième correspond aux possibilités légales de division parcellaire.

Ainsi cette étude révèle que la première préoccupation des habitants est l'augmentation du trafic automobile. Ainsi les gens seraient plus inquiétés par la création de routes que par la création de nouvelles habitations, à l'exception de la construction en hauteur contre laquelle on peut citer deux arguments : l'arrivée du logement social et des inconvénients engendrés et l'entrave de la vue.

Le deuxième point soulevé est l'hostilité au changement de la bonne distance. En effet, lors de la construction d'un lotissement, les distances physiques et sociales avec les voisins sont instaurées (Mangin, 2004). Ainsi lors de l'acquisition du terrain, la maison est construite en

connaissance de cause de l'ensemble des paramètres, c'est-à-dire les frontières avec les voisins, les vis-à-vis possibles, et les vues sur le paysage. Ainsi la construction d'une maison peut être perçue comme « une intrusion dans le réseau de relations sensorielles et sociales » (Desgrandchamps & al., 2010, p. 122). Il semblerait donc que « la densité des relations de voisinage apparait indépendante de la densité construite, c'est-à-dire de la taille des parcelles. » (p. 122).

Enfin le dernier point soulevé par l'enquête est la faisabilité légale et juridique de la division parcellaire.

ii. Un cas en Nouvelle-Zélande

Quittons enfin l'Europe pour nous intéresser au cas de Christchurch en Nouvelle-Zélande. Il s'agit de la seconde ville du pays avec approximativement 325 000 habitants. La ville s'est développée en privilégiant les maisons 4-façades et les jardins associés à chaque logement. Ainsi en 1960, la ville s'était rapidement étendue de façon peu dense et les problématiques liées à l'étalement urbain commençaient à apparaître. Dans les années 1980, des mesures furent mises en place pour inciter les propriétaires à diviser leur parcelle. (Valence, 2003).

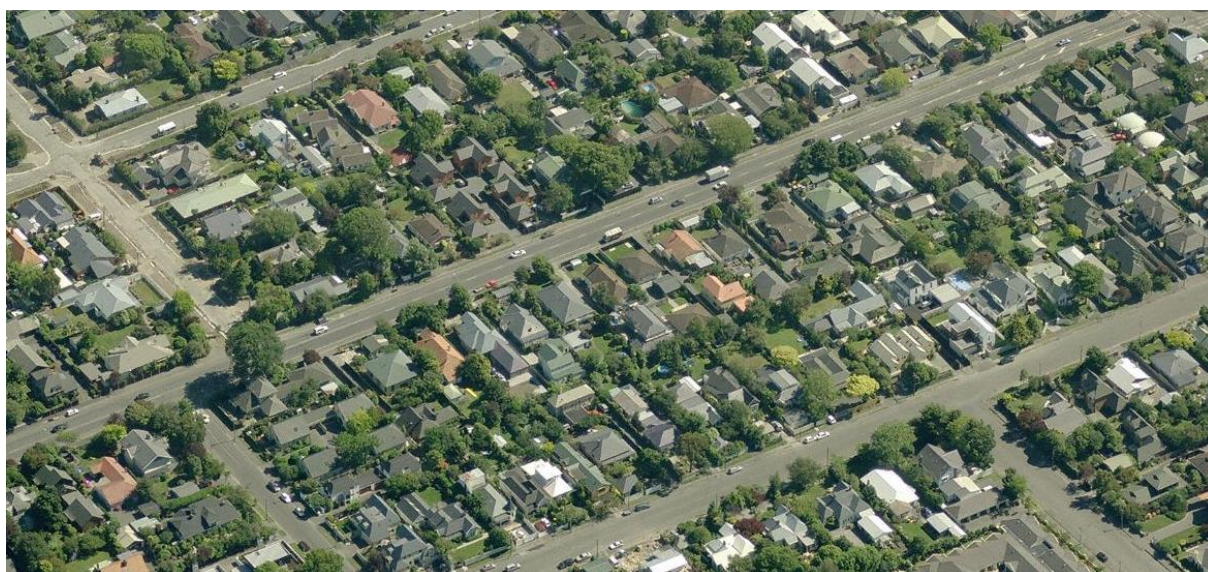


Figure 12 : quartier de Saint Albans, Christchurch, New Zealand soumis à de nombreuses divisions de parcelles (Bing Maps, 2015)

Dans son étude Valence (2003) est allé à la rencontre des habitants de quartiers densifiés pour évaluer leur qualité de vie dans des quartiers densifiés postérieurement. Il en retire que les gens vivant dans ce type de quartier soutiennent plus la démarche que les habitants vivant dans des quartiers plus traditionnels. Il classe en quatre catégories les oppositions rencontrées par les habitants : les modifications de l'environnement, du milieu socio-culturel, du niveau d'activité dans le quartier et le contraste des différents modes de vie des habitants.

L'évolution de l'environnement concerne la maison avec une réduction des espaces ouverts et de la verdure qui modifient l'image de cité jardin du quartier. Les pertes d'ensoleillement donnent aux habitants le sentiment que les espaces intérieurs et extérieurs sont affectés par la présence de leurs voisins, ce qui amène une diminution de l'attachement à la propriété. De façon générale, la réduction des espaces verts publics est considérée comme ayant une

influence négative sur la qualité de vie. En termes de vie sociale, la densification est souvent citée comme limitant l'interaction entre les voisins et la crainte que le quartier se transforme en bidonville. Au niveau de l'activité dans le quartier, les interrogés ont souvent soulevé le fait que l'objectif de réduire la dépendance à la voiture par une ville plus compacte ne semble pas atteint, les voitures étant toujours plus nombreuses dans le quartier, diminuant la sécurité pour les enfants. Cela est également perçu comme une diminution de la qualité de vie. Enfin, il est montré une grande différence de modes de vie entre les personnes habitant le quartier et les nouveaux venus.

Cependant, bien que la majorité des répondants ne se soit pas montrée en faveur de la densification, une partie a prôné ce mode de développement en citant les avantages du bon usage des sols et d'un meilleur quartier.

Ainsi les enquêtes réalisées en France, antérieurement à des réalisations de projets, et cette étude en Nouvelle-Zélande, réalisée postérieurement à de la densification douce, nous serviront de base au développement de notre étude de cas. Cela nous donne des pistes préliminaires et nous tâcherons de retrouver quels points reviennent principalement lors de nos enquêtes et notamment à partir de quelle échelle de densité les habitants se sentent menacés.

b. L'acceptabilité sociale de la division de logements

La division de logements a peu d'impact sur la vie du quartier tant qu'elle est réalisée de façon exceptionnelle. Cependant, dans certaines régions comme l'Île-de-France en France, c'est un cas qui se généralise et qui a un impact important pour la communauté (Davy et al., 2013). En effet, si cela se généralise, la commune ciblée subit une densification qui n'est pas forcément anticipée par la commune. Cela est d'autant plus vrai lorsque ces divisions de logement sont réalisées de façon illégale ou sont non déclarées. Dans ce cas : « l'offre est déconnectée des logiques de la planification locale et d'une analyse des capacités des infrastructures locales à absorber les besoins de la population accueillie (aide sociales, équipements scolaires et de loisirs, ressources en énergie, consommation et traitement d'eaux, gestion des déchets.) » (p. 5)

Les propriétaires occupants réalisant ce type de division le font pour plusieurs raisons. Tout d'abord dans une logique de regroupement familial pour accueillir leurs parents âgés ou pour permettre à leurs enfants devenus adultes de rester dans la maison familiale. On retrouve ensuite une logique financière pour permettre une rentrée d'argent régulière en complément de leurs revenus. Enfin, d'un point de vue financier également, on retrouve des accédants à la propriété modestes qui doivent restructurer leur bien pour pouvoir se permettre de le payer. (Davy et al., 2013)

En ce qui concerne l'acceptabilité des habitants vivant dans un logement structuré pour y accueillir deux familles, nous allons nous baser sur une étude réalisée au Québec (Boulianne, 2004). Par une étude de cas, l'étude relève les avantages et les inconvénients perçus par la municipalité, par le voisinage puis par les habitants concernés.

Dans le cas de la municipalité, les avantages perçus sont la stabilisation de l'âge de la population. En effet, dans des quartiers qui connaissent un vieillissement de la population, si les parents cohabitent avec leurs enfants qui achètent ensuite la maison ou en héritent, cela contribue à faire baisser la moyenne d'âge du quartier. Le second avantage cité est le maintien du cadre bâti. En cohabitant, les maisons sont pleinement occupées et donc non

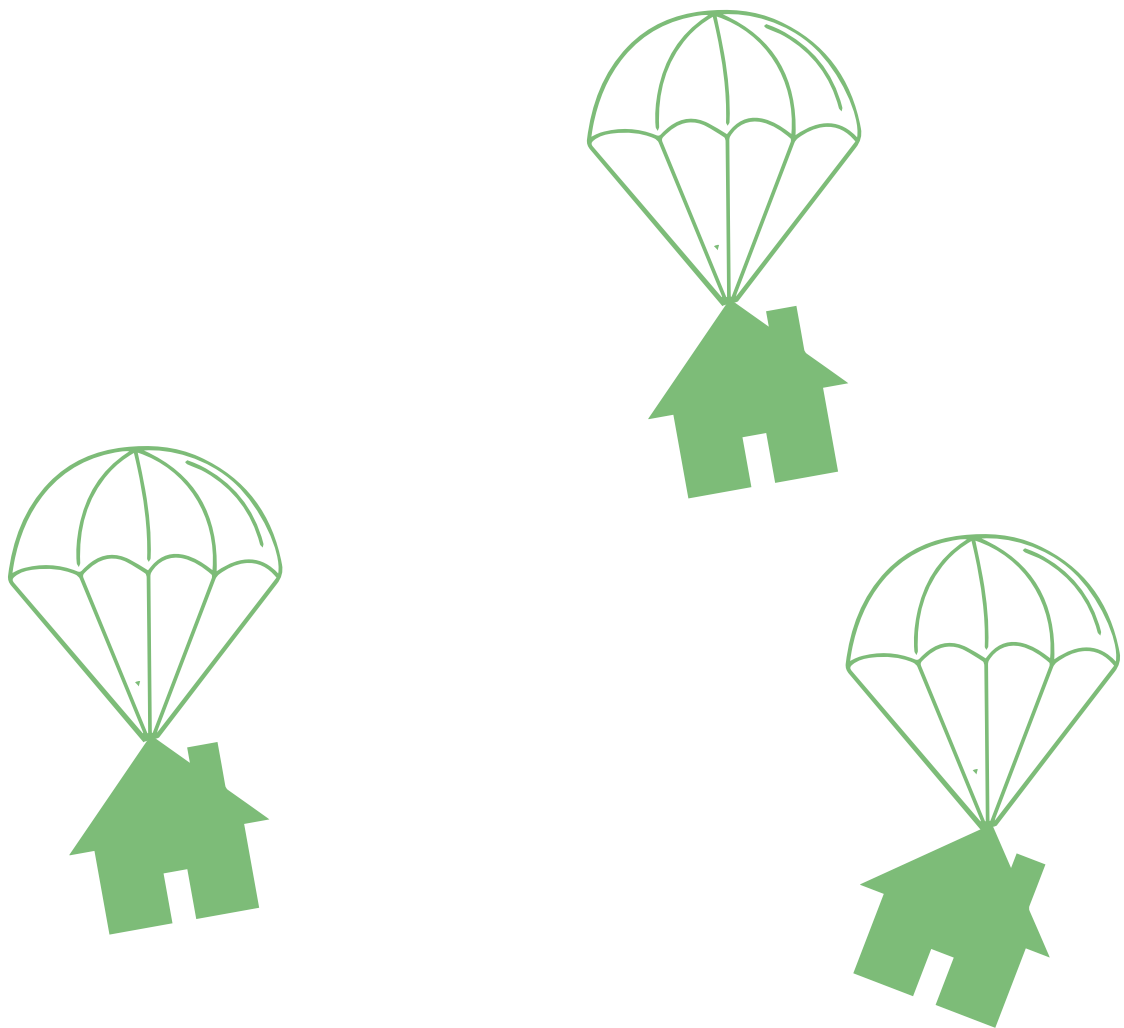
laissées à l'abandon pour certaines de leurs parties, ce qui les rend plus attrayantes. Enfin le dernier avantage perçu par la municipalité est bien entendu la limitation de l'étalement urbain, cela permet de rentabiliser les infrastructures déjà existantes, en les utilisant pleinement et en apportant un surplus de taxes, sans avoir à en construire de nouvelles. Les inconvénients perçus par la municipalité sont une possible dégradation de la qualité de vie dans les quartiers concernés, une demande accrue en service pas toujours compensée par le surplus de taxes et un risque de trafic supplémentaire dans les rues.

Pour le voisinage, ils sont très peu inquiets de ce type de projets. Les avantages perçus sont un environnement plus sécurisant car il y a un taux horaire d'occupation des maisons plus important avec des personnes d'âges différents et également la possibilité pour les personnes âgées de rester dans leur quartier et ainsi conserver des liens sociaux dans le voisinage. Les inconvénients perçus pourraient être le conflit d'horaires entre adolescents et personnes âgées, mais rien n'a été constaté de façon généralisée, et également la dévalorisation de leur propriété avec une perte du caractère de lotissement unifamilial.

Enfin pour les habitants concernés par la cohabitation dans l'étude, les avantages perçus sont la pleine utilisation de l'espace existant tout en ayant un logement adapté à leurs besoins. Pour plusieurs habitants, comme dans l'étude en Île-de-France, cela leur permet d'accéder à la propriété de façon plus aisée. Les inconvénients perçus sont l'obligation de mettre aux normes leur habitation pour qu'elle puisse être adaptée aux nouveaux besoins (plomberie, électricité...) et la perte d'intimité engendrée.

La densification, ou comment répondre aux besoins en logements sans aggraver l'étalement urbain est aujourd'hui au cœur du débat. Le projet de recherche PUCA, suivi de la recherche BIMBY, ont fait grandement avancer le sujet en France en ce qui concerne la division parcellaire. Leur méthode a été d'impliquer les habitants en amont du projet et d'aborder le thème de la densification par d'autres moyens tels que l'aspect financier ou le besoin en logements. Les habitants ont ainsi compris les intérêts individuels qu'ils pouvaient trouver dans ce mode de développement. Nous avons ensuite pu voir l'acceptabilité de la densification à travers plusieurs enquêtes réalisées dans plusieurs endroits dans le monde.

À travers l'étude de cas de ce mémoire, nous allons maintenant investiguer ces questions en Belgique pour appréhender l'acceptabilité sociale de la densification dans notre région. Cela permettra d'envisager des pistes pour une densification douce et acceptée des habitants.



II. Étude de cas : méthodologie

Le projet de recherche BIMBY en France a permis de mettre des mots sur des processus déjà existants et de faire évoluer des règlements pour s'adapter à ces modes de développement. En Wallonie, les nombreuses publications de la CPDT à propos de la densification montrent l'intérêt de la collectivité pour ce type de développement urbain. Aujourd'hui, il n'existe pas de processus réellement lancé à grande échelle en Wallonie pour densifier les quartiers pavillonnaires existants. La première étape avant de lancer un projet est de comprendre les différents points de vue à propos de nouvelles stratégies, pour ensuite permettre de comprendre les intérêts de chacun et ainsi de pouvoir les lier.

Ce mémoire s'intéresse aux différents points de vue autour de cette question pour comprendre quels peuvent être les intérêts généraux et individuels qui entrent en jeu et devraient être pris en compte si de tels projets devaient voir le jour.

1. Méthodologie de travail générale

L'état de l'art nous a permis de comprendre pourquoi la densité pouvait effrayer et quelles étaient les nouvelles méthodes permettant de densifier le périurbain sans transformer de façon radicale la silhouette des lotissements.

Les études de cas menées ont pour objectif d'analyser de façon plus approfondie l'acceptabilité sociale de la densification et de ces nouvelles méthodes. Ces études sont faites sur la base d'entretiens individuels avec les habitants de quartiers choisis. Des entretiens avec les élus des communes et des membres de l'administration en charge du développement urbain des communes permettent de comparer les points de vue entre eux.

a. Choix de l'étude de cas

L'étude de cas est une stratégie de recherche qui tente d'examiner un phénomène contemporain dans son contexte de vie réelle (Yin, 1981). C'est « une approche de recherche empirique qui consiste à enquêter sur un phénomène, un événement, un groupe ou un ensemble d'individus, sélectionné de façon non aléatoire, afin d'en tirer une description précise et une interprétation qui dépasse ses bornes » (Roy, 2009, p. 207). Aujourd'hui l'acceptabilité sociale de la densification est peu développée en Wallonie. Le choix de l'étude de cas sur ce sujet permettra d'établir un certain nombre d'hypothèses grâce à une méthode de relevé qualitative qui pourront par la suite être généralisées par des études à plus grande échelle avec des données quantitatives. Ici, le choix est fait de réaliser la même étude sur deux lotissements périurbains distincts pour avoir une première idée des éléments récurrents et de ceux qui vont différer selon le lieu d'étude.

b. Les rencontres avec les habitants

Dans un premier temps, l'étude de cas porte sur le rapport des habitants face à la densification. Comme nous l'avons dit, il n'y a pas de cas concrets de ce type en Wallonie, les lotissements choisis ne sont donc pas concernés par des cas de nouvelles constructions ou autre.

Une première partie de l'enquête a pour objectif de situer les choix de vie de l'habitant et ainsi de connaître l'attachement qu'il a par rapport à son quartier et à son habitation. Ces premiers résultats peuvent être comparés à l'étude réalisée par Charlotte Pierson (2009) sur les choix résidentiels des ménages en Wallonie.

La seconde partie de notre enquête a pour but de connaître de façon générale le point de vue des personnes interrogées sur la division parcellaire et la division de logements.

Enfin dans une troisième partie de l'enquête, nous confrontons les personnes interrogées à différents scénarios de densification, pour essayer de comprendre si nous pouvons définir une frontière entre une densification tolérée puis non tolérée et quel type de densification est le mieux toléré. Est-ce la division parcellaire, la division de logements ou encore la construction de logements collectifs ?

Ces questionnaires sont donc adaptés selon les quartiers choisis pour réaliser des scénarios adaptés à chaque cas. Cependant la méthode doit être reproductible et ainsi les scénarios doivent répondre à des critères précis.

c. Les rencontres avec les élus et les administrations

Les résultats des entretiens avec les habitants sont ensuite confrontés avec les points de vue des élus de la commune ainsi que de membres de l'administration en charge de l'urbanisme et du logement.

Dans le cadre de ces rencontres, un questionnaire du même type leur est soumis. Dans une première partie, il leur est demandé leur vision du lotissement d'études, puis la seconde partie reprend les points de vue sur la division parcellaire et la division de logements et enfin dans la troisième partie, nous leur présentons les mêmes scénarios qu'aux habitants pour avoir leur point de vue.

Pour la suite de la méthodologie, nous allons développer plus précisément le choix des cas d'études choisis et la conception du questionnaire et des scénarios.

2. Choix des quartiers d'étude

a. Les critères de choix

Nous nous intéressons à la périphérie périurbaine de Liège. Pour cela nous choisissons des quartiers qui se situent dans le type « lotissement périurbain » tel que défini dans le rapport SOLEN (Marique & al., 2014). Ainsi leur densité nette doit se situer entre 5 et 14 logements à l'hectare et les habitations doivent être de gabarit de type R+1.

Bien que la question de ce mémoire ne soit pas de cartographier les quartiers les plus intéressants à densifier, nous nous efforçons de choisir tout de même comme cas d'étude des quartiers qui pourraient avoir un intérêt à être densifiés. Pour cela, nous prêtons attention à certains points cités dans l'état de l'art.

Un point primordial est la distance du quartier aux lignes structurantes de la ville (desservies par les transports en commun). Pour déterminer ce qui correspond une distance acceptable, nous reprenons le critère défini par le référentiel « Quartiers Durables » (Teller & al., 2014) : une distance de 700m entre les habitations et les arrêts de bus, correspondant à un trajet d'environ 10 minutes à pied, est le seuil que nous prenons en compte. Un autre critère correspondant à la fréquence de passage est également pris en compte. Le périmètre doit être desservi par des arrêts de bus présentant une fréquence minimale cumulée de 34 passages par jour.

De plus le lotissement doit être à proximité d'un centre urbain proposant des services, commerces et emplois. Pour être plus précis dans le respect de ce critère, nous reprenons également le critère du référentiel « Quartiers Durables » : « 15 équipements au minimum sont localisés dans le périmètre. Ces équipements sont répartis dans minimum 3 catégories. » (Teller & al., 2014).

Nous choisissons de réaliser deux cas d'études distincts que nous pourrons comparer lors de l'analyse. Nous retenons deux quartiers qui se distinguent en différents points tels que leur distance à la ville-centre et leur densité.

Pour avoir un quartier d'étude situé dans la première couronne périurbaine et un second un peu plus éloigné, nous choisissons deux communes : Liège et Chaudfontaine. Après une rencontre avec le service aménagement de ces deux communes, nous avons pu cibler des quartiers correspondant aux critères définis plus haut.

Le premier lotissement choisi est situé à Embourg. Il a une densité située dans la fourchette basse de la périurbanisation avec 6 logements à l'hectare et est situé dans la deuxième couronne périurbaine de Liège.

Le second lotissement est situé à Rocourt. Il a une densité située dans la fourchette haute de la périurbanisation (14 logements à l'hectare) dans une entité de la ville centre, proche du centre de Liège.

Les quartiers ont cependant de nombreux points communs au niveau morphologique, chacun étant desservi par une avenue principale desservant elle-même un ensemble de voies en impasse.

Nous allons maintenant présenter chaque cas de façon plus précise.

b. Chaudfontaine : ville de la banlieue périurbaine

i. La commune de Chaudfontaine

La commune de Chaudfontaine est adjacente à la ville de Liège. Elle est constituée de cinq entités : Vaux-sous-Chèvremont, Beaufays, Embourg, Chaudfontaine et Ninane, accueillant au total environ 21 000 habitants en 2012.

Pour choisir un quartier d'étude cohérent et correspondant à nos critères, nous nous sommes appuyés sur le Schéma de Structure Communal ou SSC (Ville de Chaudfontaine, 2012) mis en place en 2012 sur la commune et nous avons rencontré M. Michel Lambinon, premier attaché « conseiller en aménagement du territoire et en urbanisme » pour discuter avec lui des potentialités de différents quartiers.

Historiquement, le village de Vaux-sous-Chèvremont est le plus ancien puisqu'il était déjà urbanisé depuis le Moyen-Âge et qu'il a continué de se développer jusqu'au milieu du 20^{ème} siècle. Le village de Chaudfontaine s'est développé au 19^{ème} siècle grâce à ses thermes et au tourisme lié. Ces deux entités ont une topographie complexe avec des dénivélés importants. L'entité d'Embours s'est développée après la seconde guerre mondiale dans les années 50-60. Aujourd'hui complètement saturée selon M. Lambinon, il y a aujourd'hui une reconstruction de la ville sur la ville avec une subdivision de la construction ancienne et de la démolition-reconstruction. À Beaufays, l'urbanisation a été plus tardive et particulièrement importante dans les années 80-90. Il reste beaucoup de Zones d'Aménagement Communal

Concerté (ZACC) qui sont aujourd'hui en développement. Sur toute la commune, les maisons pavillonnaires 4-façades sont largement majoritaires.

Le SSC constate les menaces présentes, notamment la problématique des villas anciennes qui ne rencontrent aujourd'hui pas les normes d'isolation thermique et de chauffage et le vieillissement de la population sur la commune qui doit être équilibré par de jeunes ménages. Pour une bonne mixité, il faudrait que les jeunes ménages puissent également accéder aux quartiers plus anciens. Or la commune de Chaudfontaine fait l'objet d'une forte pression foncière, les terrains se font de plus en plus rares et le prix du foncier a fortement augmenté. Dans ces conditions, il est difficile d'accueillir de nouveaux ménages. Une volonté clairement affichée du SSC est donc de répondre aux besoins en logements en diversifiant l'offre et de « densifier l'urbanisation, notamment dans les cœurs de villages, pour diminuer la consommation d'espaces et les coûts de construction mais aussi les coûts liés à la création des équipements et des voiries nécessaires » (Commune de Chaudfontaine, 2012, p. 34).

Le premier objectif du schéma de structure est le renforcement de la centralité et la gestion des densités. Il donne pour chaque entité les surfaces de terrains encore constructibles. Ces données permettent de voir les surfaces disponibles sur la commune. Nous voyons que l'entité d'Embourg est la plus saturée avec seulement 10% de surfaces disponibles.

	Urbanisé (ha)	Libre (ha)	% Libre
Commune	851,0	316,0	27%
Beaufays	312,1	160,3	34%
Chaudfontaine	92,9	63,3	41%
Embourg	335,2	37,6	10%
Vaux-sous-Chèvremont	110,8	54,8	33%

Tableau 2 : espaces libres et urbanisés sur les entités de Chaudfontaine
(Commune de Chaudfontaine, 2012, p. 33)

ii. Le lotissement des Parcs

Le schéma de structure communal fixe des densités cibles pour chaque quartier. Le lotissement des Parcs a retenu notre attention car bien que situé de façon très proche des lignes de bus et du centre, il reste considéré comme une zone résidentielle à densité faible avec une densité comprise entre 3 et 7 logements à l'hectare. Le schéma de structure y déconseille les immeubles à appartements et les divisions de logements existants. Dans le cadre de cette étude, nous avons choisi d'outrepasser ces recommandations. En effet M. Lambinon nous confirme que ce lotissement se prête facilement à un redécoupage des parcelles existantes. Les parcelles actuelles sont de très grande taille et certaines ont déjà été divisées.

Le lotissement des Parcs, d'une surface de 54 hectares prend place sur l'ancien domaine constitué par Louis Piedbœuf, riche propriétaire d'Embourg. En 1958, après le décès de ses fondateurs, le domaine fut urbanisé. Le lotissement garde toujours la trace de cet ancien parc par la présence d'arbres remarquables (Michel, 2005). Les lotissements ont été créés en 1966. Nous décidons également d'intégrer à notre étude une partie du lotissement de la

Picherotte qui est un lotissement adjacent à celui des Parcs mais de densité comparable. Ce lotissement a été urbanisé en 1981.



Figure 13 : le lotissement des Parcs (à droite) et de la Picherotte (à gauche) à Embourg. Zone d'étude. (Bing Maps, 2015)

La végétation est omniprésente dans ce lotissement. D'autres photos sont disponibles en annexe (annexe 1-a)



Figure 14 : photo le long de l'avenue du Parc, avenue principale du lotissement

Situé de façon très proche de la place publique du centre d'Embourg toute récemment créée, mais également le long de la voie de l'Ardenne, le lotissement est central et est donc très bien équipé : on retrouve dans un périmètre de 700m une grande surface de plus de 400m², plusieurs commerces alimentaires tels que des boucheries ou des pâtisseries, des services publics avec des écoles, des services tels que des banques ou des pharmacies et enfin des loisirs avec de nombreux HoReCa (Hôtels, Restaurants, Cafés) ou une bibliothèque. Ce lotissement remplit donc pleinement le critère de mixité fonctionnelle fixé au début de ce chapitre.

En ce qui concerne le service de transport en commun, l'arrêt de l'allée des Parcs dessert le quartier grâce à la ligne 30 qui rejoint le centre-ville de Liège. La ligne roule tous les jours de façon fréquente.

Une carte d'Embourg transcrivant ces données est disponible en annexe (annexe 2-a).

Nous choisissons une surface d'étude de 21,6 hectares comprenant 115 logements. La densité nette calculée est de 6,4 logements à l'hectare.

c. Rocourt, entité de la ville centre : première couronne périurbaine

i. Rocourt

Rocourt est une entité de la ville de Liège, elle est donc située en première couronne périurbaine de Liège. L'entité de Rocourt comptait environ 7000 habitants en 2008. À l'origine de Rocourt, se trouvaient des exploitations agricoles qui se sont développées et ont donné naissance aux premiers hameaux. Ce n'est qu'au 19^{ème} siècle et avec la construction de la chaussée de Tongres que le village va se développer avec la morphologie existante. Puis à partir du milieu du 19^{ème} siècle, Rocourt connaît une forte industrialisation qui va changer le paysage. Les premiers changements sont la création d'une voie de train et d'une ligne de tramway vicinale qui désenclave le village. Rocourt va se développer progressivement par son activité industrielle. C'est à partir des années 70, que les activités commerciales vont commencer à s'installer jusqu'à la fin des années 90 où la ville de Liège va stopper les permis pour lutter contre la fuite des commerces du centre de Liège. (Brichet et al., 2009)

Pour choisir un quartier d'étude cohérent, nous avons rencontré M. Laurent Brück et Mme Anne-Marie Veithen, du service urbanisme de la ville de Liège. Rocourt ne bénéficie pas d'un schéma de structure communal, mais des lignes directrices guident le projet de développement. En ce qui concerne Rocourt, la volonté de la ville de Liège est de densifier de façon qualitative autour de l'axe de la chaussée de Tongres, axe principal très bien desservi par les bus en restant dans un périmètre de 300m autour de cet axe.

ii. Le lotissement de la Closeraie

Rocourt est constitué de nombreux lotissements fonctionnant de façon fermée sur l'espace public. Très vite, M. Brück et Mme Veithen citent le lotissement de la Closeraie qui correspond de façon très claire à cette morphologie. Situé au cœur des espaces commerciaux, il s'est construit de façon très fermée sur l'extérieur avec plusieurs impasses dénommées « clos ». De plus, plusieurs parcelles non utilisées appartenant à la ville doivent être aménagées.



Figure 15 : le lotissement de la Closeraie à Rocourt. Zone d'étude. (Bing Maps, 2015)



Figure 16 : photo d'un clos du lotissement de la Closeraie à Rocourt

Les maisons constituant le lotissement sont quasiment toutes des maisons 4-façades. D'autres photos sont disponibles en annexe (annexe 1-b).

Le lotissement s'est développé entre 1988 et 2003 par différentes urbanisations successives. Cela pose un problème en termes de cohérence au sein du quartier, chaque clos ayant été conçu de façon indépendante des autres.

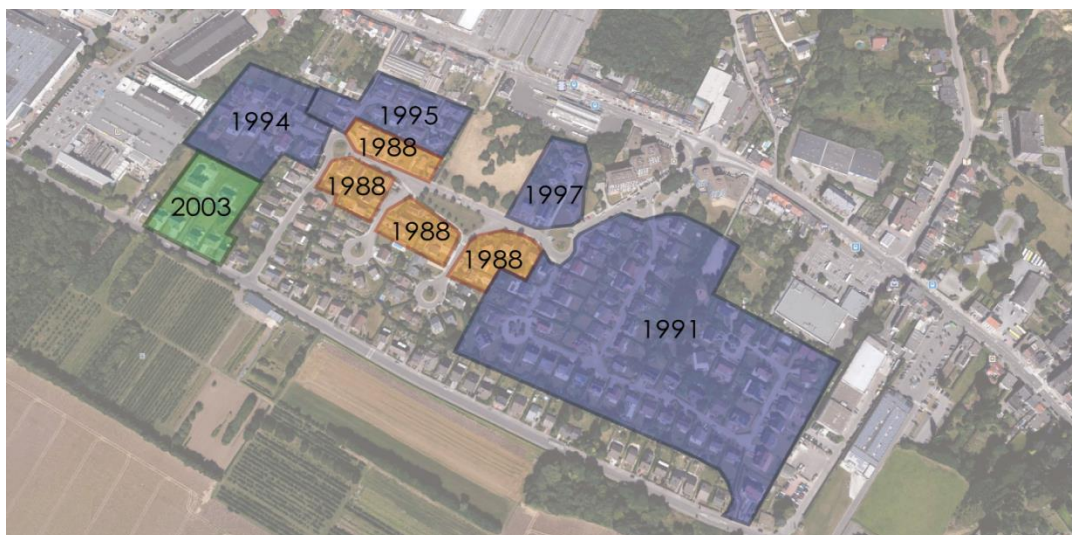


Figure 17 : la Closeraie : une succession d'opérations indépendantes (Géomaps Wallonie, 2015)

Le lotissement est situé le long de la Chaussée de Tongres. Il est très bien desservi en bus avec un arrêt situé à l'entrée du lotissement. Il est également très bien desservi en commerces de tout genre. Les deux commerces principaux sont le supermarché situé tout proche du lotissement et le cinéma situé en face du lotissement le long de la chaussée de Tongres. Cette chaussée est très commerciale et on retrouve également des services tels que des banques ou des pharmacies. Le secteur HoReCa est largement représenté avec de nombreux restaurants. Dans le périmètre de 700m, nous retrouvons également la rue des Français située sur la commune d'Ans, riche en commerces de tout genre.

Une carte de Rocourt transcrivant ces données est disponible en annexe (annexe 2-b).

Nous choisissons une surface d'étude de 12,9 hectares comprenant 142 logements, ce qui correspond à une densité brute de 11 logements à l'hectare et une densité nette de 14 logements à l'hectare. La Closeraie se situe donc dans la fourchette haute des lotissements périurbains.

d. Récapitulatif

Voici le résumé des deux quartiers choisis pour l'étude.

Lotissement	Les Parcs/La Picherotte	La Closeraie
Commune	Chaudfontaine	Liège
Entité	Embourg	Rocourt
Date de construction	1966/1982	Entre 1988 et 2003
Nombre de logements étudiés	115	142
Densité brute (lgts/ha)	5,3	11,0
Densité nette (lgts/ha)	6,4	13,9
Distance / centre de Liège	Environ 10km	Environ 5km

Tableau 3 : récapitulatif des quartiers d'étude choisis

Durant la suite de ce mémoire et notamment dans l'analyse, nous parlons souvent de Rocourt pour désigner le lotissement de la Closeraie à Rocourt et d'Embourg pour désigner le lotissement des Parcs à Embourg, pour simplifier le discours.

3. Conception des questionnaires

a. Choix du type de questionnaire

Nous avons ici le choix de procéder de deux façons différentes : nous pouvons privilégier la quantité de réponses en réalisant un questionnaire par correspondance ou par internet ou d'autre part nous pouvons privilégier la qualité des réponses en réalisant un questionnaire par entretien lors d'un rendez-vous. Plusieurs arguments ont orienté notre choix pour la deuxième solution :

- Tout d'abord, le sujet abordé ne concerne pas directement les habitants des quartiers choisis, le fait qu'ils ne se sentent pas directement concernés aurait pu ne pas motiver les gens à répondre à un questionnaire papier ou en ligne. Et les réponses données risquaient d'être trop brèves pour pouvoir analyser de façon détaillée le sujet.
- De plus, le sujet abordé est assez complexe et peut très vite être mal compris s'il n'est pas clairement expliqué. Pouvoir rencontrer les habitants directement permet de bien se faire comprendre sur le sujet abordé mais également sur les objectifs de l'enquête.
- Enfin, un dernier objectif de ce choix de sujet est de pouvoir se rendre compte, en tant que futur architecte ou urbaniste, de la vision des habitants face aux questions urbanistiques au cœur de nos préoccupations.

Pour toutes ces raisons, nous choisissons de privilégier un questionnaire de type administration par entretien au risque de ne pouvoir en réaliser qu'un nombre réduit.

Dans le type de questions à poser, nous choisissons de proposer un entretien composé de questions ouvertes. Nous aurions pu tenter de prévoir les réponses proposées par les habitants mais cela les aurait probablement limités à ces réponses sans chercher à aller plus loin. De plus nous accordons dans l'analyse une attention particulière à la spontanéité, ce qui vient en premier à l'esprit des gens lorsqu'on évoque certains points. Cela n'est possible qu'avec un questionnaire à réponses ouvertes. De plus, ce choix de questions permet de créer une conversation plus libre avec l'interviewé et d'adapter les questions aux réponses précédentes.

b. Déroulé du questionnaire

Comme nous l'avons vu dans l'état de l'art, la notion de densité et donc de densification inquiète les habitants. Aborder l'entretien sous cet angle peut présenter un risque de voir les habitants se braquer ou refuser en bloc certains points. De par notre statut d'étudiant, le risque est déjà plus faible car nous venons évidemment dans un cadre de recherche. Cependant pour que les personnes interrogées soient le plus ouvertes à nous répondre, nous abordons l'entretien par le thème du besoin en logements. En effet le SDER prévoit de développer 320 000 nouveaux logements d'ici 2030 (Gouvernement wallon, 2011), bien qu'en Wallonie, la surface constructible soit encore importante, un nouveau mode de développement va devoir se mettre en place si l'on souhaite limiter l'étalement urbain. En Flandres, il ne reste que 2% de surfaces constructibles et ces questions se posent déjà. Nous leur annonçons ainsi que nous allons leur demander leur point de vue sur des nouvelles solutions pour répondre aux besoins en logements par les urbanistes.

Pour plus de clarté, nous choisissons de répartir les questions en trois sections présentées sommairement dès le début de l'entretien à l'interviewé.

Une première partie nommée « Sur le cadre de vie » regroupe les questions relatives au lieu d'habitation. Cette première partie permet de mettre en confiance l'interviewé avec des questions simples qui le concernent. Dans le cadre de l'analyse, cette partie pourra être comparée aux résultats de l'état de l'art sur les habitants du périurbain pour confirmer ou nuancer ces résultats. Les questions portent sur ses motivations qui l'ont poussé à choisir son lieu de vie et la satisfaction qu'il en a aujourd'hui.

Une seconde partie traite des questions sur les modes de développement de nouveaux logements que ce soit la construction de nouveaux quartiers, la division de parcelles ou la

division de logements. Les questions s'intéressent au point de vue de l'habitant en général, la possibilité de réaliser cela dans son cas et son point de vue si un voisin le faisait. Nous devons cependant garder à l'esprit que les personnes interrogées ne sont nullement concernées par des projets d'habitat à proximité de chez eux. Nous leur demandons donc de se placer dans un cadre théorique.

Dans une troisième partie, nous confrontons les habitants à des scénarios de densification dans un lotissement qu'ils ne connaissent pas, le lotissement de Géronsart situé à Jambes, puis dans leur propre lotissement. Ces scénarios sont des cas de densification généralisée sur l'ensemble du lotissement. La présentation des scénarios du lotissement de Jambes a un rôle d'exemple pour expliquer l'objectif des scénarios aux habitants pour pouvoir ensuite recueillir les réactions spontanées sur le lotissement d'étude sans risque d'incompréhension.

La dernière partie « Sur la personne interrogée » permet de recueillir les informations personnelles telles que l'âge, le niveau d'études ou la composition du ménage. Les personnes interrogées répondent elles-mêmes sous forme de questions fermées sur une feuille qui leur est donnée. Ce choix est fait dans l'objectif de ne pas mettre mal à l'aise l'habitant avec des questions personnelles.

Le questionnaire présenté aux habitants et celui destiné aux élus et aux administrations sont disponibles en annexe 3 et 4.

4. Les scénarios présentés aux habitants

a. Développement des scénarios

Pour réaliser ces scénarios, nous nous sommes basés sur l'étude de l'influence de la densité dans un quartier existant sur les composantes énergétiques et solaires (Marique et al., 2011). Les cas proposés appliqués au quartier de Jambes ont été présentés dans l'état de l'art. Pour rappel voici les différents cas :

- Tout d'abord un premier cas consiste à remplir les parcelles vides sur l'ensemble du lotissement.
- Un second cas propose l'ajout de maisons en fonds de parcelle à cheval entre deux parcelles.
- Un troisième cas propose la construction de maisons en front de rue intercalées entre les maisons existantes.
- Un quatrième cas consiste en la construction de maisons en front de rue mises en mitoyenneté avec les maisons existantes.

Le gain énergétique de ces différentes options a été rappelé dans l'état de l'art. Ce sont ces cas qui servent de base à l'établissement des scénarios présentés.

Un dernier cas que nous intégrons à la recherche est celui de la densification par du logement collectif en R+3 également présenté dans l'état de l'art (Marique, 2013).

Une étude réalisée par l'ENSA de Marseille dans le cadre de BIMBY a déterminé le seuil de densité à partir duquel on perdait le caractère pavillonnaire (Hanrot, 2013). Un seuil de 25 logements à l'hectare a été trouvé, à partir duquel on ne pouvait pas conserver l'ensemble des caractéristiques de l'habitat pavillonnaire (maison, jardin, stationnement, intimité...). Ce seuil est bien évidemment à moduler selon le lotissement mais nous gardons ce chiffre comme chiffre limite dans l'élaboration des scénarios.

Sur la base de ces critères, nous établissons cinq scénarios :

1. Dans le premier scénario, seuls des logements sont ajoutés dans les parcelles vides. Ce premier scénario est donc très peu différent de la réalité. Il est nommé : **remplissage des parcelles vides**.
2. Dans le second scénario, des maisons sont ajoutées sur des parcelles déjà construites accessibles depuis les voies déjà existantes. Ce scénario est nommé : **construction en front de rue**.
3. Dans le troisième scénario, des maisons sont en plus ajoutées en fonds de parcelle. Ici, nous essayons au maximum que chaque nouvelle maison soit placée sur une seule parcelle pour n'impliquer qu'un seul propriétaire dans les propositions. Ce scénario est nommé : **construction en fond de parcelles**.
4. Dans un quatrième scénario, des logements collectifs de type R+3 sont placés, soit sur des terrains privés ou n'étant pas aménagés, soit sur des espaces publics. Ce scénario est nommé : **construction de logements collectifs**.
5. Enfin dans un cinquième scénario, ce sont des divisions de logements qui sont opérées. Toutes les maisons ne pouvant pas être divisées, nous faisons l'hypothèse que ce sont les plus grandes maisons qui pourraient être divisée. En réalité, il faudrait prendre en compte le nombre de personnes habitant dans la maison mais nous ne possédons pas ces données pour les quartiers d'étude. Ce scénario est nommé : **division de logements**.

Nous mettons de côté le cas étudié de maisons placées en mitoyenneté des maisons existantes car cela implique des modifications très importantes sur les maisons déjà construites pouvant induire un coût important pour les habitants actuels puisqu'il faudrait modifier les ouvertures de baies existantes.

La question de la densité à atteindre par les différents scénarios s'est posée mais il s'est avéré que cela diffère beaucoup selon les différents cas. L'objectif de ces scénarios est de comprendre quels sont les modes de densification les mieux acceptés et non pas de chiffrer un seuil de densité acceptable. Nous choisissons donc de ne pas fixer de seuils de densité à atteindre car les densités de base étant différentes, il n'est pas possible d'atteindre des densités similaires avec les différents scénarios. Les choix réalisés par quartier sont décrits au cas par cas.

a. Les scénarios appliqués au lotissement de Jambes à Namur

Comme nous l'avons dit, nous présentons d'abord des scénarios appliqués au lotissement de Géronsart à Jambes qui présente une densité intermédiaire entre les deux autres lotissements. Cela permet de présenter un exemple pour expliquer l'objectif des scénarios aux habitants.



Figure 18 : le lotissement de Géronsart à Jambes - Zone d'étude (Bing Maps, 2015)

Les cinq scénarios sont appliqués à ce lotissement. Les supports images présentés sont disponibles en annexe 5.

Les scénarios proposés ne font pas changer le lotissement de classe de densité, excepté pour le 3^{ème} et le 4^{ème} scénario, où l'on passe dans la classe 4 telle que définie par le rapport SOLEN :

Classe	Densité nette de logements	Type d'habitat	Type de bâti	Type d'environnement
1	0 à 4,9	Individuel	Corps de fermes isolés	Rural
2	5 à 8,9	Individuel	Maisons isolées et mitoyennes	Rural
3	9 à 13,9	Individuel	Maisons isolées et mitoyennes	Rural à Périurbain
4	14 à 20,9	Mixte	Maisons isolées et mitoyennes	Périurbain et Centre-Bourg
5	21 à 31,9	Mixte	Maisons mitoyennes en ruban et petits immeubles	Périurbain et Centre-Bourg
6	32 à 48,9	Mixte	Maisons mitoyennes en ruban et petits immeubles	Périurbain à Urbain
7	49 à 78,9	Mixte	Maisons mitoyennes en ruban et ilots urbains	Urbain
8	79 à 137,9	Collectif bas	Maisons mitoyennes en ruban et ilots urbains	Urbain
9	138 à 255,9	Collectif Moyen	Ilots urbains	Urbain
10	256 à 507	Collectif haut	Ilots urbains	Urbain

Tableau 4 : les dix classes de densité et leurs caractéristiques principales (Marique et al. 2014, p. 32)

b. Les scénarios appliqués au lotissement des Parc à Embourg

Pour rappel, l'aire d'étude choisie pour ce quartier comprend 115 logements au départ, voici les différents scénarios mis en place (les supports images présentés sont disponibles en annexe 6) :

1. **Remplissage des parcelles vides** : dans ce lotissement, de nombreux propriétaires possèdent deux parcelles. Il y a donc beaucoup de parcelles non construites. Nous pouvons ajouter 19 maisons sur les parcelles vides du lotissement. Le nombre de maisons atteint 134 et augmente de 17% par rapport à l'état initial.
2. **Construction en front de rue** : en conservant le premier scénario, 64 nouvelles maisons sont ajoutées sur des terrains accessibles sans créer de nouvelles voiries. Le nombre de maisons atteint 179 et augmente de 56% par rapport à l'état initial.
3. **Construction en fonds de parcelles** : en conservant le second scénario, 71 nouveaux logements sont ajoutés en fonds de parcelle. Le nombre de maisons atteint donc 250 et augmente donc de 117% par rapport à l'état initial.

La densification atteinte avec ce troisième scénario est de 14 logements à l'hectare et bien qu'il ne dépasse pas le seuil des 25 logements à l'hectare, il modifie de façon majeure le lotissement existant. Les solutions présentées dans le quatrième et le cinquième scénario tentent d'atteindre des densités comparables au second scénario.

4. **Construction de logements collectifs** : en conservant le premier scénario, des logements collectifs sont ajoutés. Deux terrains sont choisis : tout d'abord un logement collectif est placé sur deux terrains privés contigus et un second logement collectif est placé sur le petit parc public Louis Piedbœuf. Nous imaginons des logements en R+3 pouvant accueillir au total 64 nouveaux logements, les parcelles vides étant toujours considérée remplies (19 maisons). Le nombre de logements atteint donc 179 et augmente donc de 56% par rapport à l'état initial et la densité nette est donc la même que le deuxième scénario.
5. **Division de logements** : enfin dans ce dernier scénario, nous considérons que 30 maisons ont pu être divisées. Nous conservons les maisons construites sur les parcelles vides (19) et ainsi nous obtenons 49 nouveaux logements et une augmentation de 43% de logements par rapport à l'état initial.

Avec l'ensemble de ces scénarios, nous restons, en termes de densité, dans le lotissement type périurbain tel que défini par le rapport SOLEN (Marique et al., 2014) puisque les densités nettes ne dépassent pas 14 logements à l'hectare. Cependant, on s'éloigne de ce type par le quatrième scénario puisque des logements collectifs ne sont pas compris dans la définition d'un lotissement périurbain.

c. Les scénarios appliqués au lotissement de la Closeraie à Rocourt

Pour rappel, l'aire d'étude choisie pour ce quartier comprend 142 logements au départ, voici les différents scénarios mis en place (les supports images présentés sont disponibles en annexe 7) :

1. **Remplissage des parcelles vides** : ce lotissement est assez saturé, presque la totalité des parcelles sont construites. Nous pouvons ajouter seulement 3 maisons sur les

parcelles vides. Le nombre de maison atteint 145, soit une augmentation inférieure à 2% par rapport à l'état initial.

2. **Construction en front de rue** : en conservant le premier scénario, 16 nouvelles maisons sont ajoutées sur des terrains accessibles sans créer de nouvelles voiries. Le nombre de maisons atteint 158 et augmente de 11% par rapport à l'état initial.
3. **Construction en fonds de parcelle** : en conservant le second scénario, 53 nouveaux logements sont ajoutés en fonds de parcelle. Le nombre de maisons atteint 211 et augmente donc de 49% par rapport à l'état initial.

Nous constatons ici que le lotissement choisi étant beaucoup plus dense, il n'est pas possible d'ajouter un nombre de maisons comparable au cas d'Embourg.

4. **Construction de logements collectifs** : en conservant le premier scénario, des logements collectifs sont ajoutés. Deux terrains différents sont choisis : un large espace vert en friche appartenant à la ville et un petit espace vert entretenu participant à l'espace public. Nous imaginons des logements en R+3 pouvant accueillir au total 69 nouveaux logements, les parcelles vides étant toujours considérée remplies (3 maisons). Le nombre de logements atteint donc 211 et augmente de 49% par rapport au scénario initial et la densité nette est donc la même que dans le troisième scénario.
5. **Division de logements** : enfin dans ce dernier scénario, nous considérons que 26 maisons ont pu être divisées. Nous conservons les maisons construites sur les parcelles vides (3) et nous obtenons ainsi 29 nouveaux logements et une augmentation de 20% de logements par rapport au scénario initial.

Ce lotissement se situe à la limite supérieure de la définition d'un lotissement périurbain en termes de densité tel que défini par le rapport SOLEN. Ainsi, dès que l'on ajoute des maisons, nous changeons de classe de densité en se plaçant dans la classe 4 qui est définie par une densité de 14 à 21 logements à l'hectare avec un type de bâti comprenant des maisons isolées et mitoyennes. Cependant l'environnement peut rester périurbain. De la même façon que précédemment, le logement collectif n'est pas compris dans cette classe de densité.

d. Récapitulatif

	Embourg	Rocourt	Jambes
Aire d'étude (ha)	21,6	12,9	19,3
Surface nette (ha)	17,9	10,2	14,6
Nombre de logements	115	142	146
Lotissement existant			
Densité brute (lgts/ha)	5,3	11,0	7,6
Densité nette (lgt/ha)	6,4	13,9	10
Scénario 1 : parcelles vides			
Nombre de logements ajoutés	19	3	6
Densité brute	6,2	11,2	7,9
Densité nette	7,5	14,2	10,4
% logements ajoutés	17%	2%	4%

Scénario 2 : parcelles vides + construction en front continu			
Nombre de logements ajoutés	64	16	25
Densité brute	8,3	13,6	8,9
Densité nette	10,0	17,3	11,7
% logements ajoutés	56%	11%	17%
Scénario 3 : parcelles vides + construction en front continu + construction en fond de parcelle			
Nombre de logements ajoutés	135	69	80
Densité brute	11,6	16,6	11,7
Densité nette	14,0	21,0	15,5
% logements ajoutés	117%	49%	55%
Scénario 4 : logements collectifs + parcelles vides			
Nombre de logements ajoutés	64	69	80
Densité brute	8,3	16,6	11,7
Densité nette	10,0	21,0	15,5
% logements ajoutés	56%	49%	55%
Scénario 5 : parcelles vides + division de logements			
Nombre de logements ajoutés	49	29	26
Densité brute	7,6	9,1	8,9
Densité nette	9,2	16,8	11,8
% logements ajoutés	43%	20%	18%

Tableau 5: récapitulatif chiffré des scénarios pour les trois lotissements

e. Mode de représentation graphique des scénarios

Les scénarios proposés sont réalisés sur la base de photos satellites des lotissements concernés. Les photos proviennent du site de cartographie en ligne Géomaps Wallonie. Le plan cadastral est également extrait de ce site.

Nous nous appuyons uniquement sur des images en plan pour ne pas influencer les réponses de l'habitant par des choix architecturaux. Tous les scénarios proposent de densifier en ajoutant des maisons, il est donc aisé pour l'habitant d'imaginer le volume induit mais une exception est cependant faite pour le scénario de logements collectifs. La seule image en plan peut être mal interprétée par l'habitant qui ne se rend pas compte de la volumétrie induite. Dans ce cas-ci, nous proposons donc aux personnes interrogées des images de différents immeubles de type R+3. Pour limiter le biais de l'image 3D pouvant influencer par le parti pris architectural, quatre types d'immeubles bien distincts sont proposés dans ces images. Ces images sont disponibles en annexe 8.

Nous faisons également le choix de rester très schématiques dans le dessin en plan pour être bien clairs avec la personne interrogée sur le fait que ce n'est pas un projet réalisable pour le moment mais que nous nous situons bien dans un cas d'étude dédié à la recherche. Les premiers essais de la recherche BIMBY avaient été désastreux car les habitants avaient vu

des photos réalistes de nouvelles habitations dans leurs jardins sans leur accord (Miet, 2014). C'est cela que nous voulons éviter.

5. Expérience « zéro »

Une première expérience est réalisée avec une personne que nous connaissons et qui se prête au jeu. La personne choisie habite dans un quartier périurbain et peut donc répondre de façon réelle. Les scénarios présentés sont réalisés rapidement pour le quartier de la personne interrogée et de façon beaucoup moins précise.

L'objectif de cette première expérience est d'avoir un regard extérieur sur la démarche, un retour sur la compréhension des questions et connaître le temps nécessaire à l'expérience. Cette expérience sera appelée « expérience zéro » et ne sera pas considérée comme un résultat.

Après cette expérience, quelques questions ont été reformulées pour être plus claires. De plus, la troisième partie de l'entretien a été quelque peu refondue. En effet, au départ les scénarios présentés l'étaient pour un quartier étranger puis les mêmes scénarios étaient présentés pour son propre quartier. Sous cette forme, la personne interrogée s'est senti « piégée », puisque des réponses différentes étaient attendues. Le but n'étant surtout pas de brusquer ou de « piéger » les interrogés, cette troisième partie a été reformulée de façon à être plus honnête : ainsi nous présentons d'abord des scénarios sur un lotissement inconnu mais en précisant bien que les mêmes scénarios sont proposés pour leur propre lotissement par la suite. Cette partie de l'entretien s'avère néanmoins importante pour avoir une bonne compréhension et ensuite pouvoir entrer directement dans le vif du sujet lors de la présentation des scénarios du lotissement concerné.

Le temps de l'interview de l'expérience zéro a également pu être mesuré. Les deux premières parties ont duré 25 minutes, la troisième partie a elle duré 19 minutes mais puisqu'elle a été quelque peu raccourcie, nous pouvons annoncer une durée d'entretien de 30 à 45 minutes maximum.

6. Rencontres et enquêtes

a. Rencontre et enquêtes avec les habitants

Une fois le questionnaire mis en place, il nous faut choisir l'échantillon sur lequel nous allons réaliser les entretiens. L'objectif est de rencontrer des habitants « lambda » qui n'auraient que le point de vue d'habitant. Pour cela nous évitons de contacter, par exemple, le comité de quartier de Rocourt qui est assez actif dans les questions d'aménagement, nous aurions alors eu affaire à des habitants déjà très informés des futures évolutions de la commune.

Pour réaliser notre échantillon, nous choisissons donc de réaliser du porte à porte, en choisissant les personnes de façon aléatoire. Nous veillons tout de même à toucher différents publics avec des habitants concernés directement par les scénarios et d'autres touchés de façon plus indirecte. Nous réalisons le porte à porte à différents moments de la journée et notamment en fin de journée pour ne pas manquer les personnes actives travaillant la journée.

La question du nombre de personnes à rencontrer dans chaque quartier s'est posée et après une évaluation du temps et des moyens disponibles, le choix de dix rencontres par quartier

est fait. Ce chiffre aurait pu évoluer en fonction du temps disponible des habitants et de la qualité de leurs réponses. Cependant, chaque personne a pris le temps de nous répondre durant une trentaine de minutes à chaque fois et la qualité des réponses nous a paru suffisante pour pouvoir soulever des premières hypothèses. Nous avons cependant conscience que ce nombre est assez faible, avec plus de temps ou de moyens disponibles (nombre d'enquêteurs) nous aurions pu rencontrer plus de monde et renforcer les hypothèses.

Sur Embourg, les premières prises de contact sont réalisées par une connaissance commune. Par l'intermédiaire de cette personne nous avons pu entrer en contact avec d'autres habitants. Cela a permis de réaliser cinq entretiens par prise de contact téléphonique préalable. Du porte à porte à également été réalisé, cinq autres personnes ont accepté de nous répondre immédiatement ou avec une prise de rendez-vous intermédiaire. Nous avons essuyé deux refus.

Sur Rocourt, nous n'avons pas eu de contact préalable. Nous avons rencontré dix personnes qui ont accepté de nous rencontrer par porte à porte. Nous avons toutefois rencontré dix-neuf refus sur l'ensemble du lotissement, les gens manquant de temps ou d'intérêt pour la problématique.

Nous avons essayé de parcourir l'ensemble de chaque lotissement pour avoir un échantillon réparti. Chaque cas est donc différent puisque la taille des habitations et des parcelles varie de façon importante, et que certains interrogés étaient concernés par des scénarios de façon directe et d'autres étaient concernés de façon indirecte.

Après avoir rencontré les habitants, il nous a paru important d'avoir également l'avis des décideurs locaux pour mettre en relief les réponses données par les habitants, mais également pour comprendre les atouts et les freins de la densification d'un point de vue réglementaire et politique. Pour cela nous sommes allés à la rencontre de différentes personnes.

b. Rencontre avec les décideurs locaux : élus et administrations

i. Les élus

Les élus communaux fixent les grandes lignes de développement de la commune. Leur point de vue est donc primordial car ce sont eux qui font les choix des types d'urbanisation.

- Commune de Chaudfontaine

Pour la commune de Chaudfontaine, nous avons rencontré l'échevin de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et de l'environnement de Chaudfontaine, Florence Herry en poste depuis 2012. Florence Herry, en accord avec l'ensemble du collège communal, prône comme objectif premier de préserver le cadre de vie des habitants de Chaudfontaine. Sur son site internet, elle précise sa politique d'urbanisme pour cela : pas de buildings pour leur préférer des maisons unifamiliales ou des petites structures à appartements (R+2). Le collège souhaite éviter une densification acharnée et privilégier une urbanisation douce et cohérente (interview de Florence Herry, 2015).

- Ville de Liège

Pour la ville de Liège, nous n'avons pas pu rencontrer Maggy Yerna, échevin du développement économique et territorial, du logement et du personnel et Jean-Pierre Hupkens, échevin de la culture et de l'urbanisme. Cependant Mme Yerna a su répondre à notre questionnaire par écrit et M. Hupkens nous a fait savoir qu'il était sur la même longueur d'ondes que Mme Yerna pour le sujet concerné.

ii. L'administration en charge de l'urbanisme et du logement

Au niveau de la commune, nous avons également rencontré les membres des services « aménagement du territoire et urbanisme ». Leur rôle est d'appliquer les lignes directrices du collège en adéquation avec le terrain. Ils ont donc une connaissance solide de la commune et des possibilités de développement.

Pour la commune de Chaudfontaine, nous avons rencontré Michel Lambinon, 1^{er} attaché « Conseiller en aménagement du territoire et en urbanisme ».

Pour la commune de Liège, nous avons rencontré Laurent Brück et Anne-Marie Veithen du département de l'urbanisme et de l'aménagement du territoire.

iii. Les architectes travaillant pour la région

Pour la commune de Chaudfontaine, nous avons rencontré Bernadette Mottet, architecte à la DGO4 et pour la commune de Liège, nous avons rencontré Céline Vandenberghe, également architecte à la DGO4.

Le rôle du fonctionnaire délégué de la DGO4 est de remettre les permis introduits par une personne publique ou lors de travaux dits d'utilité publique dans certains périmètres ou lorsqu'ils s'étendent sur plusieurs communes. Il est également l'interlocuteur des communes lors de la rédaction d'outils communaux ou locaux. Il soumet également un avis consultatif à la commune pour certains permis. En cas de désaccord, la commune doit motiver sa décision pour déroger à l'avis (Interview de Céline Vandenberghe, 2015).

7. Méthodologie d'analyse

Toutes les précautions doivent être prises quant aux résultats apportés par cette recherche. En effet, nous choisissons de réaliser une étude de cas sur deux quartiers distincts mais chaque quartier étant différents, les résultats ne peuvent pas être directement transposés à d'autres quartiers. De plus, dans chacun de ces quartiers, seulement dix habitants ont été rencontrés, ce qui constitue un échantillon limité. Tous les résultats proposés seront proposés sous la forme d'hypothèses qu'il conviendrait de vérifier si elles venaient à être étudiées de façon plus approfondies.

Notre analyse se situe entre une analyse qualitative et une analyse quantitative. Notre objectif étant d'analyser les résultats de la façon la plus objective possible, nous avons enregistré de façon audio l'ensemble des entretiens que ce soit avec les habitants ou avec les décideurs. Nous avons ensuite retranscrit intégralement les données de façon textuelle pour rester le plus fidèle possible au discours.

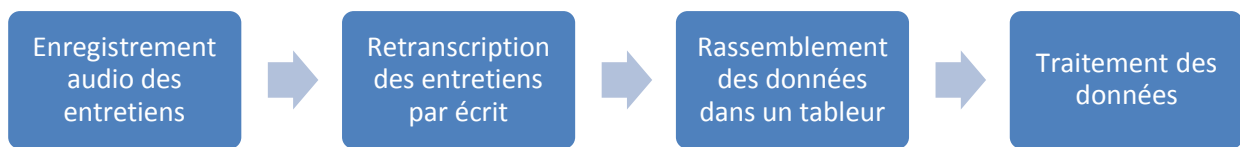


Figure 19 : schéma inspiré de l'analyse de contenu adapté pour notre cas

a. Enregistrement audio des entretiens

L'ensemble des entretiens a été enregistré de façon audio. Cela présente deux avantages. Tout d'abord cela permet à l'enquêteur de limiter la prise de notes et de ne pas mettre mal à l'aise la personne interrogée, sentiment qui pourrait être ressenti si le moindre de ses mots était noté. L'autre avantage de l'enregistrement est qu'il permet de retranscrire de la façon la plus fidèle qui soit les propos de la personne interrogée. Il n'y a ainsi pas de risque d'oubli.

b. Retranscription des entretiens par écrit

L'ensemble des données recueillies sont ensuite retranscrites par écrit. Les discours hors contexte tels que les pauses n'ont pas été retranscrits.

Les personnes interrogées étaient confrontées à des images lors de la présentation des scénarios, à chaque fois que cela est nécessaire la retranscription est accompagnée de l'extrait de l'image pointée par la personne interrogée.

L'ensemble des retranscriptions des entretiens sont disponibles en version informatique.

c. Codage des données

Le codage des données est ici assez simplifié car les questions posées sont identiques pour tous. Nous retranscrivons les données question par question dans un tableur.

Nous numérotions les personnes interrogées pour pouvoir analyser les résultats de la façon suivante :

- La première lettre représente la commune
 - o E pour Embourg
 - o R pour Rocourt
- La seconde lettre correspond à l'âge
 - o a pour les habitants entre 40 et 54 ans
 - o b pour les habitants entre 55 et 64 ans
 - o c pour les habitants de plus de 65 ans.
- Enfin le chiffre correspond au numéro de l'entretien

Ainsi Ea1 correspond au premier entretien d'un habitant d'Embourg ayant entre 40 et 54 ans.

d. Traitement des données

Les questions étant très ciblées, les réponses aux questions peuvent être groupées et classées par catégorie. Nous utilisons la méthode par « tas » (Bardin, 1977) qui consiste à classer de

façon analogique et progressive les éléments. Le titre conceptuel de chaque catégorie est défini en fin d'analyse.

Lors de l'analyse, des citations illustrent les propos et les hypothèses. Ces citations ne sont pas exhaustives mais l'ensemble des retranscriptions des entretiens sont fournies en annexes informatiques. Un extrait des différentes étapes de l'analyse est disponible en annexe 9.

e. Les différentes étapes réalisées en parallèle

Ce cheminement ici présenté linéairement est, en fait, parfois réalisé de façon simultanée avec un retour régulier aux entretiens retranscrits selon les objectifs recherchés. En effet, une analyse de l'ensemble des réponses a été tout d'abord réalisée thème par thème. Ensuite sur certains points, il s'est avéré que l'ordre chronologique des réponses avait un intérêt comme par exemple pour mettre en avant les points abordés de façon spontanée par les habitants. Le codage des données devait donc être réalisé de nouveau pour intégrer la notion séquentielle.



III. Étude de cas : analyse des résultats

1. Analyse démographique des habitants

Nous allons nous attacher à décrire l'échantillon des habitants interrogés. Voici la répartition des gens rencontrés sur le lotissement.



Figure 20 : répartition des habitants interrogés sur le lotissement des Parcs et de la Picherotte

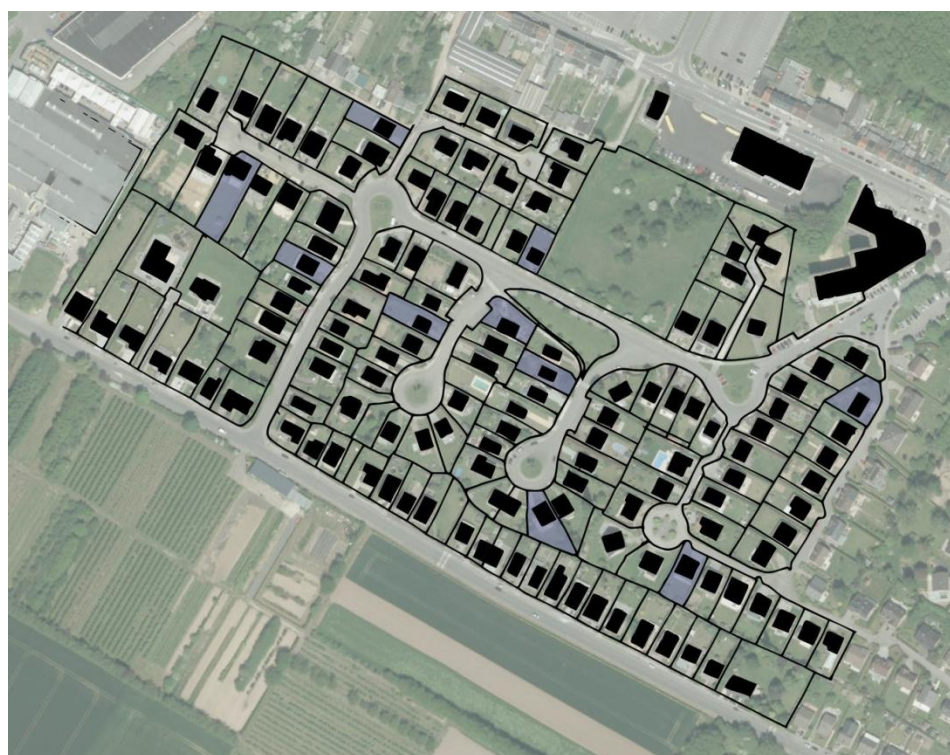


Figure 21 : répartition des habitants interrogés sur le lotissement de la Closeraie

Dans certains cas, les deux membres du couple ont répondu à nos questions. Ce cas a été rencontré une fois à Embourg et trois fois à Rocourt. Souvent l'un des deux menait principalement la discussion et dans aucun des cas, les avis n'ont divergé au sein des couples. Souvent cela amenait plutôt à approfondir la réflexion. Enfin puisque nous

demandions à la fin de l'entretien aux personnes interrogées de remplir elles-mêmes le questionnaire, dans les quatre cas, la personne ayant principalement répondu à l'entretien remplissait ses données personnelles. Dans le cadre de ce mémoire, nous traitons donc ce résultat comme une seule réponse.

i. Âge des personnes interrogées

L'âge des répondants est demandé selon des tranches d'âge. Pour fixer des tranches d'âge ayant un intérêt particulier, nous avons étudié les âges clés déterminés par les variations du solde migratoire (Halleux, 2005). Cela nous permet de fixer cinq tranches d'âges :

- Les 18-24 ans qui ont un solde migratoire très positif vers les centres.
- Les 25-39 ans qui ont un solde migratoire profitant au périurbain.
- Les 40-64 ans qui se stabilisent dans les choix de mode de vie avec des soldes migratoires plus faibles.
- Les plus de 65 ans qui ont un solde migratoire négatif vers les villes centres et contribuent également à alimenter le périurbain.

Nous choisissons de diviser en deux la catégorie des 40-64 ans car un moment clé qui semble important dans l'étude est le moment où les enfants quittent le foyer familial. De façon approximative, nous fixons une catégorie 40-54 ans et une catégorie 55-64 ans.

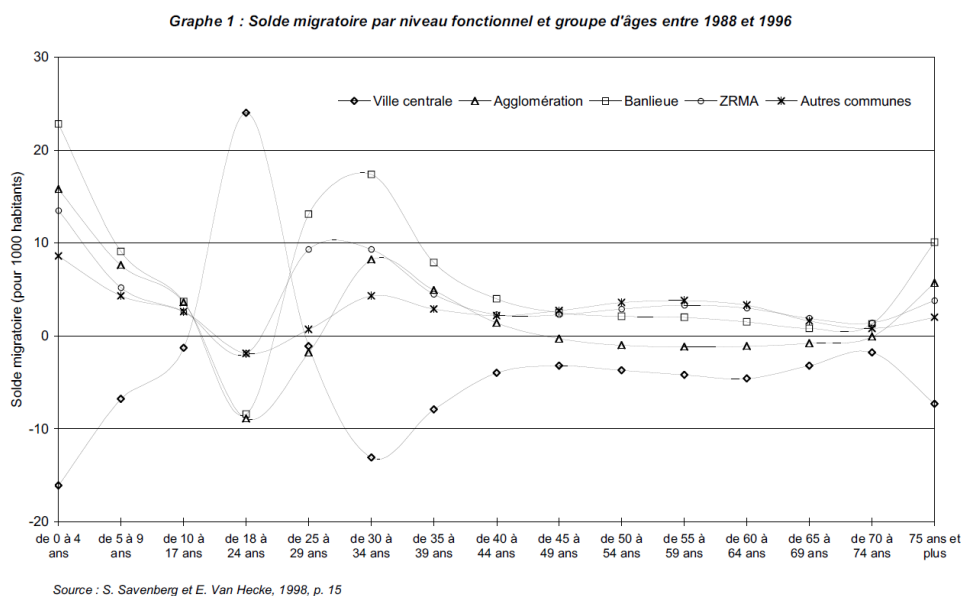


Figure 22 : solde migratoire par groupe d'âge (Halleux, 2005, p. 159)

Nous conservons les mêmes âges limites que dans l'étude de Charlotte Pierson (2011) pour pouvoir comparer les résultats au besoin.

Ainsi nous avons classé en cinq catégories les personnes interrogées :

- 18 - 24 ans
- 25 - 39 ans
- 40 - 54 ans
- 55 - 64 ans
- 65 ans et plus

Voici la répartition des personnes interrogées selon leur âge pour l'échantillon d'Embourg et celui de Rocourt.

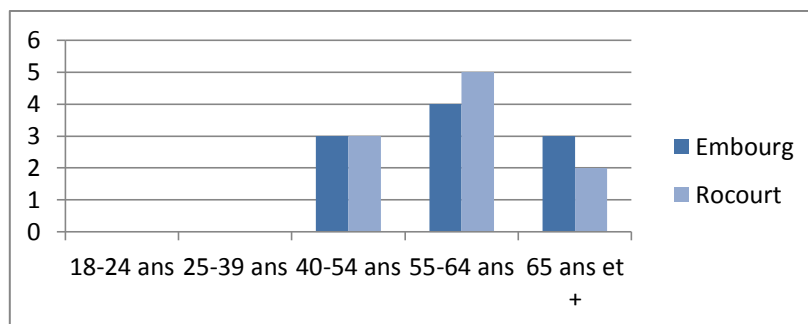


Figure 23 : répartition des personnes interrogées selon leur âge

Nous pouvons voir qu'en termes d'âge, les échantillons sont assez similaires entre Rocourt et Embourg. Nous n'avons pas rencontré de personnes de moins de 40 ans, cela peut être mis en corrélation avec l'âge moyen de l'accession à la propriété : c'est aux alentours de 30 ans que les belges deviennent propriétaires.

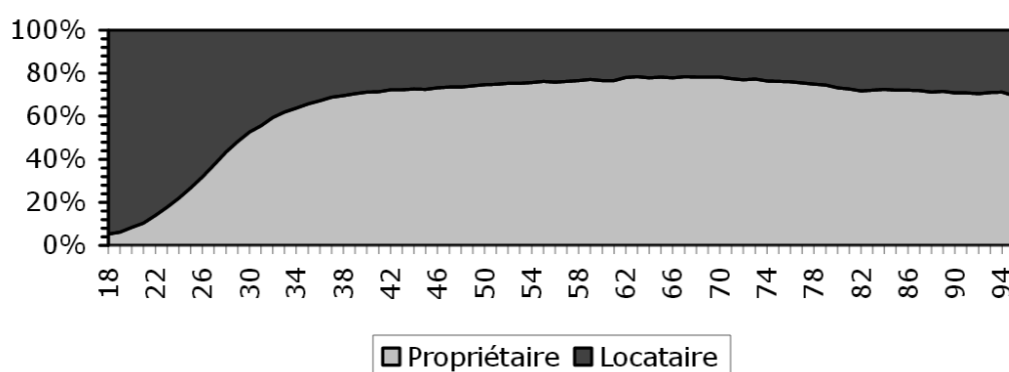


Tableau 6 : rapport propriétaire/locataire en Belgique (Vanneste et al., 2007, p. 117)

ii. Durée d'habitation dans le lotissement

L'âge des habitants est à mettre en relation avec la durée d'habitation dans le lotissement.

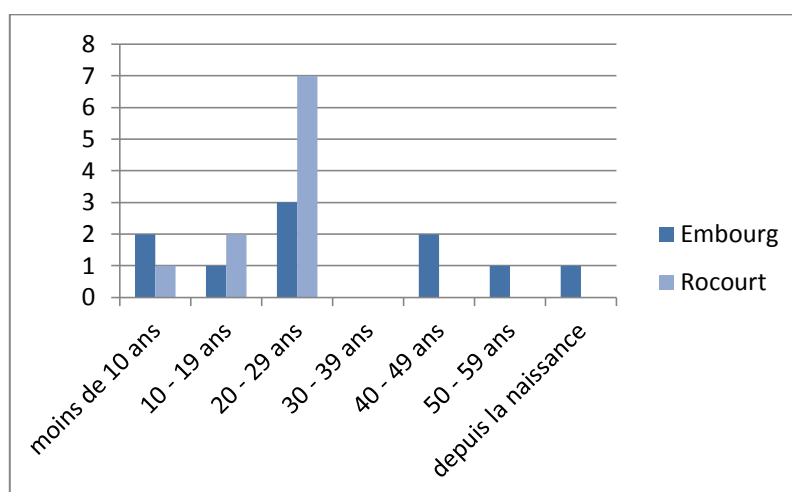


Figure 24: répartition des personnes interrogées selon leur durée d'habitation dans le lotissement

Nous pouvons voir que le lotissement de la Closeraie à Rocourt est assez récent et les habitants s'y sont tous installés depuis moins de 27 ans.

Le lotissement des Parcs est lui plus ancien et nous pouvons retrouver trois profils d'habitants dans l'échantillon :

- Les habitants ayant fait construire leur maison dans les années 60 et qui ont aujourd'hui un âge avancé ;
- Les habitants ayant construit à la Picherotte dans les années 80 ou les habitants ayant racheté une maison dans les Parcs dans les années 80 et qui se situent aujourd'hui dans la tranche d'âge 55 à 64 ans ;
- Les habitants venant de s'installer après le rachat d'une maison se situant dans la tranche d'âge des 40 à 54 ans.

iii. Niveau d'études des personnes interrogées

Le niveau d'études de l'échantillon varie de façon assez importante entre les deux lotissements d'étude.

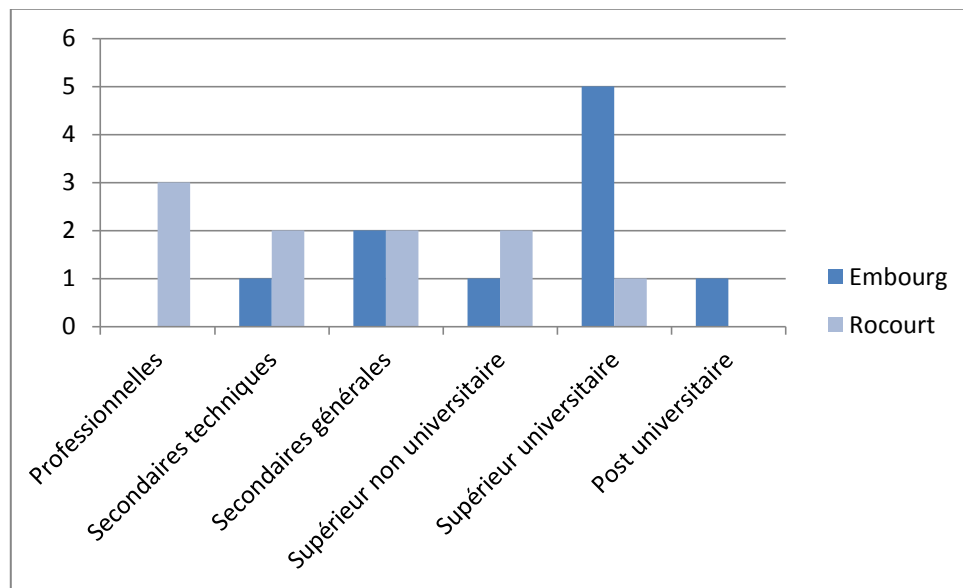


Figure 25 : répartition des personnes interrogées selon leur niveau d'études

Nous pouvons voir que sur le lotissement des Parcs à Embourg, le niveau d'études des personnes interrogées est assez élevé avec 7 personnes ayant réalisé des études supérieures.

Sur le lotissement de la Closeraie à Rocourt, les personnes interrogées ont souvent réalisé moins d'études avec seulement 3 personnes ayant réalisé des études supérieures.

Cela peut être mis en corrélation avec le niveau social de chaque lotissement. Les terrains sur Embourg sont de grande taille avec des maisons très grandes également, la pression foncière y est assez forte, il faut donc un certain niveau de vie pour pouvoir s'y installer.

Sur Rocourt, les terrains étant de plus petite taille, ils permettent à un plus grand panel d'habitants de pouvoir accéder à la propriété.

iv. Composition du ménage des personnes interrogées

Sur l'ensemble de l'échantillon, que ce soit à Embourg ou à Rocourt, on retrouve principalement le schéma familial en couple avec enfants (dans 15 cas sur 20). Dans le questionnaire, une seule case permettait de cocher « en couple avec enfants » mais il s'est avéré qu'il était important de préciser si les enfants habitaient toujours la maison ou non car cela avait une importance lors des réponses.

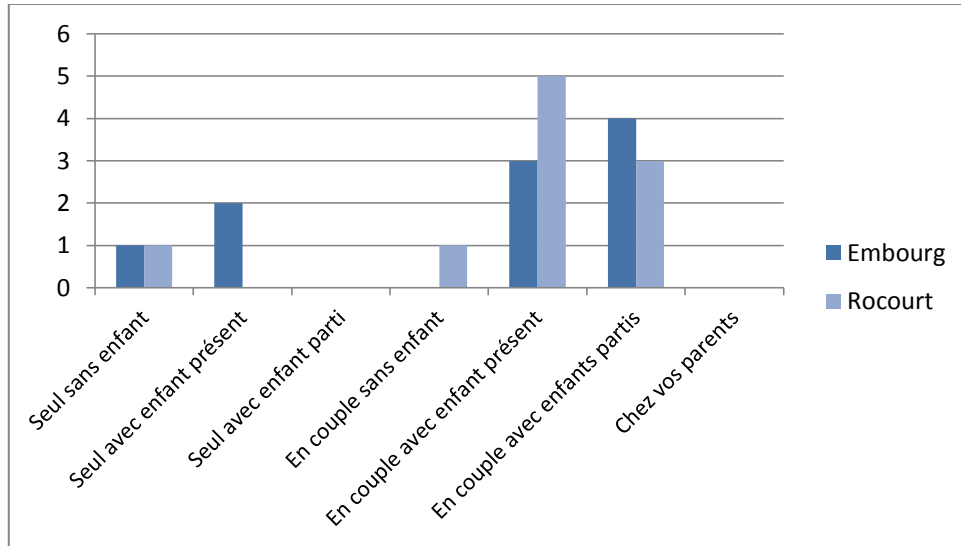


Figure 26 : répartition des personnes interrogées selon la composition du ménage

Nous avons interrogé seulement 3 personnes n'ayant pas d'enfants, et 4 personnes vivant seules. Nous ne pouvons donc pas formuler d'hypothèses sur les réponses en fonction de la composition du foyer car l'échantillon n'est pas suffisamment représentatif.

Nous pouvons cependant d'ores et déjà conclure que les lotissements choisis correspondent à un type de foyers assez homogène composé de familles avec enfants.

v. Statut des habitants et taille des parcelles

Enfin une question qui n'était pas posée est ressortie de l'ensemble des entretiens : la totalité des personnes interrogées sont propriétaires de leur logement.

Nous leur avons également demandé au cours de l'entretien la surface de leur terrain, presque tous ont été en mesure de nous répondre, dans le cas contraire, nous avons évalué la dimension du terrain sur Géomaps.

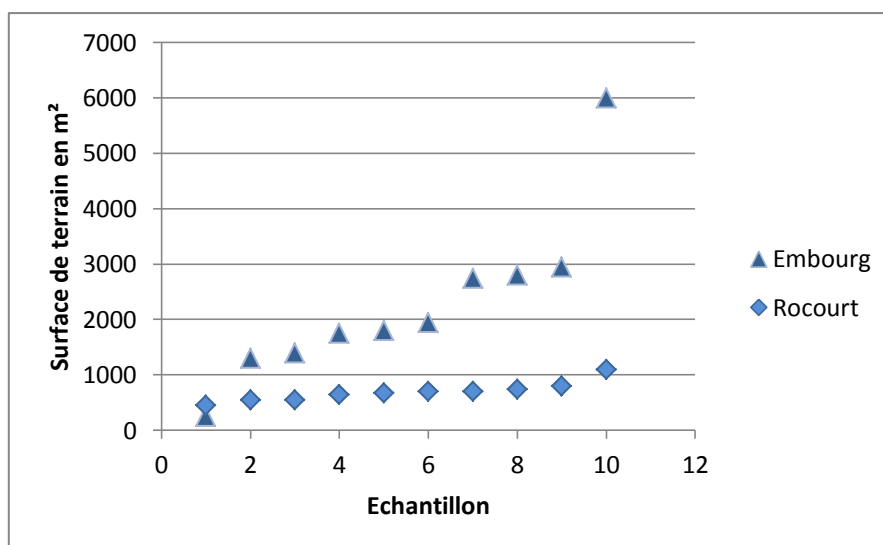


Figure 27 : répartition des personnes interrogées selon la surface de leur parcelle

Nous pouvons voir que la taille des parcelles à Embourg fait bien souvent au minimum le double de celles de Rocourt où l'on trouve principalement des parcelles d'environ 600m².

2. Vivre dans le périurbain

a. Ce qui motive le choix du lieu de vie

Pour comprendre ce qui attire les gens à venir vivre dans des lotissements nous posons la question : « Pour quelles raisons êtes-vous venir vivre ici ? ».

Les arguments donnés par les habitants peuvent être répartis selon trois grands sujets : tout d'abord la volonté de vivre dans un espace vert en opposition à la ville, la situation du lotissement et enfin le choix de la maison pour les personnes ayant acheté leur bien.

Nous retrouvons des réponses assez similaires entre les habitants d'Embourg et de Rocourt.



Figure 28 : répartition des réponses des personnes interrogées sur leur motivation à avoir choisi le quartier

Ici nous voyons que la somme des arguments n'est pas égale à la somme des personnes interrogées car chaque personne pouvait fournir plusieurs motivations sur le lieu de vie.

Nous voyons cependant que la motivation principale des habitants à choisir le quartier est la situation. Cela concerne à la fois l'accessibilité par les transports en commun, la proximité des services, la proximité du travail ou la proximité de la famille.

Rb4 : « C'est tout près des facilités, on a de tout ici, il y a l'accès à l'autoroute, à l'hôpital, au supermarché et cela fait gagner beaucoup de temps. »

Ra3 « Je travaillais à Bruxelles donc c'était plus ou moins facile d'accès, soit pour aller prendre l'autoroute [...] »

Eb3 « Il fallait qu'elle soit près d'un arrêt de bus pour permettre à nos jeunes d'aller à l'école. »

La seconde motivation citée par les personnes interrogées concerne la volonté de vivre à la campagne tout en restant à la ville :

Eb1 : « Nous voulions une maison dans un lieu « semi campagne » dans un lieu vert. »

Ea2 : « J'aimais le quartier, le fait qu'il soit tout près de la ville, mais c'était en même temps à la campagne. »

Rb1 : « On est quand même plus ou moins à la campagne en ayant les avantages de la ville. »

Ils souhaitent une vie à la campagne avec un souhait de verdure mentionné régulièrement ainsi que la recherche d'un quartier paisible sans trop de circulation.

Ra1 : « On voyait que c'était un quartier plein de verdure et on avait vraiment envie d'y habiter. »

Rb2 : « Il faisait calme. »

Ainsi, on retrouve dans l'ensemble des réponses la volonté des habitants de vivre à la campagne sans pour autant perdre les avantages d'être proche de la ville avec l'ensemble des commodités nécessaires dans leur vie quotidienne.

On retrouve également deux autres types de réponse concernant le choix de la maison, certaines personnes attachaient une importance particulière à la maison qu'ils souhaitaient adaptée à la taille de leur foyer ou encore lumineuse ou bien orientée.

Eb4 : « J'ai choisi la maison, pas du tout le quartier. »

Enfin, certaines personnes n'ont pas réellement choisi leur lieu d'habitation mais ont plutôt profité d'une opportunité, soit en rachetant la maison familiale, soit en profitant d'un placement immobilier familial. Dans ce cas, les personnes ne savaient pas dire ce qui les avait motivées à venir vivre dans le quartier en question.

On retrouve ici les points vus dans l'état de l'art tels que la volonté de verdure dans l'environnement immédiat. Ici, il semble que le compromis entre campagne et accessibilité soit déterminant lors du choix du lieu de vie. On retrouve le modèle culturel ancré au sein de la population belge, « la campagne est le milieu de résidence le plus sain et il faut à tout prix éviter la ville » (Brück, 2002, p. 28). Les réponses données par l'ensemble de l'échantillon confirment ce modèle culturel d'une volonté de « vivre à la campagne. »

Les habitants parlent par contre très peu de leur volonté de devenir propriétaires ou de venir vivre dans une maison 4-façades. Cela est peut-être une évidence, avant toute volonté de choisir le lieu de vie, qu'ils ne pensent pas à mentionner.

b. La satisfaction des habitants sur leur lieu de vie

Pour préciser la question du choix du lieu de vie, il était ensuite posé la question « Êtes-vous satisfaits de vivre ici et pour quelles raisons ? » Avant de démarrer toute analyse plus approfondie, il est important de noter que sur les vingt personnes interrogées, dix-neuf étaient très satisfaites de leur lieu de vie, et seulement une habitante avait un avis plus mitigé.

Cette question avait deux objectifs : tout d'abord, appuyer la première question en regardant ce à quoi pensaient de façon spontanée les gens lorsqu'on les interrogeait sur leur lieu de vie, puis, à l'aide de relances, avoir leur point de vue sur différents points.

i. Pourquoi les habitants sont satisfaits de leur lieu de vie ?

Tout d'abord, nous nous intéressons à comprendre qu'est-ce qui satisfait les gens dans leur lieu de vie. Pour cela, nous pouvons étudier les thèmes abordés de façon spontanée lors de la question.

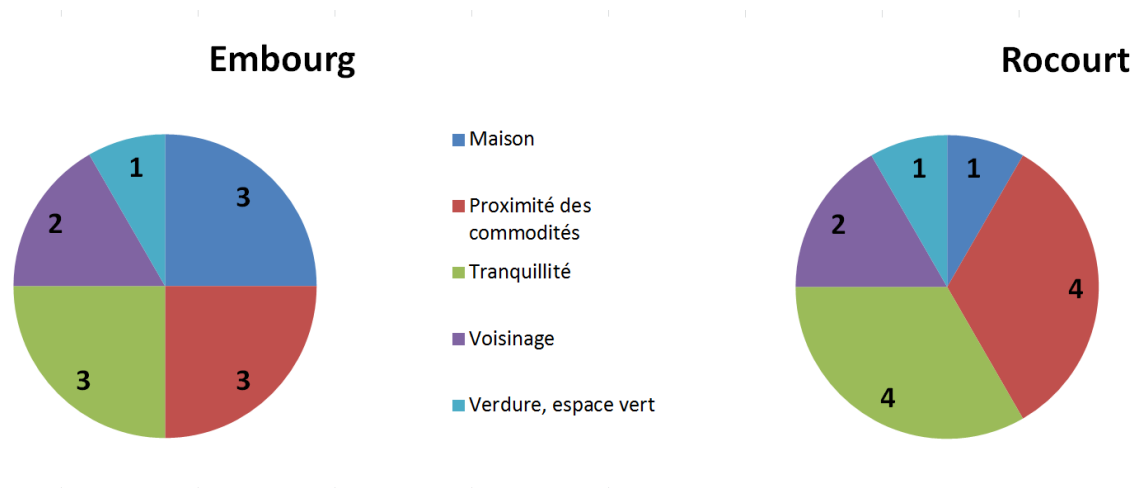


Figure 29 : thèmes abordés spontanément par les habitants pour expliquer leur satisfaction sur leur lieu de vie.

Nous pouvons d'abord voir que les thèmes abordés sont très similaires qu'il s'agisse d'Embourg ou de Rocourt.

On retrouve dans cette question les thèmes abordés à la question précédente concernant la proximité des commodités, la volonté de vivre « à la campagne » donne aujourd'hui satisfaction et les habitants soulignent la tranquillité au sein des quartiers.

Ea3 « Oui je ne regrette pas mon choix [...] En ville il passe 50 000 voitures dans la ville, ici j'en ai 3 par jour. Je commence à apprécier le chant des oiseaux... »

À Rocourt, les personnes interrogées opposent souvent la proximité immédiate des commodités telles que les commerces au calme trouvé dans le lotissement et c'est souvent ce qui fait selon eux, le charme du lotissement.

Rc1 « *Oui, la proximité des commerces, il y a tout, pharmacie, cinéma, restaurant tant qu'on veut. De ce point de vue là on est super gâté. Malgré tout le lotissement ici est assez calme.* »

Un thème apparaissant ici qui n'était pas soulevé par la question précédente est le voisinage. Nous le développerons plus en profondeur dans la suite. Enfin la maison a un rôle assez important dans la satisfaction des habitants notamment à Embourg puisque cela a été mentionné par trois habitants.

Eb2 « *Complètement. Nous avons de la chance de ne pas avoir de problème lors de la construction, l'architecte a bien fait son travail, nous sommes très contents.* »

Cependant, il est souligné par un habitant d'Embourg la lourde consommation énergétique de la maison, point souligné par le schéma de structure communal (Commune de Chaudfontaine, 2012).

ii. Quels avis ont les habitants sur des points particuliers ?

Cette même question « Êtes-vous satisfaits de vivre ici ? » faisait ensuite l'objet de relance sur les points non abordés de prime abord par les habitants, les relances concernaient les espaces publics, le cadre de vie, l'aspect social et la mobilité.

Dans cette analyse, les réponses obtenues à Rocourt ou à Embourg vont sensiblement dans le même sens.

- Le cadre de vie

En ce qui concerne le cadre de vie, nous retrouvons les mêmes éléments que précédemment : la proximité des services alliée à un lotissement calme et tranquille.

Certains points sont toutefois à soulever, notamment les problèmes de circulation rencontrés dans le lotissement de la Closeraie. Plusieurs personnes ont soulevé lors de cette question ou dans les questions à venir les problèmes de circulation présents dans le quartier. En effet, le lotissement est situé en face du cinéma Kinopolis, ce qui cause un important trafic à la fin des séances bloquant la chaussée de Tongres.

Ra1 « *Depuis qu'on a fait Kinopolis, on a un petit problème parce qu'il y a constamment, aux heures de sortie des séances, des files.* »

Rc2 « *Oui, à part la chaussée quand c'est l'heure de pointe avec le Kinopolis, les grands magasins, il peut y avoir un encombrement mais pas devant chez nous.* »

Ce point aurait pu être abordé lors de la question de la mobilité, mais il est intéressant de constater que cela a été abordé lorsqu'on les questionnait à propos du cadre de vie et des espaces publics. La gêne rencontrée n'est donc pas en termes de mobilité mais bien en termes de gêne dans le cadre de vie.

- Les espaces publics

La notion d'espaces publics est comprise de façon très différente selon les habitants. Certains parlent naturellement de l'espace rue : à Embourg on apprécie le quartier et ses rues comme un lieu de promenade familial, à Rocourt, les réponses restent assez imprécises.

Nous pouvons noter qu'à ce stade aucun habitant ne mentionne les différents espaces de parcs disponibles dans les deux lotissements : à Embourg, le petit parc Louis Piedboeuf et à Rocourt un large espace de jeux aménagé.



Figure 30 : chaque lotissement dispose d'un petit parc public aménagé
(à gauche Embourg, à droite Rocourt)

Cependant, nous le verrons par la suite, les habitants d'Embourg montrent un fort attachement au parc Louis Piedboeuf lorsqu'il s'agit de venir y construire du logement.

- L'aspect social

Nous relançons également les personnes interrogées pour savoir si elles étaient satisfaites de l'aspect social du quartier. On retrouve ici une unanimité sur des relations positives entre voisins. Nous avons toutefois séparé en deux catégories les réponses. Certains décrivent un esprit de village, une convivialité importante :

Eb1 « *Tout le monde connaît tout le monde, les liens sociaux sont très bons.* »

Ra3 « *On s'entend super bien avec les voisins, on fait des barbecues.* »

Mais dans la majorité des cas, les habitants décrivent plutôt des relations de courtoisie avec des distances gardées entre voisins.

Ea1 « *Un peu froid, un peu distant mais je pense que ça arrange tout le monde, j'ai un très bon contact avec mes voisins, on se connaît.* »

Ra2 « *C'est très bon, on ne passe pas nos journées l'un chez l'autre mais on se dit bonjour, on se connaît.* »

Cependant la notion d'entraide revient souvent dans les réponses.

Ea3 « *Il y a quand même une entraide un peu tacite.* »

Rb5 « *Quand on a besoin d'un petit service, les gens sont tout de même tout le temps prêts à aider.* »

On retrouve dans ces témoignages, un point important de la périurbanisation telle qu'elle est décrite par Jacques Donzelot (2006) : l'entre-soi protecteur. Les habitants auraient besoin de cet entre-soi car, de par la mobilité permanente pour le travail, les loisirs, des habitants, ils doivent avoir confiance en leur voisin lors de leur absence. Ces réponses confirment donc que « l'installation dans le périurbain vaut garantie de bon voisinage et de tranquillité. » (p. 14)

Cependant, nous pouvons déceler dans les termes apportés « la bonne limite » dans les contacts entre voisins. On se connaît mais « aucune individualité n'est gênée par la proximité d'autrui » (Haumont, 1966, p. 139). Ainsi les habitants sont prêts à rendre service mais cela ne doit pas aboutir à un rapprochement trop important. On retrouve ainsi souvent la balance entre la présence d'une entraide et l'intimité préservée.

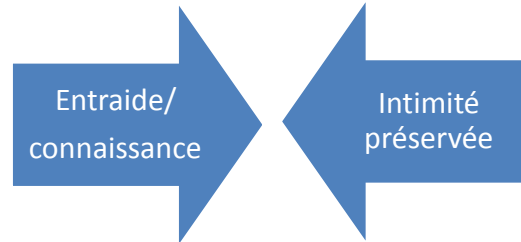


Figure 31 : respect de la "bonne limite" pour que les relations ne gênent pas l'individualité

Eb4 « On est bien chez soi, les voisins ne viennent jamais nous embêter mais ils sont là quand on a besoin d'eux. »

Rc2 « On n'est pas des gens à aller se foutre chez Pierre, Paul, Jacques mais bonjour, on s'entraide. »

Enfin, un dernier point soulevé par certains habitants est les changements de générations qui font évoluer les relations de voisinage.

Ec2 « Au début on était tous du même âge, tous les gosses jouaient ensemble, maintenant il y a une autre génération, on a beaucoup moins de contact avec les voisins. »

- La mobilité

Lorsque la question de la mobilité est abordée, les habitants pensent tout d'abord à la mobilité douce et à la proximité des bus. Mais si l'on approfondit un peu le sujet, on se rend vite compte que la plupart des personnes interrogées choisissent plutôt la voiture comme mode de transport préférentiel.

La façon de poser cette question a évolué au cours des entretiens : au début la question posée restait ouverte « Êtes-vous satisfait de la mobilité dans le quartier ? », par la suite des entretiens la question a évolué pour devenir « Au niveau de la mobilité, comment vous déplacez-vous ? ». Car les réponses aux premières questions ne reflétaient pas les habitudes des habitants :

Eb2 « Oui je suis satisfaite, le problème je dois avouer ce sont les trottoirs, mon mari fait tout à pied [...] mais j'avoue que c'est dangereux. »

On devine ici à demi-mot que la personne interrogée utilise plutôt la voiture pour se déplacer. Il faut donc prêter attention à ce biais dans la méthode lors de l'analyse des réponses qui pourrait fausser les hypothèses.

Nous pouvons cependant noter une réelle mixité des usages. Les personnes interrogées semblent être au fait et profiter de l'ensemble des modes de transport utilisés que ce soit à Embourg et à Rocourt :

Eb1 « L'avantage que j'y trouve, c'est que le centre est accessible à pied, donc si j'ai envie d'aller faire les courses à pied ou à vélo ce n'est pas un problème, le bus est accessible à pied, c'est proche de l'autoroute. »

Rb2 « Souvent en voiture quand c'est des magasins un peu plus éloignés mais quand c'est des magasins comme Cora, Brico, on y va parfois même à pied mais si on doit aller à Liège, des fois on évite de prendre la voiture aussi, on peut aussi y aller en bus, c'est facile aussi au niveau des parkings... On est à proximité des autoroutes. »

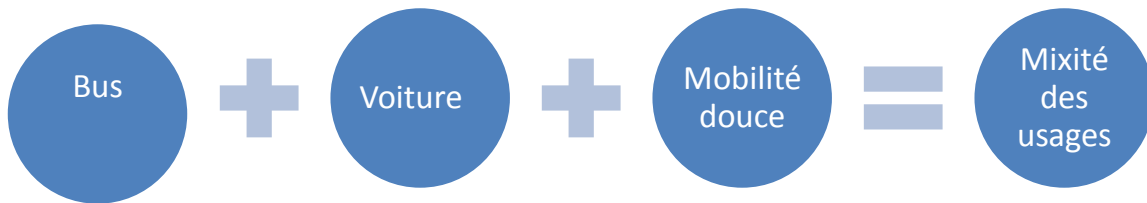


Figure 32 : un choix de mode de transport varié dans les lotissements

Le bus reste cependant plus utilisé par les enfants pour se rendre à l'école ou à l'université et quelquefois pour aller travailler en centre-ville.

La mobilité douce reste quant à elle plus utilisée pour les loisirs (promenade, petites courses lorsqu'il fait beau) que comme un moyen de transport quotidien. Un seul habitant nous a dit utiliser le vélo pour se rendre à son travail quotidiennement. Bien que la mobilité douce ne soit pas le mode de déplacement privilégié, il est tout de même abordé par la plupart des habitants comme une qualité du quartier, bien que 2 personnes déplorent à Embourg la dangerosité du quartier pour les piétons. En effet, là-bas, le choix a été de faire des routes sans trottoir, ainsi piétons et voitures se partagent la chaussée. Bien que cela soit censé faire ralentir les voitures, cela reste tout de même dangereux au regard des habitants.

À Rocourt, on peut voir que les personnes interrogées de plus de 65 ans sont satisfaites de la mixité des usages car ils peuvent envisager de se passer de la voiture dans leurs vieux jours :

Rc1 « On voulait aussi éventuellement vivre sans voiture en vieillissant, il faut penser qu'un jour on peut peut-être ne plus savoir prendre la voiture et on peut s'en passer. »

Rc2 « On est près de tout donc même si un jour on n'avait plus besoin de voitures. »

- Le stationnement

Aucune des personnes interrogées n'a mentionné le stationnement : à Embourg, les terrains sont grands et chaque logement doit bénéficier de deux places privatives sur sa parcelle d'après le schéma de structure (Commune de Chaudfontaine, 2012). À Rocourt, chaque logement dispose également d'une ou plusieurs places de parkings et plusieurs emplacements de parkings sont disponibles dans le lotissement. De plus dans chacun de ces lotissements, les routes sont larges et les voitures peuvent stationner aisément sur la chaussée.

Cependant la problématique du stationnement est abordée lorsque la question de nouveaux habitants sur le lotissement est abordée, nous le verrons par la suite.

c. Le point de vue des décideurs sur le quartier

Ainsi, nous retrouvons à travers ces quelques questions posés aux habitants l'ensemble des critères qui poussent à choisir le pavillonnaire périurbain comme lieu de vie, mis à part la volonté de l'individualité soulignée par Mangin (2004), mais qui est peut-être une évidence aux yeux des habitants.

Nous avons également cherché à connaître la vision qu'avaient les décideurs locaux de ce type de lotissement.

i. La Closeraie à Rocourt

Laurent Brück, Anne-Marie Veithen et Céline Vandenberghe connaissent plus ou moins bien ce lotissement. Tous y voient un lotissement typique des années 80-90 qui est aujourd'hui désuet. C'était en effet un lotissement modèle au cours des années 90, lorsqu'on prônait le pavillonnaire où chacun devait pouvoir investir dans un terrain pour y construire une maison 4-façades. À cette époque, le permis de lotir était réalisé par un géomètre qui tentait de diviser au mieux les terrains pour garantir le plus de parcelles possibles. Cela amène donc à ce lotissement « en arêtes de poisson » dénommées « clos », où il est difficile de s'y retrouver selon Anne-Marie Veithen.

De plus, les décideurs déplorent le manque de vision globale du fait de la procédure des permis de lotir.

Anne-Marie Veithen « On ne fait que juxtaposer des petites opérations qui sont conçues à l'échelle de l'opération et de la parcelle. »

Aujourd'hui le permis d'urbanisation peut être une solution pour améliorer la réflexion globale à l'échelle du lotissement.

Céline Vandenberghe « Maintenant, il y a toute une réflexion globale sur le quartier, le contexte, pour retrouver les options d'aménagement, les points forts, le parti. Ne pas faire n'importe quoi non plus. »

ii. Les Parcs à Embourg

Florence Herry, Michel Lambinon et Bernadette Mottet ont tous une bonne connaissance de ce quartier qu'ils décrivent comme un quartier « typiquement résidentiel », « typique des quartiers d'Embourg ». Tous relèvent la grande qualité de vie dans ce lotissement qui est « un écrin de verdure ».

Mme Herry soulève la problématique du bâti qui est assez vieux mais qui est en rénovation régulière avec des réhabilitations qui peuvent être contemporaines.

Michel Lambinon et Bernadette Mottet soulèvent le fait que c'est un quartier réservé à des personnes plutôt aisées et Mme Mottet regrette le manque de dynamique sociale dans ce type de quartiers où il n'y a que peu d'espaces publics.

En termes de circulation, M. Lambinon pense que le service de bus est suffisamment performant, et que c'est plutôt les habitudes des gens qu'il faudrait essayer de faire évoluer pour qu'ils se tournent vers d'autres modes de transport que la voiture. Cela rejoint le point de vue des habitants qui soulignent tous un bon service de transports en commun.

3. L'acceptabilité des différents modes de densification

Nous confrontons les habitants à trois modes de construction distincts, tout d'abord la construction d'immeubles multi-résidentiels ou de nouveaux lotissements à proximité de leur lotissement puis nous les questionnons sur la division de parcelle ou la division de logement. Nous allons ici analyser ces différentes réponses. Dans cette partie, les différentes divisions sont donc vues de façon individuelle et non pas de façon généralisée comme cela le sera pour les scénarios.

a. La construction de nouveaux logements à proximité

La question posée était : «Pensez-vous qu'il soit intéressant de lancer des nouveaux programmes d'habitat à proximité de votre lotissement ? Quels avantages, quels inconvénients y voyez-vous ?». Les réponses obtenues sont assez subtiles et il est donc complexe de les séparer entre *pour* et *contre*, mais de façon assez simpliste, nous pouvons voir qu'à Embourg, les gens sont assez ouverts à de nouvelles constructions tandis qu'à Rocourt, plusieurs personnes montrent un refus assez rapide face à cette possibilité. Cependant la plupart du temps, les gens ne montrent pas d'enthousiasme face à ces développements mais les acceptent.

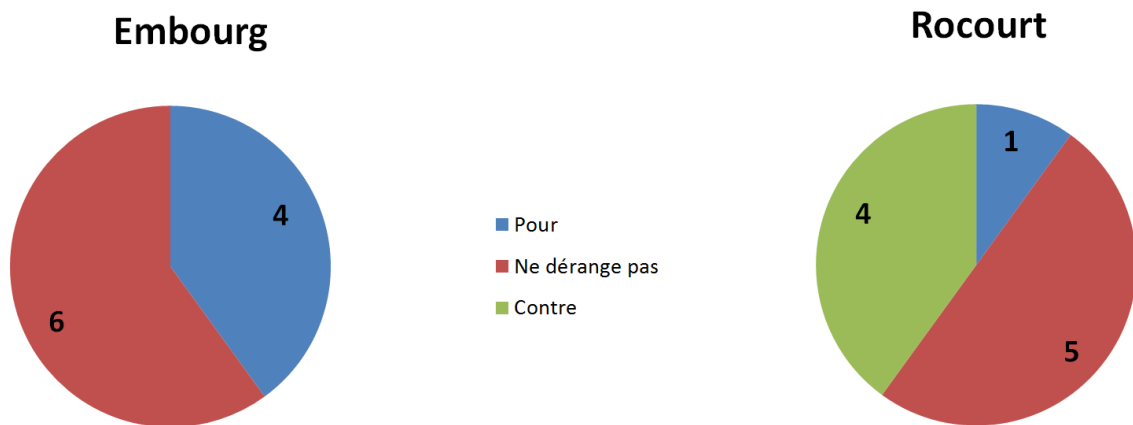


Figure 33 : avis des personnes interrogées sur la construction de nouveaux programmes d'habitat à proximité.

On retrouve également des arguments assez différents qu'il s'agisse d'Embourg ou de Rocourt.

i. Embourg

- Répondre à une demande

Le premier et l'un des seuls avantages cité par sept habitants d'Embourg est le fait que cela répond à une demande de nouveaux logements plus petits pour des nouvelles compositions de ménages :

Ea2 « Je crois qu'il y a beaucoup de vieilles personnes qui aiment autant vendre leur maison et aller en appartements. »

Ea1 « C'est idéal pour les familles monoparentales et pour le vieillissement de la population. »

Eb2 « *Cela pourrait attirer des jeunes ménages, donner un peu de vie à des quartiers vieillissants.* »

Sur ce point, les habitants sont appuyés par Michel Lambinon qui souligne que dans les faits la demande de grande parcelle diminue et qu'il faut donc s'adapter aux nouvelles demandes.

- La perte de la proximité du centre

En termes d'inconvénients, ils sont plus nombreux. À Embourg, c'est particulièrement le fait que les immeubles à appartements se construisent de plus en plus loin du centre qui pose problème. Les personnes interrogées sont très favorables à des logements dans le centre-ville qui permettent aux personnes âgées de rester autonomes mais elles regrettent que ces constructions soient de plus en plus loin du centre, obligeant ces personnes à prendre leur voiture.

Eb3 « *Avoir un appartement éloigné qui nécessite de prendre sa voiture pour aller acheter son pain, pour aller à la pharmacie, moi je trouve ça idiot.* »

L'échevin Florence Herry défend cependant une politique très claire en matière de développement : « *On ne densifie que le long des voiries régionales, à proximité des biens et services, dans les zones de centre.* » Il est par contre possible de supposer que les gens n'utilisent que peu le bus comme en témoigne Michel Lambinon : « *Ce n'est pas dans le schéma intellectuel des personnes qui préfèrent prendre leur véhicule.* » Dans ce cas, les immeubles à appartements se développant le long des voiries régionales ne limitent pas l'utilisation de la voiture par leurs habitants.

ii. Rocourt

Dans le cas de Rocourt, une seule personne interrogée montre de l'enthousiasme pour le développement de nouveaux logements. Pour cette personne, cela permet d'occuper des espaces délaissés tout en laissant la possibilité à des nouveaux acquéreurs de devenir propriétaires.

- La circulation

L'inconvénient principal qui vient lorsqu'on questionne sur de nouveaux programmes de logements est la circulation. En effet, comme nous l'avons remarqué précédemment, Rocourt est victime d'un fort trafic aux heures de pointe de par la présence de nombreux magasins.

Rb1 « *Le gros problème de Rocourt, c'est le trafic.* »

Ra2 « *Il y a déjà trop de bouchons donc je dirais non.* »

Les décideurs locaux confirment ces propos :

Maggy Yerna « *Il n'est actuellement pas possible de créer de nouveaux lotissements à proximité en raison de la saturation du réseau viaire.* »

Céline Vandenberghe « *Rocourt, c'est assez saturé niveau mobilité, [...] donc on essaie aussi de ne pas trop en remettre tant que les problèmes de mobilité ne sont pas réglés.* »

Les problèmes de mobilité sur Rocourt arrivent donc très vite dans le débat et de façon assez récurrente.

- L'arrivée de nouvelles populations

À cette question, un habitant soulève la peur de voir arriver de nouvelles populations qui pourraient avoir des modes de vie différents des leurs :

Rb2 « Ce qu'on a peur c'est que ce soit des quartiers qui deviennent un peu moins jolis, pour être gentille si vous voyez ce que je veux dire. Maintenant ici c'est quand même une population de personnes, on travaille, on rentre, on fait son petit ménage. »

On retrouve cette crainte lors de la présentation des scénarios avec du logement collectif.

Ra3 « Comme c'est un beau quartier, les maisons se vendent cher et comme ça, ça limite le niveau de la population. [...] Si on vient mettre des logements 3 étages, ce serait automatiquement moins cher et cela amène d'autres populations. »

iii. Des arguments valables pour les deux villes

D'autres inconvénients sont cités à la fois par des habitants de Rocourt et d'Embourg. Parmi ceux-ci on retrouve la nécessité de préserver certains espaces :

Ea1 « Je trouve que c'est bien de préserver des espaces. [...] Je trouve qu'il y a des endroits où il faut densifier et pour d'autres ne pas trop densifier. »

Ra1 « Maintenant ce qui est encore vert peut rester vert. »

Notamment à Rocourt où les gens ont l'impression que leur espace est déjà saturé :

Rc1 « Point de vue maisons, on est déjà assez saturé. »

Rb1 « Ici, il n'y a plus tellement de place. »

Enfin le dernier argument avancé est le point de vue esthétique. Les personnes interrogées accordent de l'importance à ce qui pourrait être construit, principalement en termes de hauteur, les gens craignent la construction de buildings.

Ea3 « À partir du moment où c'est en harmonie avec le quartier. »

Rb2 « C'est plutôt des petits volumes mais ça, ça va parce que ça ne gâche pas le paysage. »

Tandis qu'à Embourg, les habitants semblent avoir conscience d'un besoin de logements adaptés à des nouveaux besoins et ne se sentent pas menacés par un développement trop important alors qu'à Rocourt, les habitants ont le sentiment d'un espace déjà saturé, notamment au niveau de la circulation et souhaiteraient garder les espaces verts encore disponibles qui leur font se rappeler que cela a été la campagne à un moment donné.

Rb5 « Et puis ce manque d'espaces verts, qui sont de plus en plus restreints [...] par rapport à quand je suis venue habiter à Rocourt. »

b. La division de parcelles

La division de parcelle est abordée par plusieurs points de vue à travers le questionnaire. Tout d'abord une première question aborde la division de parcelle d'un point de vue général, non appliqué au lotissement en particulier. Cette question était ensuite appuyée par un avis sur la division de leur propre parcelle et sur les divisions des voisines.

i. La division de parcelle en général

La question posée était « *Que pensez-vous de la division de parcelle dans le but d'y construire un second logement ? Quels avantages et quels inconvénients y voyez-vous ?* » Cette première question permet d'expliquer au besoin ce que l'on entend par division de parcelle. Les avis sont parfois assez tranchés et faciles à classer dans une catégorie, parfois les réponses sont beaucoup plus vagues et dans ce cas, nous avons choisi de créer une rubrique « sans avis tranché » pour ne pas sur-interpréter les réponses.



Figure 34 : point de vue des personnes interrogées sur la division parcellaire

On peut voir que, cette fois encore, les avis sont beaucoup plus ouverts à Embourg, ce qui est assez logique au vu de la taille moyenne des parcelles bien qu'ici la question était posée de façon générale sans parler du lotissement en particulier.

Parmi les personnes qui montrent un enthousiasme pour la démarche, un habitant a déjà réalisé une division de terrain. Une autre personne est enthousiaste et y songe pour sa propre parcelle puisqu'elle en possède deux. Les avantages reconnus à la division de parcelle sont assez peu nombreux, on y retrouve une volonté de renforcer la sécurité et de diminuer les charges d'entretien d'un grand terrain.

Eb2 « *On souhaitait avoir des voisins par sécurité.* »

Eb2 « *La charge, cela devenait très lourd.* »

Ea1 « *Les jeunes ne veulent plus de grands terrains, les jeunes ne voudront pas entretenir ces grands terrains.* »

Ce dernier point de vue est également celui de M. Lambinon, qui nous dit : « *Actuellement la demande de grandes parcelles diminue, il y a toujours une demande mais ce n'est pas vraiment ce qui est prioritaire. Les gens cherchent à avoir un terrain qui s'entretient assez facilement.* »

À Rocourt, il y a peu de points de vue positifs sur la division de parcelles, mais la taille de la parcelle de base est un facteur qui entre évidemment souvent en compte :

- Rb2 « A partir d'une certaine surface, je ne suis pas contre. »
- Rc1 « Ça dépend du terrain, il faut déjà qu'il soit grand. »

ii. Diviser son propre terrain

Nous questionnons ensuite les habitants sur leur propre cas : « Pourriez-vous envisager de diviser votre parcelle pour la revendre dans le but que le nouveau propriétaire y construise une habitation ? Quels sont les avantages et les inconvénients que vous y voyez ? » puis : « Pourriez-vous envisager de diviser votre parcelle dans le but d'y construire vous-même une maison à louer ? » En pratique, ces deux questions ont été refondues car la nuance n'était pas perçue. Pour pallier à ce défaut dans la rédaction de la question, la deuxième question était reformulée dans le but de comparer les deux options : vendre et louer. Lorsqu'un refus catégorique était posé dans la première question, la deuxième n'était alors pas posée.

Voici les résultats de cette question. Une nuance est faite entre « envisagé » et « envisageable » : nous avons classé dans « envisagé » l'habitant qui nous a dit avoir déjà réfléchi à cela pratiquement alors que nous avons classé dans « envisageable » les habitants n'ayant pas de projet concret de division bien qu'ils puissent l'envisager.

- Eb1 « Oui et on a même envisagé autre chose, c'est nous d'aller construire derrière. »
- Ea3 « Maintenant, si je construis quelque chose pour rapprocher une personne âgée, pourquoi pas. »

De la même façon, nous avons séparé « non envisageable » et « non envisagé » : cela reste bien sûr le point de vue des habitants mais certains pensent que cela est inenvisageable d'un point de vue pratique alors que d'autres ne l'envisagent simplement pas.

- Rb1 « Non on ne saurait pas, matériellement ce n'est pas possible. »
- Ra3 « Non bien au contraire d'ailleurs. La maison derrière a été à vendre [...] et on a envisagé de l'acheter. »

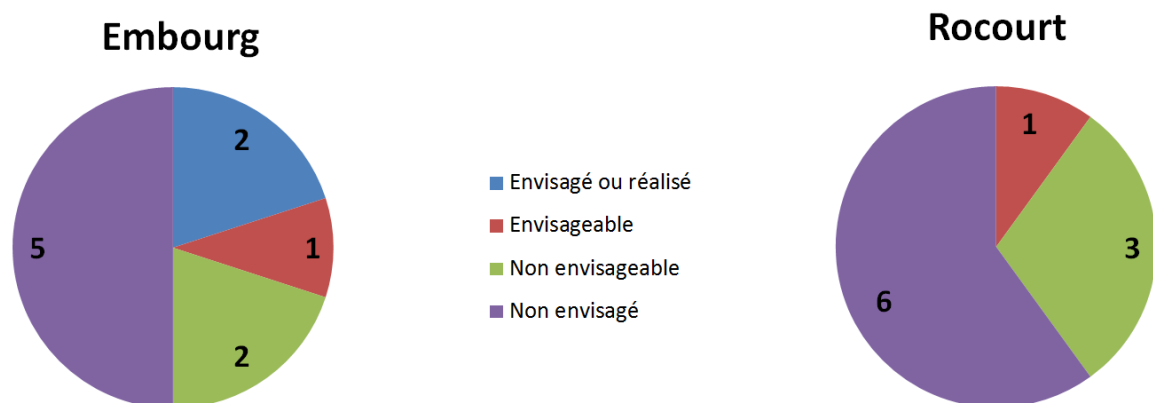


Figure 35 : répartition des personnes interrogées selon leur volonté à diviser leur parcelle

On retrouve ici de nouveaux avantages cités par les personnes pouvant envisager de diviser leur parcelle : l'évolution de la famille, reconstruire une maison plus adaptée aux besoins ou

accueillir une personne dans le besoin. L'apport financier est l'avantage qui est le plus cité bien qu'il ne soit cité que trois fois.

Rb4 « Ça dépend aussi de l'évolution, parce que quand on est jeune, on a des enfants, on construit pour toute la famille. [...] une fois que les enfants sont plus grands, ils sont partis de tout côté, alors cela devient trop grand. »

Ea3 « Si effectivement j'ai besoin d'argent et bien en me disant que je vais vendre une partie de ma parcelle... »

Parmi les personnes qui pourraient envisager de diviser leur parcelle, les avis sont partagés entre la location d'une maison ou la vente du terrain. Les avantages de construire une maison pour la louer est l'apport financier régulier que cela peut apporter et le fait de pouvoir garder le contrôle sur ce qui se construit et sur le choix du locataire. Les avantages cités pour la vente du terrain est le fait de pouvoir laisser un foyer accéder à la propriété ou le fait de ne pas avoir une lourde charge qu'est la construction d'une maison.

Cependant, les personnes qui ont répondu à cette question, on souvent montré une gêne « de se faire des sous » en divisant leur parcelle :

Ea1 « Si c'est juste pour m'enrichir, non. Si je le fais c'est pour donner la possibilité à quelqu'un de construire. »

Ea3 « Utiliser une partie de ma parcelle en me disant que je vais construire quelque chose et en faire des sous, c'est non... »

Ces personnes qui pourraient envisager de diviser leur parcelle ne sont pas dans le besoin et elles prennent donc une précaution à le préciser.

iii. Diviser sa parcelle pour y accueillir un membre de la famille

Sur Embourg, trois personnes reverraient leur point de vue s'il s'agissait d'un membre de la famille. À Rocourt, c'est une personne interrogée qui reverrait son avis.

Ea2 « Oui, faire une maison pour accueillir les parents parce qu'ils ne savent pas vivre tout seul et qu'on ne veut pas les mettre dans une maison de repos, on y a déjà pensé. »

Ec3 « Oui, si un de mes enfants en fait la demande. »

Rb2 « Oui si c'est vraiment famille proche, enfant ou parent. Mais si vraiment on ne sait pas faire autrement. »

Accueillir un membre de la famille est un élément qui est fortement mis en avant dans la démarche BIMBY (Miet, 2014) et en effet, on peut constater ici que cela peut renverser la balance de façon importante par rapport au premier avis donné sur la division de parcelle lorsque les parcelles sont suffisamment grandes comme à Embourg.

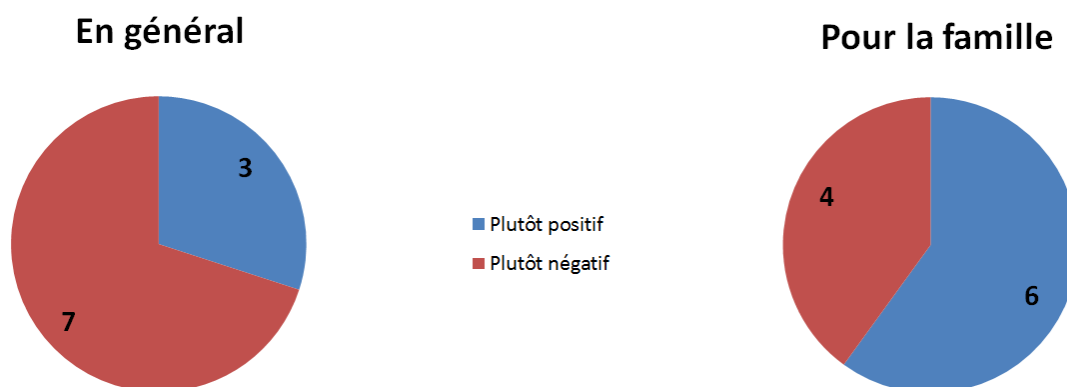


Figure 36 : influence de la notion familiale sur le point de vue sur la division de parcelle pour les habitants d'Embours

iv. Voisin qui divise sa parcelle

Pour terminer sur la question de la division de parcelle, nous interrogeons les habitants sur leur point de vue si leur voisin divisait sa parcelle : « Si un de vos voisins construisait un logement sur sa parcelle, qu'en penseriez-vous ? »



Figure 37 : répartition des personnes interrogées selon l'acceptation de la division possible d'un de leur voisin

Ici on constate que les personnes interrogées à Embours montrent beaucoup de prudence face à cette possibilité bien qu'une seule personne montre vraiment une crainte à ce propos.

Ec1 « J'aimerais autant que ça reste tel quel. »

Ea1 « J'aimerais qu'on me consulte. »

Eb3 « Je ne serais pas enchanté, vraiment pas. »

Cependant au contraire à Embours, les personnes interrogées sont plus nombreuses à ne montrer aucune inquiétude alors que les terrains sont pourtant plus petits.

Rb1 « Personnellement, un abri de jardin ou une annexe, si ça reste toujours dans les limites. Ici en plus avec la végétation au fil des ans qui grandit, bientôt on ne verra plus les autres maisons. »

Rb5 « Ça c'est son problème. Une maison en plus ou en moins ici. »

Bien que l'échantillon de personnes rencontrées soit assez faible, ces réponses laissent entrevoir une hypothèse intéressante sur la relation au quartier des différents habitants. En effet en comparant les réponses à la question sur la division de sa propre parcelle et la division de parcelle chez le voisin, on peut constater :

- qu'à Embourg, les gens peuvent envisager plus facilement une division de leur parcelle puisque la taille de celles-ci le permettent tandis qu'ils montrent plus de réticence à voir leur voisin diviser sa propre parcelle ;
- tandis qu'à Rocourt, si les règlements sont respectés, ils ne voient pas de problème à ce que leur voisin divise sa parcelle.

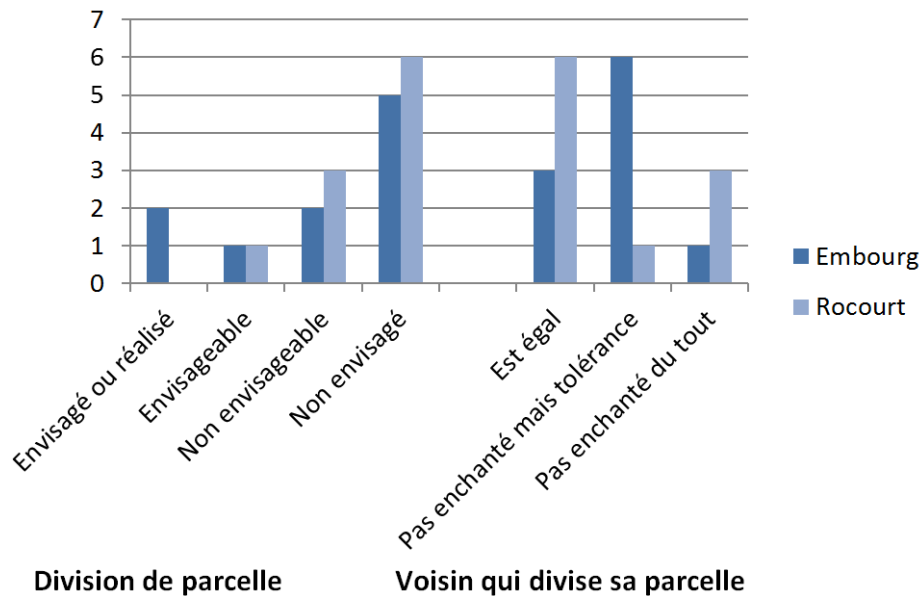


Figure 38 : comparaison des points de vue sur la division de sa propre parcelle et la division de parcelle chez le voisin

Une hypothèse à creuser est la relation des habitants à leur lotissement. En effet, sur Embourg, les habitants décrivent leur lotissement comme un lieu de promenade où il fait bon vivre tandis qu'à Rocourt, les gens ont plus à cœur leur terrain et se sentent moins investis par le lotissement.

Rc2 « De tout façon on ne se voit pas, on est bien séparés par la haie. »

Rb3 « C'est pour ça qu'on met des sapins, c'est pour être chez soi [...] On peut se promener, il n'y a personne qui nous voit »

v. Les inconvénients de la division de parcelle

Nous avons jusqu'à maintenant parlé des différents avantages que l'on peut trouver à la division parcellaire mais sans aborder les inconvénients. Comme nous pouvons le voir, les gens interrogés ne montrent que peu d'intérêt personnel à la division parcellaire, mais ils y voient par contre beaucoup d'inconvénients très variés. Nous les regroupons ici en nuage de mots selon chaque lotissement, la taille du mot étant proportionnel aux nombres de personnes ayant évoqué l'inconvénient en question au cours des différentes réponses.



Figure 39 : nuage de mots illustrant les inconvénients vus par les personnes interrogées

Il est important de noter qu'ici il ne s'agit que des inconvénients notés lors de cette partie de l'entretien et non ceux cités lors de la présentation des scénarios. Ainsi, comme nous le verrons par la suite, les problèmes liés à la circulation ne sont apparus qu'une fois alors qu'ils reviennent de façon plus nombreuse lorsqu'on imagine une densification généralisée.

Ici on retrouve principalement des inconvénients qui ne concernent pas la vie du quartier mais l'entourage direct des habitants interrogés. Sur Embourg, c'est le bruit qui est le plus régulièrement cité, à quatre reprises, argument fortement lié à l'arrivée de nouveaux voisins inconnus dans un quartier tranquille :

Eb1 « Ça dépend de ce qu'il construit et de son mode de vie, si c'est un festif qui fait des soirées jusqu'à 5h du matin, tout l'été quand il fait beau. »

Ec1 « Si c'est des gens qui ne sont pas bruyants, ça ne me gêne pas. »

À Rocourt, il ressort très nettement la crainte de trop de promiscuité entraînant une perte d'intimité puisque cela a été soulevé par sept habitants parmi les dix interrogés. Le lotissement étant plus dense, la frontière est donc plus proche. L'intimité est un point important puisqu'il fait partie des critères du tissu pavillonnaire que nous chercherons à préserver.

Rc1 « On serait trop serrés, trop collés. »

Rb5 « Ce serait vraiment des logements l'un sur l'autre et moi j'ai besoin d'espace. »

De nombreux inconvénients reviennent dans les deux lotissements tels que la diminution des espaces verts existants, la crainte de nouveaux voisins envahissants, la vue qui pourrait être diminuée...

Ea1 « Ce qui fait la beauté des parcs, c'est justement ces espaces verts. »

Rb2 « Justement parce qu'il n'y a pas de parc, il n'y a pas tout ça donc on a besoin de nos petits jardins, espaces verts. »

Ainsi la division de parcelle, bien qu'elle puisse être comprise par certains, crée principalement chez les personnes interrogées beaucoup de craintes. On retrouve principalement la crainte de trop de promiscuité avec l'arrivée de nouveaux voisins que l'on ne connaît pas, qui peuvent être à l'origine de dérangements tels que le bruit. On peut mettre cela en relation avec l'enquête réalisée par PUCA en Haute-Savoie (Ferrand et al., 2008). L'étude constatait que pour la majorité des habitants, « se pousser ou se serrer pour faire de la place aux nouveaux » (p. 105) était une invitation difficile à entendre car les inconvénients visibles sont nombreux.

La seconde inquiétude que l'on peut retrouver à travers ces interviews est la perte de la valeur du quartier ou de la parcelle par l'arrivée de nouvelles habitations : en effet, de nouvelles constructions signifierait une perte de vues lointaines sur le paysage, une diminution importante des espaces verts, qui, rappelons-le, était un élément de satisfaction principal à propos des deux quartiers d'études ou encore une perte de l'ensoleillement dans les jardins.

vi. Le point de vue des décideurs

- Le lotissement des Parcs à Embourg

À Chaudfontaine, la politique est claire : l'échevin Florence Herry la rappelle : « *Favoriser les gens qui habitent par rapport à ceux qui pourraient venir.* ». Ainsi selon elle, le lotissement des Parcs n'a pas vocation à changer d'affectation. La division de parcelle doit être regardée au cas par cas. Pour que cela puisse être accepté, il faut que les parcelles créées « *restent grandes et confortables pour y construire du 4-façades avec un jardin arboré autour.* » La notion de parcelles confortables dépend de la rue : il faut que la taille des nouvelles parcelles reste dans les gabarits des parcelles voisines.

Pour Michel Lambinon, la division de parcelle « *est une question de philosophie* » mais selon lui « *c'est le seul moyen de faire évoluer le quartier avec ou sans démolition* ». Cependant les inconvénients à la densification sont nombreux et il faut donc pour lui « *le faire de façon modérée pour ne pas complètement venir engorger des villages.* » Mais ce mode de développement pourrait permettre de réduire le développement des réseaux, les déplacements en voiture et cela profiterait à la commune par l'apport de nouvelles taxes.

Cependant, les problèmes liés à la densification soulevés par la commune sont multiples :

- l'impact en termes de mobilité : les voiries actuelles ne sont pas adaptées à un futur trafic augmenté ;
- le dimensionnement des infrastructures techniques : les réseaux d'égouttages et les bassins d'orage sont-ils dimensionnés pour recevoir un plus grand débit ?

La commune réfléchit, et cela est logique, de façon différente des habitants interrogés. Ainsi, ils anticipent déjà des divisions de parcelles généralisées et c'est à cela qu'ils s'opposent. Cependant, si l'on étudie la démarche BIMBY, c'est justement le fait que ce n'est pas un scénario généralisable qui est mis en avant. Le principe est : si 1% des ménages acceptaient une division de logements, cela suffirait à répondre au besoin de nouveaux logements (Miet, 2014). Cependant la commune ne peut pas travailler au cas par cas sans prévoir de règles générales valables pour tous : pourquoi accepter certaines divisions et en refuser d'autres ? Pour cela elle est donc obligée de réfléchir au fait que tous les habitants du lotissement pourraient envisager de diviser leur parcelle.

L'avis de la DGO4, donc de la région, nous est donné par Bernadette Mottet. De son côté, elle est tout à fait ouverte à une densification de cette zone bien qu'elle l'envisage de façon plus radicale puisqu'elle parle d'une démolition d'une partie du quartier : « *La commune s'est dotée d'une nouvelle place publique, donc on a refait toute une revitalisation urbaine à cet endroit-là le long de la grand route et ce quartier est à même pas cinq minutes de cette place, donc je trouve que l'on pourrait à la limite démolir pour reconstruire et trouver un autre type de quartier.* » Cependant pour elle la division de parcelle n'est pas la meilleure solution. Cela aurait pour inconvénient de créer des petits biens, et Mme Mottet privilégie

plutôt des solutions mettant en place de la copropriété pour partager des espaces communs et recréer de la convivialité.

- Le lotissement de la Closeraie à Rocourt

La ville de Liège a une politique plus proche de celle menée par la région et poursuit les mêmes objectifs. La densification est donc un objectif de la commune comme nous l'avons vu. Maggy Yerna, Laurent Brück et Anne-Marie Veithen ne rejettent donc pas la possibilité de la division de parcelle mais sont tout de même précautionneux à l'égard du fait qu'il pourrait être difficile de préserver l'intimité en divisant certaines parcelles, d'où l'importance de traiter la problématique au cas par cas. Céline Vandenberghe les rejoint également sur ces possibles conflits de vue, pour cela elle préconise plutôt une solution de densification en venant construire des maisons en mitoyenneté des maisons existantes.

c. La division de logements

Un second mode de densification abordé dans l'entretien est la division de logements. De la même façon que pour la division de parcelles, la question est d'abord abordée d'un point de vue général, non appliqué au lotissement en particulier. Cette question était ensuite appuyée par un avis sur la division de leur propre logement et sur la division des logements voisins.

i. L'acceptabilité de la division du logement par les habitants

Les personnes interrogées ne voyaient pas d'un bon œil la division parcellaire, ils sont bien plus ouverts sur la division du logement.



Figure 40 : répartition des personnes interrogées selon leur point de vue sur la division de logement en général

Cependant, il est à noter que les personnes interrogées n'ont jamais montré un avis très tranché sur ce mode de densification. Très vite la question de la division de leur propre logement et le jugement général qu'ils font porte en réalité sur leur propre cas.

Mais dans leur propre cas, ils seraient peu à l'envisager.

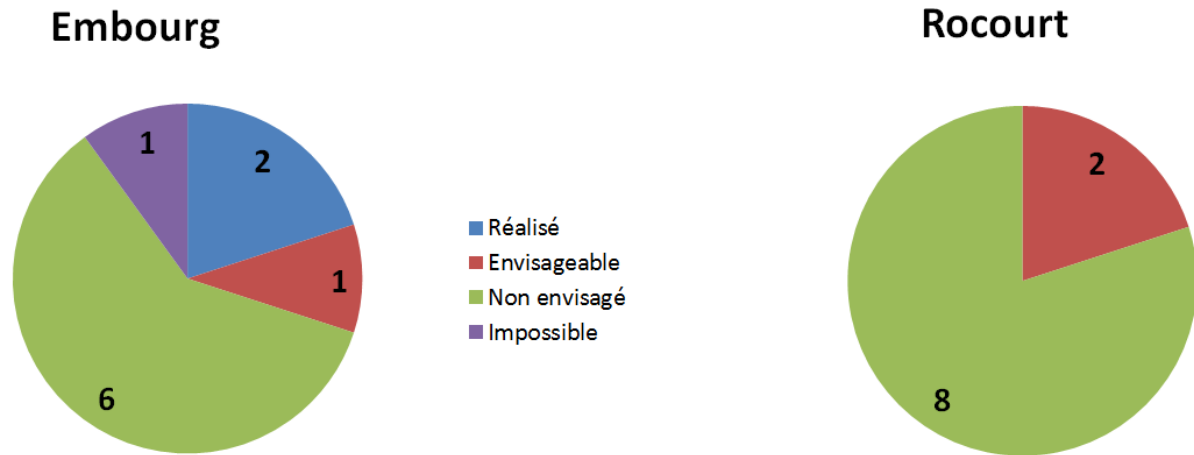


Figure 41 : répartition des personnes interrogées selon leur point de vue sur la division de leur propre logement

À cette question, les réponses obtenues sur Embourg et sur Rocourt sont assez similaires, comme nous allons le voir lorsqu'on questionne les habitants sur les avantages et les inconvénients.

Enfin, il était demandé le point de vue sur le fait qu'un voisin puisse diviser son logement et personne n'a montré d'opposition, pour tous cela leur est assez égal puisque chacun est maître en sa demeure.

Ec3 « C'est leur affaire, de ce côté-là, chacun est maître chez soi. »

Rc2 « Oh ça c'est leur problème je pense. Je suppose qu'ils auraient leur raisons comme nous on aurait les nôtres. »

- Les avantages de la division du logement

Comme précédemment, nous avons regroupé les avantages cités dans un nuage de mots où la taille du mot est proportionnelle aux nombres de personnes ayant cité l'argument.



Figure 42 : nuage de mots représentant les avantages perçus de la division du logement

Nous pouvons voir ici que trois avantages ressortent particulièrement puisqu'ils ont été cités par plus de 6 personnes sur les 20 interrogées. On y retrouve les avantages financiers qui sont souvent les premiers cités, ainsi que l'optimisation de l'espace. Lorsque les enfants sont partis, la maison devient trop grande et certaines pièces sont inoccupées, cela peut être regrettable. Enfin la convivialité possible grâce à ce mode de vie, souvent liée à des relations intergénérationnelles, est le dernier avantage ressortant de ces entretiens. Une habitante a déjà réalisé ce type de cohabitation et en garde un excellent souvenir.

Ea2 « On l'a déjà fait dans une maison qu'on habitait avant à Namur, on n'avait pas les moyens d'acheter la maison et de vivre tout seuls dans la maison donc on avait fait un appartement dans la moitié du haut et cela nous permettait de payer notre prêt. Il y a des avantages financiers et conviviaux aussi. C'était une super vieille dame qui habitait là-haut et donc c'était un peu de l'intergénérationnel parce qu'on avait des petits enfants, c'était sympa. »

Rb5 « Par exemple maintenant je suis toute seule, c'est vrai qu'on pourrait se dire qu'on fait un appartement ou une chambre d'étudiant à l'étage. C'est vrai que c'est bien financièrement, ça peut permettre d'avoir un peu d'argent en supplément à partir d'un certain âge. Et cela permettrait d'avoir un peu de contact supplémentaire. »

L'avantage financier n'est cependant pas toujours le premier motif qui incite les gens à se lancer dans de la cohabitation. L'optimisation de l'espace est parfois l'élément déclencheur.

Eb2 « Nous avons voulu adapter le volume en fonction de notre mode de vie qui est assez restreint, c'est-à-dire garder le rez-de-chaussée spacieux pour accueillir toute notre famille. [...] On ne pouvait pas réduire le rez-de-chaussée mais l'étage avec 5 chambres, c'était beaucoup, donc là nous avons fortement réduit. »

On retrouve ici les principaux avantages cités dans l'état de l'art tels que les avantages financiers (pouvoir accéder à la propriété) et l'optimisation de l'espace pour une maison adaptée aux besoins actuels.

- Les inconvénients de la division du logement

Non adapté

Habitude Travaux lourds Doit être légiféré Jardins plus petits Appauvrit le quartier Préservation du patrimoine Circulation

Manque d'espace

Bruit/promiscuité

Figure 43 : nuage de mots représentant les inconvénients perçus lors de la division du logement

Il ressort clairement de cette illustration les inconvénients perçus par les personnes interrogées. La moitié d'entre elle a d'abord constaté que leur maison n'était pas adaptée pour ce type de division, souvent à regret.

Eb1 « J'y vois des avantages et je regrette que cela n'ait pas été envisagé comme ceci quand nous on a aménagé, quand on a fait construire. Dans notre cas précis, on a un escalier qui part du living, ce n'est pas facile d'avoir un locataire. Mais le prévoir avec des maisons évolutives, kangourou... »

Rb2 « Ça peut être un beau projet ça, peut-être dans le futur, prévoir des maisons qui puissent être divisées par la suite. Parce que quand on vieillit on a peut-être besoin de moins d'espaces. »

L'autre inconvénient ressortant très nettement de ces entretiens est la crainte de la promiscuité et du bruit lié à la division du logement.

Ea2 « Ça dépend parce qu'on aurait eu un jeune là-haut, ça aurait pu être bruyant. Les inconvénients, c'est la promiscuité, les bruits. »

Ea3 « Si je suis venue à la campagne c'est justement pour ne rien entendre, donc si c'est pour avoir des voisins, entendre des talons, l'aspirateur, que sais-je, je n'ai pas envie. »

Rc2 « Et la facilité de vivre avec d'autres personnes, ce n'est pas toujours évident le voisinage, on tombe bien, c'est bien, mais des familles, des personnes avec des voisins abominables, ce n'est pas gai. »

Cette crainte est d'ailleurs anticipée à raison puisque l'étude réalisée au Québec (Boulianne, 2004) mentionne que le principal inconvénient perçu lors de la cohabitation est la perte d'intimité. Cela peut être lié au fait que les espaces sont mal insonorisés ou au fait que l'on partage certains espaces (cour extérieure, cuisine...) qui peuvent parfois donner lieu à un sentiment d'envahissement.

ii. L'acceptabilité de la division du logement par les décideurs

• Les avantages de la division de logement

Le lotissement des Parcs à Embourg est un lotissement ancien avec un bâti constitué de nombreuses maisons de taille importante. Pour Michel Lambinon la division de certains logements est une nécessité. En effet, la cellule familiale actuelle est différente de celle de l'époque des constructions et sans division *«certains biens ne trouveront pas preneurs : les bâtiments ne seront plus entretenus, ils risquent d'être squattés, les abords ne seront plus entretenus : résultat ça va donner une impression de négligé qui va nuire à la qualité du cadre de vie des habitants qui restent.»* On retrouve ici un des avantages cités dans l'étude de cas québécoise (Boulianne, 2004) qui est le maintien du cadre bâti.

Pour le lotissement de la Closeraie à Rocourt, Anne-Marie Veithen pense qu'il pourrait être adapté à ce mode de densification car il est situé le long de la chaussée de Tongres, axe prioritaire en termes de développement. Cependant, pour les maisons du lotissement, la division du logement impliquerait une modification des volumes actuels (rehaussement de toiture, extension) ce qui n'est souhaitable qu'exceptionnellement pour Mme Yerna.

La région wallonne prône une densification accrue à travers le SDER (Gouvernement wallon, 2013) et cela s'illustre par les points de vue des architectes de la DGO4. Pour Bernadette Mottet, cela permettrait *« de préserver les espaces paysagers, le végétal, le site en tant que tel »* et pour Céline Vandenberghe, cela permettrait d'accueillir plus de monde avec des loyers modérés tout en limitant l'étalement urbain.

• Les inconvénients de la division de logement

Michel Lambinon et Céline Vandenberghe sont plutôt positifs face à ce mode de densification cependant ils soulèvent le problème de la qualité du logement créé. À Chaudfontaine, la politique est claire, les logements trop petits sont refusés car le souci premier est de préserver la dignité des gens. À Liège, les divisions de logements sont des cas très courants, principalement en centre-ville puisque près d'un permis sur deux correspond à une division de logements ou à une régularisation de division de logements (Interview de

Vandenberghe, 2015). Parfois les logements créés sont des clapiers sans les commodités minimums et dans ce cas ce ne sont « *que des logements d'attente.* »

Florence Herry, échevin de Chaudfontaine, est plus catégorique sur le sujet : « *Diviser un logement, c'est densifier la zone. [...] Si une maison est trop grande pour une personne seule, il est temps pour elle de changer d'environnement, on ne peut pas doubler intégralement la capacité des Parcs.* » Ainsi, bien que d'un point de vue individuel, elle puisse entendre le souhait d'habitants de diviser leur logements pour continuer à y vivre tout en adaptant les espaces aux besoins, elle est obligée de voir le cas d'une façon générale appliqué à l'ensemble du lotissement. Les problèmes liés seraient une augmentation accrue du trafic automobile et des problèmes d'égouttage en cascade.

Puisque le lotissement des Parcs doit être amené à évoluer pour s'adapter aux nouveaux besoins en logements et aux nouvelles problématiques énergétiques, et que les habitants se montrent assez ouverts à ce mode de densification, il est intéressant de réfléchir à comment ces problèmes engendrés peuvent être solutionnés si ce type de développement gagnait l'adhésion de la commune.

En ce qui concerne le lotissement de la Closeraie, les divisions de logements peuvent être associées à un rehaussement des habitations pour augmenter le volume habitable. Cependant dans ce cas, ce sont les prescriptions de lotissement qui doivent évoluer car aujourd'hui la plupart des règlements précisent qu'il ne peut y avoir qu'un logement par parcelle. Mme Vandenberghe nous informe qu'à ce jour les politiques de la ville ne vont pas dans le sens d'une simplification des procédures qui sont encore fort complexes et coûteuses pour ce type de dérogation.

4. Échelle d'acceptabilité de la densification

Dans la troisième partie de l'entretien, nous confrontons les habitants ainsi que les décideurs locaux aux scénarios.

Tout d'abord nous présentons les scénarios appliqués au lotissement de Géronsart à Jambes. Tous les habitants n'ont pas forcément réagi à tous les scénarios, cependant nous avons pu constater que les points de vue donnés sur les scénarios de Namur étaient les mêmes que pour leur propre lotissement. Pour cela nous passons rapidement sur les points de vue exprimés dans le cadre de ces scénarios qui a plutôt permis de bien se faire comprendre sur l'idée et l'objectif de ces images.

Les scénarios de Géronsart n'ont pas été présentés aux élus et aux administrations. Le point de vue qui nous intéressait était celui donné sur les scénarios de la commune concernée et nous avons voulu passer le temps disponible sur ceux-ci. De plus le rôle pédagogique que pouvaient avoir ces scénarios auprès des habitants était ici inutile puisque toutes les personnes interrogées étaient au fait du sujet et donc plus habilitées à comprendre.

a. L'acceptabilité générale des scénarios par les habitants

i. Point de vue des habitants

Nous allons d'abord présenter de façon générale les points de vue donnés par les habitants lors de la présentation des scénarios. Il est à noter que les scénarios étant adaptés aux différentes situations, ils n'ont pas le même impact dans les deux quartiers. Par exemple le

premier scénario **remplissage des parcelles vides**, ajoutait 19 maisons dans le lotissement des Parcs et 3 maisons dans le lotissement de la Closeraie. Ainsi beaucoup de personnes sont restés sans réaction à la Closeraie car l'impact de ce scénario est très faible.

Voici la répartition des personnes interrogées dans les deux quartiers d'études selon leur réaction à la présentation des scénarios.

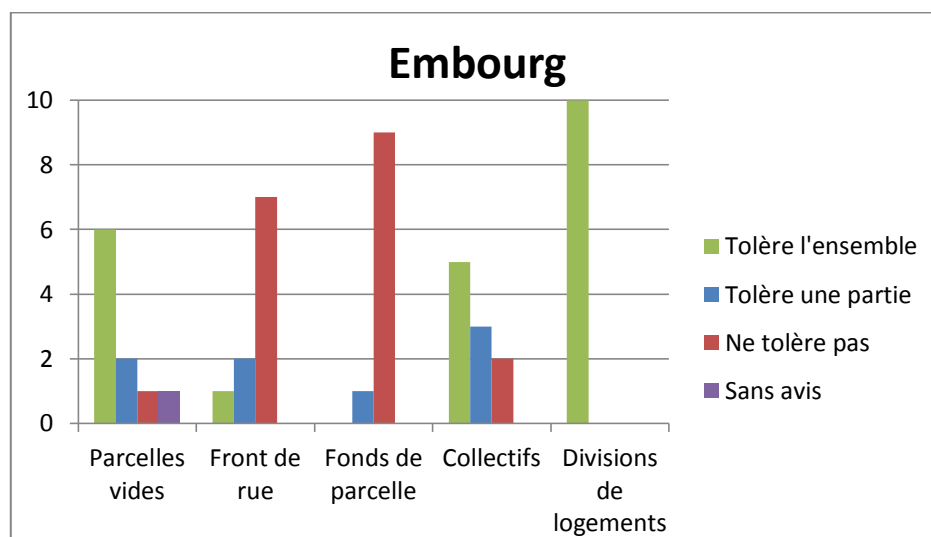


Figure 44 : répartition des personnes interrogées à Embourg selon leur point de vue sur les scénarios

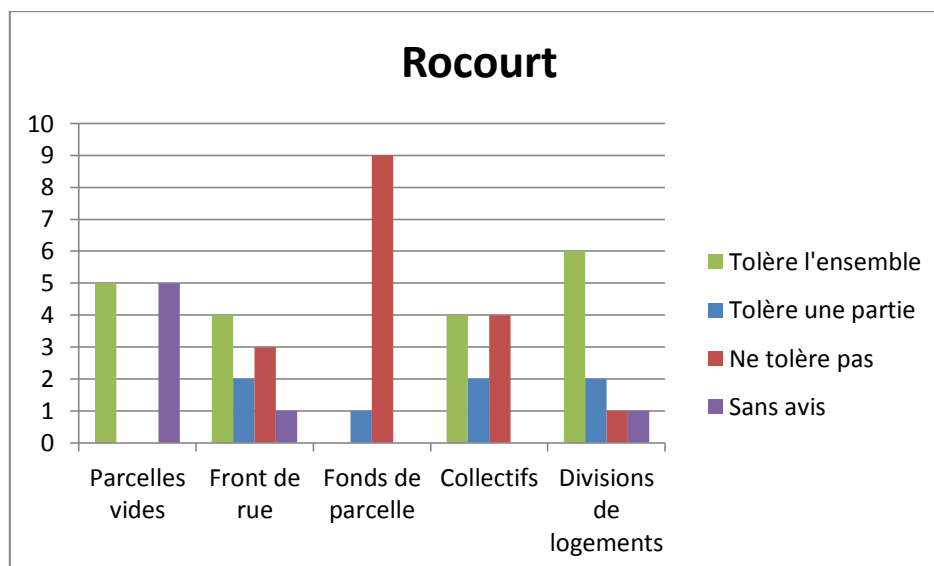


Figure 45 : répartition des personnes interrogées à Rocourt selon leur point de vue sur les scénarios

Une colonne « sans avis » a été ajoutée et elle peut regrouper plusieurs cas que nous n'avons pas su classer :

- Les personnes qui ne donnaient pas leur avis, et bien souvent cette absence de réaction peut être interprétée comme une acceptation mais dans le doute, nous ne pouvons pas nous permettre de les classer autrement.
- Les personnes qui restaient descriptives dans le commentaire du scénario mais dans lesquels nous n'avons pas su déceler un point de vue. Nous avons préféré dans ce cas, les classer dans une case neutre.

ii. Points de vue des décideurs

	Parcelles vides	Front de rue	Fonds de parcelle	Collectifs	Divisions de logement
Embourg					
Mme Herry	V	X	X	X	~
M. Lambinon	V	~	X	X	~
Mme Mottet	V	V	~	V	V
Rocourt					
Mme Yerna	V	V	X	X	~
M. Brück/Mme Veithen	V	V	X	~	V
Mme. Vandenberghe	V	~	X	V	V

Tableau 7 : point de vue des décideurs sur les scénarios

Nous pouvons noter que la répartition est assez similaire dans la plupart des cas, mais nous allons maintenant étudier chaque scénario de façon plus précise en croisant le point de vue des habitants et des élus.

b. Scénario 1 : remplissage des parcelles vides

Comme nous l'avons dit, dans le cas de Rocourt, seuls trois logements étaient ajoutés par ce scénario, beaucoup de gens n'ont donc pas réagi et nous pensons que cela est signe d'approbation.

Que ce soit à Rocourt ou à Embourg, beaucoup trouvent cela normal que les parcelles destinées à la construction soient un jour ou l'autre remplies.

Ec3 « Les parcelles qui étaient destinées de toute manière à la construction, j'irais même jusqu'à dire que c'est un peu dommage qu'elles ne profitent pas à de nouveaux habitants.

Rb3 « Ah oui, alors pas de souci si c'est des parcelles pour construire. »

Le cas est particulièrement important à Embourg où de nombreux habitants possèdent deux parcelles. Souvent le rachat d'une deuxième parcelle s'est fait plus tard, pour garder de la tranquillité et donc la maison est construite sur une seule parcelle.

Eb1 « Notre cas est un peu particulier, nous avons un premier terrain de 1150m² à rue, celui-ci, le terrain derrière chez nous a été mis en vente [...] on était tellement habitué au fait d'avoir notre tranquillité, de pas avoir de voisins derrière qu'on a fait le projet un peu fou, on a acheté l'autre terrain. »

Ea1 « En fait en face, c'est nous qui avons loti. [...] On a acheté tout le terrain et on a redvisé la parcelle. [...] Sur le terrain en face, on n'avait pas envie qu'il y ait deux maisons qui plongent dans notre jardin donc on a gardé le terrain libre. »

Eb4 « Si je dois être tout à fait honnête avec vous, le terrain à côté était un terrain à vendre et mon voisin et moi l'avons racheté, chacun la moitié pour ne pas qu'il y ait une construction dessus. »

Dans l'échantillon de personnes rencontrée, 5 d'entre elles possèdent deux parcelles cadastrales ou plus, nous pouvons donc considérer que cela n'est pas un cas isolé. Nous avons questionné Mme Herry sur cette problématique, et elle nous confirme que la commune accepte en effet volontiers les rachats de terrain pour permettre aux habitants d'agrandir leur jardin. Embourg étant souvent décrite comme saturée avec seulement 10% de terrains urbanisables libres, éviter ce type de rachat pourrait être une première priorité qui permettrait de construire aisément des nouveaux logements sur Embourg en continuant l'urbanisation prévue de ce lotissement. D'ailleurs ce scénario est acceptable pour Mme Herry et M. Lambinon puisque l'on reste dans de l'unifamilial 4-façades avec des gabarits similaires aux parcelles voisines. De plus, le nombre de logements ajoutés (19) leur semble compatible avec les infrastructures actuelles.

Sur Rocourt, le cas est plus rare car souvent les règlements de lotissement interdisent le rachat d'une seconde parcelle.

Pour terminer, la seule personne ne tolérant pas ce scénario a des raisons bien particulières qui sont liées à la phase de chantier.

Ea3 « Imaginons que ce soit un projet et qu'ils décident de faire ça, je m'en vais du quartier. Ça veut dire les camions, les grues, je m'en vais. J'ai vraiment souffert de ça, on les entend même s'ils sont loin. »

Ainsi nous pouvons conclure que ce premier scénario, que ce soit à Embourg ou à Rocourt semble plutôt bien toléré, que ce soit par les habitants, par les administrations ou par les élus.

c. Scénario 2 : construction en front de rue

i. Le point de vue des habitants

Lors de la présentation de ce scénario, la répartition des avis diverge fortement entre Embourg et Rocourt. Cela est assez logique puisqu'à Embourg, l'ajout de construction en front de rue ajoute 64 nouvelles maisons soit +56% par rapport au bâti existant tandis que la structure du lotissement de la Closeraie ne permet d'ajouter que 13 maisons en front de rue, soit +11% par rapport au bâti existant.

Ainsi à Embourg, les premières réactions assez catégoriques apparaissent :

Ea1 « C'est violent, ce ne serait plus le même quartier. Tu dénatures. Là où il n'y a plus de jardins, la maison n'a plus d'intérêt pour moi. »

EB3 « Vous avez vu ce que ça donnerait ? En fait c'est un luxe d'habiter ici et si on change ça, on va fuir et ça va diminuer la valeur de la maison. »

Dans le cas de Rocourt, seulement trois personnes montrent une opposition claire mais deux autres acceptent ce scénario car ils ne se sentent pas directement touchés par le cas :

Rb3 « Moi ça ne me gêne pas parce que ça se trouve de l'autre côté. »

Rb5 « En habitant là où je suis, je n'y vois pas d'inconvénient. »

Les inconvénients cités sont variés mais encore une fois, on retrouve l'importante question de la promiscuité, souvent illustrée par le fait que « *cela fait trop serré* ».



Figure 46 : inconvénients cités par l'ensemble des habitants sur les scénarios en front de rue

Ce n'est qu'à Embourg que les personnes interrogées s'inquiètent de la diminution de la verdure avec une possibilité de « dénaturer le quartier ». Enfin les conflits de vue sont souvent cités.

Les gens viennent vivre en lotissement pour répondre à un désir d'individualité (Mangin, 2004) et lorsqu'ils s'installent, ils construisent la maison et choisissent l'emplacement des ouvertures en connaissance des limites de terrain existantes. En effet, « quelle que soit sa taille, le terrain choisi est considéré d'une taille juste, dans laquelle se construit peu à peu l'équilibre des relations entre la maison et son environnement, entre soi et les autres » (Ferrand et al., 2008, p. 106). L'équilibre créé avec les frontières existantes est fragile et l'arrivée d'un nouveau voisin peut rompre cet équilibre :

Eb4 « Moi je m'entends très bien avec mon voisin, mais c'est surtout lui parce qu'il a sa terrasse de ce côté-ci donc comme il avait sa terrasse qui donnait sur le voisin, ici il sait moi je suis beaucoup dans ma cuisine mais je ne vis pas chez lui, et nous l'été on vit plus ici et lui vit plus de l'autre côté. Il n'y a personne qui empiète chez l'autre et on s'est dit, on ne sait pas qui va venir-là et comment ça va se passer. »

Ainsi l'ajout de maisons, peu importe la taille ou l'emplacement, va créer une perte de l'équilibre trouvé dans le lotissement. C'est pour cela que dans l'étude menée par PUCA, les chercheurs ont mis en avant qu'il était difficile de fixer une taille minimale de terrain admissible. Par exemple, ici, les habitants de Rocourt sont dans l'ensemble satisfaits de leur parcelle et aucun ne s'est plaint d'une parcelle trop petite. Dans le lotissement des Parcs, dans de nombreux cas, le scénario proposé reviendrait à redécouper des parcelles pour obtenir des tailles de terrain équivalentes au lotissement de la Closeraie (environ 600m²) et pourtant dans les deux cas, la situation existante convient aux habitants et la modifier romprait l'équilibre créant un sentiment « d'envahissement ».

Enfin, les premiers questionnements sur l'impact de nouvelles habitations sur la circulation commencent à arriver. En effet, nous avons constaté que ce thème était assez peu abordé dans les questions générales mais c'est lorsqu'on aborde la multiplication de cas possible que ces inquiétudes apparaissent.

ii. Le point de vue des élus et administrations

On retrouve le même schéma que pour les habitants, tandis que pour le cas de Rocourt, le scénario semble plausible pour Mme Yerna, Mme Veithen et M. Brück si l'on porte une attention particulière à la préservation de l'intimité. Pour le cas d'Embourg nous pouvons constater une opposition : Mme Herry refuse en bloc cette proposition tandis que M. Lambinon évalue au cas par cas, mais dans l'ensemble la commune est assez opposée à ce scénario.

Florence Herry « Ça c'est déjà beaucoup trop dense. Ce serait non. Je ne vois pas comment on pourrait absorber le trafic, et on dégrade tout le cadre de vie des habitants existants. On vous colle des voisins là où les gens ont choisi expressément d'habiter de manière très privée. »

Michel Lambinon « Là, ça coince déjà plus, je ne sais pas si on autoriserait de mettre deux maisons, peut-être qu'une seule serait suffisante à la fois, à la rigueur deux maximum. Mais quand on a des parcelles plus petites, là on peut être sûr que ce sera non d'office. D'autant qu'on est au niveau de la crête militaire, et donc zone sensible au schéma de structure et donc pas vraiment recommandé. »

Les contre arguments à ce scénario de la part de la commune sont donc nombreux : on retrouve la volonté de préserver la qualité de vie des habitants présents, les problèmes engendrés en termes de trafic automobile ainsi que la nécessité de préserver le paysage, qualifié de zone sensible puisque situé à la rupture de pente.

La position de la DGO4 est assez contrastée avec celle de la commune que ce soit avec Mme Mottet ou Mme Vandenberghe. En effet, les deux architectes défendent un scénario que nous avons abandonné : la mise en mitoyenneté des maisons existantes avec de nouvelles maisons. Pour Mme Vandenberghe, cela permet de « limiter les conflits de vues droites et de vues obliques sur les parcelles voisines. » et pour Mme Mottet, cela permet de limiter les parcelles trop petites, qui une fois appropriées par les habitants, donneront lieu à de nombreuses annexes (vérandas...) faisant perdre à la qualité du logement.

Ce scénario pourrait être envisagé avec l'accord de certains propriétaires qui devraient alors être prêts à repenser leur intérieur pour supprimer un certains nombres de baies.

d. Scénario 3 : construction en fond de parcelles

i. Le point de vue des habitants

À travers ce scénario, nous retrouvons une unanimité entre l'ensemble des personnes interrogées. Seules deux personnes interrogées ne montrent pas une opposition farouche. Ici, beaucoup ne prennent même plus la peine d'argumenter, puisque les arguments sont les mêmes que pour le scénario précédent.



Figure 47 : nuage de mots regroupant les inconvénients cités par les habitants à propos du scénario de construction en fonds de parcelle

On voit cependant ici que les points cités à Embourg sont fort différents de ceux cités à Rocourt. Tandis que pour le lotissement des Parcs, c'est l'impression de dénaturer le quartier qui entre en jeu avec l'inquiétude de moins de verdure, de perdre la qualité de ce qui fait ce lotissement, à Rocourt c'est toujours la question de la promiscuité qui inquiète avec en plus, la sensation que ce scénario n'est pas réalisable car non conçu pour. Enfin, à Rocourt, plusieurs habitants soulèvent le fait qu'ils sont venus chercher ici un certain standing et qu'ils ne souhaitent pas retrouver le même type de lotissement que ce qu'ils ont quitté.

- Embourg : la perte des espaces verts dénature le quartier

Nombreuses sont les personnes interrogées à employer des mots très forts à la vision de ce scénario montrant leur rejet en bloc de cette idée.

Eb3 « Non, ça ce n'est pas possible, **c'est de la folie**, alors on est entassé, ça ne sert plus à rien d'habiter un quartier comme ceci. »

Ea2 « Non, ça **c'est horrible**, ce n'est pas envisageable, **c'est laid** [...] ça dénature totalement le quartier. »

Ea3 « Imaginez, **c'est l'horreur**. Au niveau de la circulation, de la sécurité. »

Ea1 « Cela me semble **irréalisable et excessif**. »

Ec1 « Faire ce genre de choses, c'est vraiment dénaturer un quartier et alors ça enlève tout le charme du quartier. »

- Rocourt : le quartier ne peut pas accueillir ce scénario qui créerait trop de promiscuité

On retrouve des comparaisons aux cités ou à des lieux que les habitants ont quittés et ne souhaitent pas retrouver.

Rc1 « Il y a une densité trop forte, une cohabitation. On se retrouve **comme dans les cités**, avec tout resserré, les jardins imbriqués l'un dans l'autre. On n'a plus d'intimité. »

Rc2 « Alors là **c'est Droixhe en maisons**, bah oui parce qu'en hauteur... Tu imagines, presque le double de personnes dans la Closeraie ? Non ce n'est pas possible ça. »

Rb2 « Ce qui me dérange, c'est qu'à la base on est venu ici pour être un peu plus distant du voisin, plus calme, plus d'espace pour nous... »

Ra2 « On habite **dans un appartement** alors. Le concept maison 4-façades n'y est plus. »

Rb5 « Je viens à Rocourt pour avoir la paix et si c'est pour me retrouver comme ça, non ! »

ii. Le point de vue des élus et des administrations

De ce point de vue-là également ce scénario est fort critiqué. Du côté de la commune de Chaudfontaine, le refus est net. Michel Lambinon nous explique pourquoi : la trop forte augmentation du nombre d'habitants obligera à entretenir des voiries en plus, les desservir en services, la circulation automobile va augmenter fortement. Il craint également une saturation des réseaux d'égouttage et des infrastructures. Enfin il craint que cela compromette la qualité de vie des personnes.

Bien que pour la région Bernadette Mottet ne rejette pas le scénario, elle soulève également le problème des voiries qui sont très coûteuses pour la mairie. À partir du moment où une voirie est créée, elle doit être rentabilisée par les taxes des maisons qu'elle dessert. Pour cela les routes créées doivent desservir un nombre suffisant de maisons. Pour elle, la solution peut être de démolir pour repenser entièrement le lotissement.

Dans le cas de Rocourt aussi ce scénario semble difficilement acceptable. Tout d'abord Maggy Yerna soulève le fait que la typologie générale du lotissement serait remise en cause. La question de la voirie est également abordée, si elle est trop étroite et ne permet pas une circulation voiture, il faudra penser à tous les stationnements à créer et mettre des moyens humains très importants puisqu'il faudrait obtenir la participation de propriétaires privés (Maggy Yerna). De plus dans ce cas, l'administration relève également les problèmes d'intimité qui seraient engendrés si l'on ne conservait pas « une zone de cour et de jardin. » (Céline Vandenberghe)

Ici se conclut la présentation des trois premiers scénarios qui consistait à densifier par l'ajout de maisons individuelles sur des parcelles privatives. Nous avons pu voir que le remplissage des parcelles vides est une étape qui semble logique pour l'ensemble des habitants interrogés et permettrait déjà une première avancée en termes de densification. Les deux scénarios suivants ont été moins bien reçus, ce qui est logique puisque le nombre de logements construits était très important.

Cependant en entendant les différents arguments, il est possible de comprendre qu'une situation intermédiaire acceptable pourrait être trouvée en respectant la végétation au sein du lotissement et en tenant compte de l'intimité de chacun et de son besoin d'espace personnel. Enfin, nous y reviendrons, ces scénarios présentaient des solutions individuelles appliquées à l'ensemble du lotissement mais si une réflexion devait être lancée à cette échelle, les solutions proposées devraient être bien mieux adaptées au contexte.

e. Scénario 4 : construction de logements collectifs

Comme nous pouvons le voir sur le graphique présenté au début de cette partie, les logements collectifs sont bien mieux perçus par les habitants interrogés que les scénarios précédents. Mais une attention particulière doit être portée sur le fait que ce scénario est présenté en quatrième position juste après le scénario de construction en fonds de parcelle qui a été lui très mal reçu. Souvent ce scénario de densification par du logement collectif « soulage » les habitants qui préfèrent cette solution. Les réactions n'aurait peut-être pas été les mêmes si ce scénario avait été présenté en premier par exemple.

Les avis sont assez partagés sur les logements collectifs.

i. Rocourt

À la Closeraie, le grand terrain vierge présent sur le site, a déjà fait l'objet de nombreux projets qui ont été lancés puis abandonnés, ils sont donc conscient que quelque chose se construira là-bas. Beaucoup sont d'accord pour de la construction de logements collectifs mais certains préféreraient un parc (3 personnes). Comme nous l'avons dit, aucun n'a évoqué le parc existant dans le lotissement, en ont-ils seulement connaissance ?

Rb2 « Je préférerais quelque chose de joli, un parc, mais si les gens ont difficile de trouver des maisons, il faut d'abord privilégier les personnes. »

Plusieurs personnes pourraient également tolérer des logements type R+3 mais préféreraient voir des maisons s'implanter ou d'autres ne toléreraient que des maisons pour ne pas perdre la vue et ne pas perdre trop de verdure. La hauteur des bâtiments construits est donc un facteur déterminant dans l'acceptabilité.

Rc2 « Ne pas nous foutre un building de 15 étages là ici à côté. Enfin à choisir je préférerais des petites maisons, mais s'il faut de la place pour tout le monde éventuellement on peut aller en hauteur. »

Ra1 « Notre quartier fait un peu village parce qu'il n'y a que des maisons mais ça ce serait un coup de poing sur l'œil. Avec des maisons comme ceci, on aurait tout le même style de maisons, ce serait bien mais ne pas mettre des buildings. »

La commune de Liège et la DGO4 ne montrent pas d'opposition à ce scénario mais Mme Yerna nous précise que la hauteur proposée ainsi que l'emprise ne semble pas souhaitable. Pour le moment, ce sont plutôt des maisons mitoyennes qui sont prévues sur ce terrain pour permettre de créer des parcelles libres de constructeur mais les logements collectifs pourraient être envisagés. Cela permettrait de créer de la mixité dans le lotissement.

ii. Embourg

Dans cas-ci, nous proposons de positionner des logements collectifs à deux endroits distincts : sur des terrains privés le long de l'avenue du Parc, avenue principale et sur le petit parc public Louis Piedbœuf.

Embourg

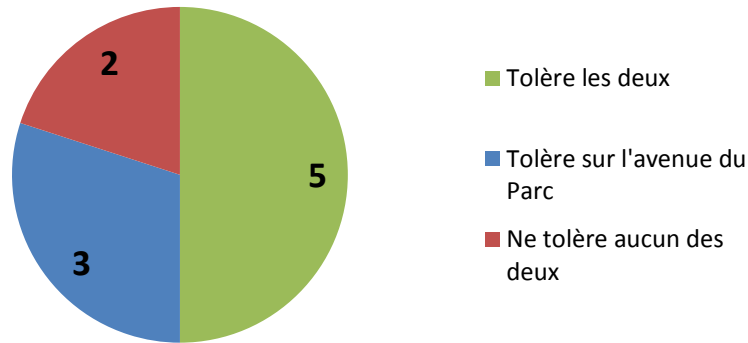


Figure 48 : répartition des habitants d'Embourg selon leur acceptabilité des logements collectifs

Nous pouvons voir que les logements collectifs sont plutôt bien acceptés, ils permettent aux personnes âgées de rester dans ce quartier qu'ils affectionnent tout en ayant un logement plus adapté.

Eb1 « Ok, je vais acheter cet appartement-là. Moi je suis pour parce que je ne suis pas une jeune mère de famille avec enfants et parce que j'ai envie de faire autre chose que d'entretenir mon jardin mais j'ai envie de rester ici. »

Cependant, nous faisons face à une levée de bouclier lorsqu'il s'agit de construire sur le petit parc du quartier. Bien qu'aucun des habitants ne nous ait parlé de ce parc lors de la première partie de l'entretien, on découvre que les gens y sont attachés et ne souhaitent pas le perdre :

Ec1 « Piedbœuf, c'est un espace de jeux, c'est exclu, c'est le centre du quartier, tous les scouts viennent là et on fait des fêtes. »

Ea1 « Dans le parc Piedbœuf ce serait dommage, c'est l'occasion de faire une balade. »

Ec3 « Ici alors là pas du tout. Il ne faut pas, opposition absolue. Pendant tout l'été ce sont les louveteaux qui viennent jouer là, il ne faut pas toucher à ça. »

Pour certains, c'est la hauteur des bâtiments proposés qui les rebutent, mais Florence Herry, l'échevine, est claire sur le sujet : « Déjà c'est nient le 3 étages, nous le gabarit c'est du R+2. » De plus l'opposition est forte de la part de la commune, la volonté de conserver ce lotissement réservé à de l'unifamilial est là et la commune s'attache à respecter une typologie urbaine dans les zones urbaines et d'aller vers une typologie qui se dégrade vers les zones non urbanisées (Interview de Michel Lambinon, 2015).

f. Scénario 5 : division de logements

Enfin, ce dernier scénario où l'on proposait de diviser certains logements dans le lotissement. Nous le présentions en signifiant aux personnes rencontrées que cela amènerait plus de population dans le lotissement sans augmenter le nombre de constructions.

Comme nous l'avions vu précédemment, beaucoup d'avantages sont trouvés à cette solution. On retrouve des arguments cités auparavant tels que la convivialité mais également de nouveaux. L'optimisation de l'espace ne concerne plus ici l'espace intérieur mais plutôt l'intérêt de ne pas ajouter de nouvelles constructions au sein du quartier : on parlerait plutôt d'optimisation de l'espace à l'échelle du quartier.

Eb3 « C'est ce qui est le plus raisonnable, utiliser ce qui existe déjà et ne pas bétonner quelque chose en plus. »

Rb5 « Je serais plus partante pour une histoire comme ça. Parce que ça permet quand même aux personnes supplémentaires d'avoir un logement et en même temps on ne prend pas vraiment sur l'espace verdoyant qui existe déjà et qui est toujours là. »

De plus sur Embourg, les gens sont conscients que certaines maisons sont de dimensions suffisantes pour pouvoir être divisées

Eb2 « Je suis pour mais il faut que ça s'y prête. Mais plutôt que de garder des mastodontes... »

Ec1 « Il y a un certain nombre de maisons, à voir leurs dimensions, elles pourraient sûrement être divisées pour autant qu'il y ait des garages. »

Eb4 « Ici il y a des maisons qui sont énormes. »

On retrouve cependant la crainte d'un trafic plus important, notamment à Rocourt où la problématique est déjà réelle actuellement. Les gens pourraient tolérer une augmentation du nombre de logements si les infrastructures étaient adaptées.

Rc2 « Imaginez des ménages en plus, c'est chaque fois une bagnole ou 2 en plus par ménage. Je dis pour finir, on ne saura plus bouger. »

Du point de vue des décideurs locaux, c'est une solution qui pourrait sembler intéressante, dans le cas de Rocourt, cela serait à envisager avec des rehaussements adaptés. Cependant pour le cas d'Embourg, la densité existante souhaiterait être conservée et il ne faudrait pas que la taille des parcelles soit trop diminuée par les divisions de logements. Cela pourrait être donc envisageable au cas par cas mais pas de façon généralisée comme le scénario le propose.

g. Conclusion sur les scénarios

Nous avons vu ici 3 types de scénarios : tout d'abord de la densification par de la maison individuelle puis par du logement collectif et enfin de la division de logement.

De nombreux points de vue ont été avancés que nous allons regrouper ici pour en faire une synthèse. Ces avantages et inconvénients sont ceux relevés lors de la présentation des scénarios et qui correspondent donc aux solutions générales et non à du cas par cas.

On retrouve au cœur les problématiques du dimensionnement des infrastructures qui posera problème peu importe les choix réalisés et l'augmentation du trafic, irrémédiable si les modes de vie ne changent pas.

On peut voir ici qu'on trouve beaucoup d'avantages à la division du logement à l'échelle du quartier mais également aux logements collectifs, qui, pour être totalement acceptés, doivent trouver une typologie s'intégrant dans le bâti existant et donc pas trop haute.

La division parcellaire fait l'objet de beaucoup de critiques dès qu'elle prend de l'ampleur. C'est en effet, ce qui modifierait le plus le quartier. Cependant, les scénarios présentés reflétaient des cas extrêmes, et grâce à l'ensemble des remarques, nous pourrions peut-être trouver un équilibre convenant à l'ensemble des habitants comme le conclut Mme Mottet « un mix de tout serait l'idéal ».

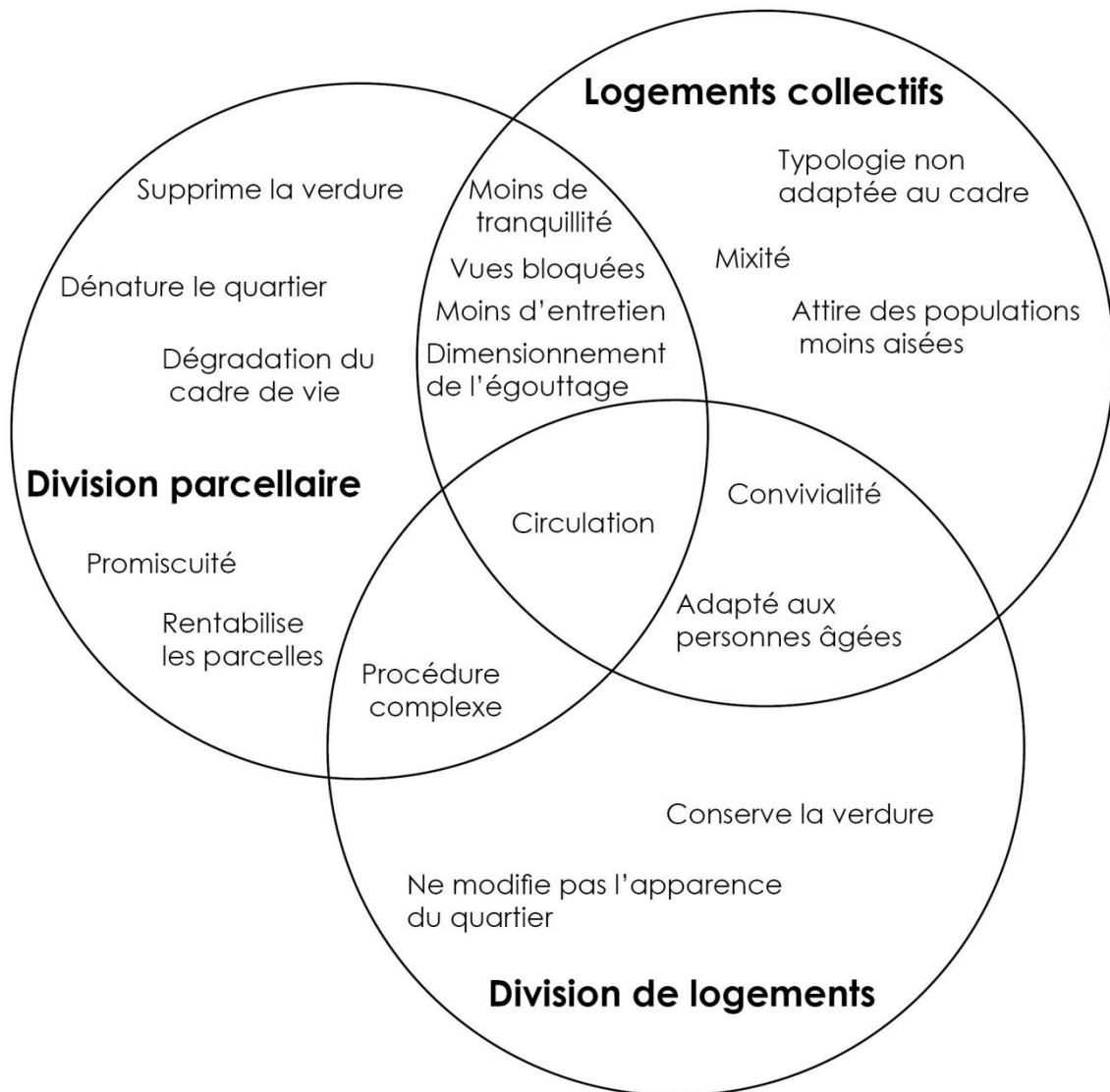


Figure 49 : avantages et inconvénients perçus selon les modes de densification

Ces résultats peuvent être comparés à ceux d'une étude réalisée dans le cadre d'un mémoire dans la commune de Herve (Albert, 2015). Dans ce cas, Hélène Albert est allée à la rencontre d'habitants confrontés à la création d'un nouveau lotissement à proximité de chez eux. Elle les a interrogés sur une densification possible et il est possible de retrouver certains résultats : la sensation de perdre ce qu'on est venu chercher en choisissant le mode

d'habitat périurbain, la peur de perdre certaines vues et la crainte de perdre la cohérence typologique du quartier et de le dénaturer.

5. Conclusion de l'analyse

Dans le cadre de l'analyse, nous avons étudié les résultats en fonction de l'âge des personnes. Cependant, aucune hypothèse n'a pu être faite selon ce paramètre. En effet, chaque habitant a un parcours différent qui oriente son point de vue. Par exemple, nous avons pu constater que les habitants ayant habité en ville auparavant vont avoir une appréciation différente des autres sur les scénarios proposés. De plus, nous le rappelons une fois encore, l'échantillon de personnes rencontrées est faible et toutes les hypothèses présentes dans cette analyse ne peuvent être généralisées de façon certaine. Il est possible qu'avec un échantillon de personnes plus important, des tendances auraient pu être dégagées en fonction de l'âge ou de la situation familiale.

Cependant certaines hypothèses ont pu être mises en avant à travers cette enquête.

a. Une satisfaction du lieu de vie

Tout d'abord, nous observons que les habitants sont satisfaits de leur lieu de vie, qui représente pour eux un idéal. Ils sont propriétaires d'une maison qu'ils ont choisie. Pour eux, le lotissement dans lequel ils vivent est synonyme de ville à la campagne, permettant d'accéder aisément à l'ensemble des services tout en profitant d'une verdure omniprésente de par la présence des jardins ou des arbres. Ils apprécient le calme du quartier ainsi que la présence de voisins, venus chercher la même chose qu'eux et donc avec qui ils peuvent établir des relations équilibrées entre entraide et respect de l'intimité. La pleine satisfaction des habitants de leur lieu de vie actuel est une première contrainte dans la possible évolution du quartier, les habitants ne cherchent pas de changements et ne veulent surtout pas d'évolution radicale.

b. Le rapport au lotissement

Le rapport au lotissement semble varier entre les deux quartiers étudiés.

En effet, dans les Parcs, les gens montrent un fort attachement à leur quartier, ils refusent parfois des propositions qui ne les touchent pas directement dans le but de préserver l'ensemble du quartier. Ils le décrivent comme un lieu où il fait bon se promener avec ses nombreux chemins piétonniers.

À la Closeraie, on ressent plus un attachement lié à la parcelle privative. En effet, la notion de campagne est plutôt ressentie à petite échelle : on place des haies de sapin pour s'enfermer dans un cocon de verdure. Ici, les gens ne se sentent que peu concernés par le devenir du lotissement en général, ils souhaitent prioritairement préserver les vues et l'intimité de chez eux. Ainsi la façon dont les différentes propositions sont reçues dépend fortement de l'emplacement de leur parcelle et du fait qu'ils soient ou non concernés par les évolutions.

c. La promiscuité : une notion variable

Nous pouvons vérifier dans nos études de cas les résultats énoncés par l'étude du PUCA (Ferrand et al., 2008) : la taille du terrain admissible dépend de la situation de base. On retrouve ce résultat à travers cette enquête, la notion de promiscuité liée à une sensation

d'entassement, de resserrement se retrouve dans la plupart des entretiens bien que la taille des parcelles du lotissement des Parcs aient une surface souvent plus de deux fois supérieures à celles de la Closeraie. Lorsque les habitants s'installent, ils établissent des frontières de voisinages (cela peut être des haies, des clôtures dans le cas de la Closeraie ou plutôt l'orientation des baies dans le cas des Parcs) et ils établissent leur mode de vie en fonction de ces frontières, s'habituent à la « bonne distance » qui devient alors la distance tolérable.

Bien qu'elle ne soit que rarement exprimée verbalement, l'habitude de ce que l'on a compte pour beaucoup dans l'acceptation des propositions. Ce que l'on possède correspond également à ce que l'on est venu chercher en faisant le choix du lieu de vie, les habitants ne sont donc pas prêts à perdre ce qu'ils possèdent. Cela dépend également du temps depuis lequel on vit ici. Les habitants d'Embourg vivant depuis longtemps dans leur maison ont souvent des besoins qui ont évolué (les enfants partis,...) et envisageraient plus facilement des évolutions de leur lieu de vie tandis que les habitants vivant depuis moins longtemps ont encore un habitat correspondant à leur souhait, des changements seraient donc plus difficiles à accepter.

d. La circulation, question indissociable de la densification

La circulation est une problématique qui entre en compte dès que l'on pense à faire venir plus d'habitants dans le lotissement. Cela est particulièrement vrai pour la Closeraie, déjà gênée par trop de circulation mais c'est également une problématique qui est au cœur du sujet à Embourg.

Cela nous montre l'importance de réaliser ces opérations à proximité des lignes de transport en commun mais cela n'est pas suffisant. Aujourd'hui, ces lotissements fonctionnent de façon dépendante de la voiture. Bien que le service en bus soit assez développé pour ces deux lotissements, cela n'est pas suffisant. Les modes de transport alternatifs à la voiture ne font pas partie du mode de vie des habitants, excepté pour les jeunes qui n'ont pas encore leur permis de conduire. L'évolution du niveau de service doit se faire en étroite collaboration avec de la sensibilisation permanente déjà mise en place par les communes et la Région Wallonne avec la semaine de la mobilité.

e. Rapport des habitants aux problématiques urbaines

Enfin, un des objectifs de cette enquête était d'aller à la rencontre des habitants pour avoir une vue d'ensemble sur la vision des habitants face aux questions d'urbanisme et d'aménagement du territoire. En effet, les recherches en termes de développement urbanistiques sont comme tout domaine, très poussées, mais quelles visions ont les habitants des objectifs ?

Ici, nous nous basons sur des éléments évoqués dans le cadre de l'entretien mais dans beaucoup de cas, la question du besoin en logements, du développement urbain, était évoquée hors enregistrement, à la fin de l'entretien lorsque la conversation se prolongeait. L'étalement urbain est une problématique dont ont conscience certaines personnes qui se rendent compte que les espaces ruraux diminuent remplacés par des lotissements souvent mal desservis en transports en commun. Cela amène alors parfois une contradiction dans leur propos

Ec1 « D'autre part, c'est contraire à ce qu'on a dit avant, à savoir, concentrons les logements, concentrons les lotissements dans un site pour ne pas disséminer partout

| dans les campagnes. » (à propos de la densification par construction en fonds de parcelles)

Beaucoup de questions ont également été posées par les habitants « *Pourquoi ne peut-on plus construire de bungalow ?* » ou « *Je ne sais pas pourquoi, aujourd'hui on ne peut plus construire en 4-façades.* » Les enjeux énergétiques ne sont donc pas au cœur des préoccupations des habitants. D'ailleurs, peu d'entre eux ont cité parmi les avantages des différents types de construction le gain énergétique ou la limitation de l'étalement urbain.

Enfin, plusieurs personnes ne ressentent pas de besoins en logements. En effet, lorsqu'on évoque le besoin de construire de nouveaux logements, beaucoup pensent au centre de Liège et au nombre d'immeubles vides et non entretenus et ne comprennent donc pas que l'on puisse avoir besoin de construire encore. Le sujet des centres-villes délaissés est effectivement un autre sujet qui serait à approfondir lorsqu'on évoque les besoins en logements.



IV. Des solutions qui se dessinent pour une densification douce

À travers l'enquête réalisée, nous avons pu avoir un aperçu de l'état d'esprit des habitants dans leur relation au quartier et dans leur appréciation de différentes solutions pour répondre aux besoins en logements. Dans cette dernière partie, nous allons maintenant nous attacher à comprendre les freins à la densification pour ensuite proposer des réponses à ces freins. Cela aura pour objectif de mettre en œuvre une densification douce acceptable par les habitants. Cette dernière partie aurait pu être le fruit d'un atelier participatif réalisé avec des habitants du quartier. Cependant, au vu du temps disponible et de la difficulté de regrouper plusieurs habitants d'un même quartier à un même atelier, cela n'a pas été possible ici. Les résultats présentés ici se basent donc uniquement sur l'enquête réalisée.

Il faut garder à l'esprit que la densification douce, lorsqu'elle a lieu, n'est pour le moment que le fruit de décisions individuelles puisque le propriétaire a les pleins droits sur sa parcelle. C'est uniquement par un travail avec les propriétaires concernés que les lotissements pourraient évoluer. Cependant nous proposons ici des scénarios adaptés à l'échelle du lotissement qui pourraient être les prémices d'un projet global.

1. Comment conserver l'esprit du lotissement ?

Nous traitons ici une question de l'enquête qui pourrait être le fruit d'un travail en atelier sur le devenir du lotissement. Il s'agit de questionner les habitants sur ce qui faisait selon eux l'esprit de leur quartier et devrait être conservé si des changements devaient avoir lieu : « *Dans un cadre complètement théorique (replacement dans le contexte de recherche), où de nombreux logements devraient être créés dans votre quartier, quels seraient les éléments qui devraient être conservés ou être créés pour que le quartier conserve son attrait existant ?* ».

Les réponses entre les deux lotissements sont assez similaires en termes de sujets abordés cependant, les points les plus importants ne sont pas les mêmes d'un lotissement à l'autre.

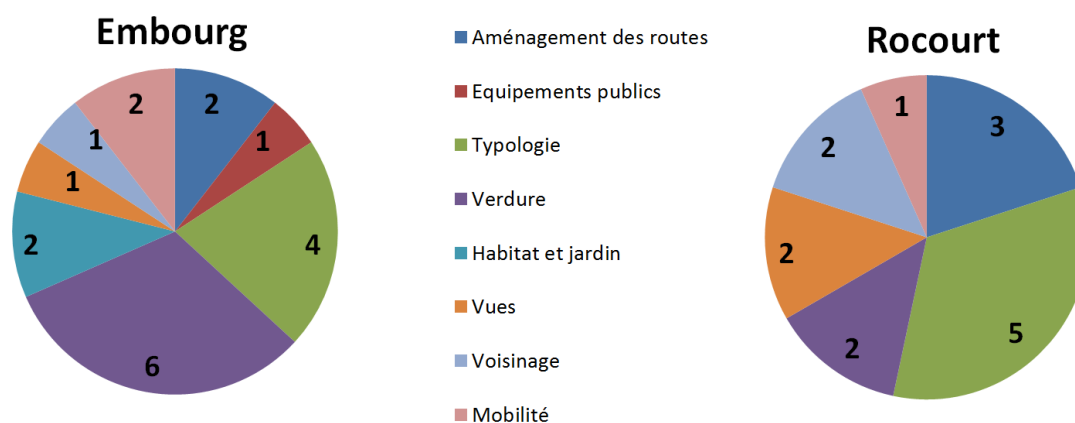


Figure 50 : éléments à conserver ou à créer selon les habitants si une évolution devait avoir lieu dans le lotissement

On voit très rapidement sur ces graphiques que la végétation a une importance primordiale dans le lotissement des Parcs puisqu'il a été cité par 6 habitants sur les 10 interrogés. On peut voir également que la typologie du bâti est un point auxquels les gens sont attachés.

- La végétation au cœur du lotissement des Parcs

L'un des premiers points abordés par les habitants, ou les décideurs lorsqu'on aborde le lotissement des Parcs est sa végétation. C'est donc naturellement que lorsqu'on aborde des

gros changements dans le quartier, les personnes interrogées pensent prioritairement à préserver la végétation.

Ec2 « *Il faut laisser de la verdure, un des coins verts, parce que sinon ça ne sert à rien de venir ici.* »

Eb3 « *Il faut laisser le plus de nature possible [...] c'est l'attrait du quartier qu'on ait de l'herbe, qu'on ait des arbres, qu'on puisse se promener.* »

M. Lambinon « *Je crois que s'il y a une chose à préserver dans ce quartier-là, c'est le plus possible garder la végétation en place.* »

Le vocabulaire de « dénaturer » le quartier était déjà très présent dans la présentation des scénarios. Il est donc important de prendre en compte que, si des évolutions devaient avoir lieu, un travail important serait à faire sur la végétation.

Cependant, Michel Lambinon nous indique que les nouveaux arrivants sur le quartier recherchent des parcelles peu arborées et que bien souvent « *ils mettent la parcelle à blanc* », directement après l'achat. Cela a des conséquences importantes sur le paysage puisque le lotissement est situé sur une ligne de crête.

- La typologie du bâti : conserver l'esprit « périurbain »

Les habitants apprécient leur quartier, et sont donc attachés à la typologie existante, synonyme d'individualité, de campagne ou encore d'une intimité préservée. Ils ne souhaiteraient donc pas que cela soit modifié.

Eb4 « *Il faudrait qu'ils gardent une homogénéité au niveau esthétique.* »

Rc1 « *Alors plutôt des logements unifamiliaux style bungalow [...] dans le même style que ceci. Un étage, pas supérieur à un étage.* »

Ra2 « *On ne va pas aller construire un bâtiment super moderne alors qu'on a des maisons toutes plus ou moins dans le même style.* »

On se méfie donc des grands immeubles ou d'une mitoyenneté pouvant venir bloquer les vues et faire perdre l'intimité que l'on a choisie en décidant de venir vivre dans ce quartier.

- Une mobilité simplifiée : transport en commun et voirie

La mobilité est également un point régulièrement abordé par les habitants sur deux points distincts : tout d'abord l'importance de rendre le service de bus plus performant avec des horaires plus réguliers. Sur Rocourt, un habitant regrette que les services de bus ne commencent pas assez tôt le matin et se termine trop tôt le soir empêchant par exemple les habitants du lotissement de l'utiliser pour se rendre à un spectacle en ville.

Dans le cas d'Embourg, une personne âgée aimerait que les bus la desservent de façon un peu plus proche de son lieu de vie.

Enfin le deuxième point abordé en termes de mobilité est de créer une meilleure sécurité sur les voiries existantes pour les piétons. Les habitants apprécient cependant les cheminements piétons liant une impasse à une autre et créant un lieu de promenade à Embourg.

Ce manque de connexion piétonne à Rocourt est regretté par la commune et l'architecte de la DGO4. Les cheminements piétons sont compliqués et peu traversant. Cela permettrait d'assurer plus de convivialité et de connexions dans le quartier. Par exemple l'espace de parc présent au cœur du lotissement est peu facilement accessible et peut-être inconnu de certains habitants.

2. Comprendre les freins pour une solution acceptée

Nous avons pu à travers l'enquête cerner les atouts des différents quartiers ainsi que les freins de la densification. Dans cette partie, les différents inconvénients ou les différentes craintes liées à la densification sont étudiés pour proposer des pistes de solution.

a. Des pistes de solution générales

- La mobilité : des questions à plus large échelle

Certains inconvénients traités ne peuvent être solutionnés à l'échelle du lotissement. Par exemple, les problèmes liés à la mobilité doivent être travaillés à l'échelle de la commune ou plus encore. Les campagnes de sensibilisation sont importantes pour faire évoluer les mentalités vers les modes doux ou les transports en commun. En effet, les deux quartiers d'études sont plutôt bien desservis en bus, les habitants le reconnaissent eux-mêmes, améliorer le service de bus serait donc peu productif sans sensibilisation puisque ce n'est pas ce qui rebute les non-utilisateurs.

Dans le cas de Rocourt, les habitants utilisent souvent le bus pour descendre en ville, les stationnements étant généralement payant dans le centre de Liège, prendre le bus évite des encombres et coûte moins cher. Une étude d'accessibilité a été réalisée en 2003 par Transitec pour améliorer la circulation dans cette zone très dense en commerces. Plusieurs objectifs sont mis en lumière, peu ont été mis en place. Le rapport préconise une priorisation des bus sur les voies avec une voie réservée par exemple, et la protection des lotissements tels que la Closeraie, aux abords des commerces avec pour volonté de dévier les flux passant par là. Le projet d'une nouvelle route contournant le lotissement avait été lancé mais faute de fonds il n'a pas encore été mis en place à ce jour (Interview de A.-M. Veithen, 2015). Ce projet entraînerait l'expropriation de 3 maisons situées en bordure du lotissement de la Closeraie.

À travers son schéma de structure (Commune de Chaudfontaine, 2012), la commune de Chaudfontaine met plutôt l'accent sur les modes doux. Il faut en effet inciter les habitants des Parcs à se rendre dans le centre d'Embourg à pied ou à vélo, en renforçant les cheminements piétons. Pour encourager la marche à pied, le plan de mobilité communal de Liège (2004) propose diverses solutions à intégrer dans les projets : augmenter la largeur de trottoir, avoir un bon éclairage et arborer le cheminement, créer des espaces de repos, créer des raccourcis et soigner l'accès aux transports en commun. Dans le cas d'un lotissement, le piéton doit se sentir en sécurité sur l'ensemble de l'espace public que la voirie dispose de trottoirs ou non.

- La végétation : compensation indispensable

Selon les quartiers, l'importance de la végétation a plus ou moins été relevée mais un des critères de lieu de vie des habitants était la présence de verdure évoquant la campagne. Toutes les hypothèses de densification apportent une diminution des jardins et donc de

l'espace vert. Pour remédier à cela, différentes pistes à suivre peuvent être travaillées selon les quartiers. Dans le cas d'Embourg, la végétation en place est de grande valeur notamment par la présence d'arbres centenaires. Quel que soit le mode de densification mis en place, cette végétation doit être protégée. De nombreuses parcelles non bâties font du lotissement un quartier aéré. Cependant toutes ne sont pas entretenues et sont donc à l'état de friches actuellement.

À la Closeraie, la végétation est présente principalement dans les jardins. Si certains jardins devaient être diminués en surface, la perte de végétation pourrait être compensée par la requalification des espaces publics.

- Les espaces publics : leurs rôles dans le lotissement

Les espaces publics peuvent avoir un rôle très divers au sein d'un quartier. Ce sont des lieux de rencontre qui sont indispensables pour créer de la convivialité. De plus, plus les parcelles privatives sont de taille réduite, plus il est important de pouvoir bénéficier d'un espace public dans le cœur du lotissement.

Dans le lotissement des Parcs, les jardins sont de taille conséquente et bien qu'ils puissent être amenés à être réduits par la construction de nouvelles habitations, ils resteront de dimensions généreuses pour conserver « l'écrin de verdure » que représente le lotissement pour Embourg. Cependant, le parc Louis Piedbœuf représente aux yeux des habitants ce lieu de rencontre et de convivialité (notamment grâce aux enfants) et cet espace devrait donc être conservé.

Ici nous abordons les espaces publics en tant que place ou parc. Cependant, l'espace public le plus important dans les deux lotissements est l'espace rue. Dans les Parcs, la rue est considérée comme un lieu de promenade et cela pourra être encore amélioré. La présence de haies vives permet de donner cette sensation de verdure où que l'on aille. Ces haies devraient être préservées.

Dans la Closeraie, la rue est principalement un lieu dédié aux voitures avec de larges voiries et d'étroits trottoirs. Il faut entrer dans les clos pour bénéficier d'une voirie partagée, avec plusieurs ralentisseurs permettant de créer un espace sécurisé qui est un espace de jeux pour les enfants. La voirie pourra être revue pour donner une plus large place aux piétons et à la végétation. Aujourd'hui le lotissement bénéficie d'un espace vert étroit, accolé à la voirie principale. Il n'y a aucune frontière entre cet espace vert et la voirie ce qui induit un sentiment d'insécurité. Cet espace pourra être revu pour permettre une meilleure appropriation.



Figure 51 : Espace vert central de la Closeraie

- Adapter les infrastructures existantes

La crainte principale de la commune lorsqu'on aborde la problématique d'une possible densification est l'impact sur les infrastructures existantes. En effet, les réseaux d'égouttage sont dimensionnés lors de la construction des lotissements pour une certaine capacité. Michel Lambinon nous informe qu'actuellement certains réseaux sont déjà sous-dimensionnés ce qui a pour impact des possibles inondations lors de certains épisodes pluvieux. Redimensionner des réseaux existants est extrêmement coûteux. À l'échelle d'un lotissement, cela pourrait s'envisager mais la densification douce n'a pas de raison d'être cantonnée à certains lotissements, c'est un phénomène qui pourrait se produire sur l'ensemble du territoire si la politique communale évoluait dans ce sens.

Il faudrait alors envisager une régulation à la parcelle pour limiter l'impact sur les réseaux existants. Cela peut se faire de différentes façons. Il est possible de récupérer les eaux de toiture en les stockant dans une citerne pour permettre un écoulement différé dans les réseaux communaux. Il est également possible d'envisager des solutions d'infiltration à la parcelle si la géologie du sol le permet. Cependant ces différentes solutions sont aujourd'hui encore difficiles à mettre en place en pratique.

- Le lotissement : une typologie de maisons unifamiliales

Enfin le dernier point que nous abordons est la volonté claire des habitants de conserver la typologie actuelle de leur lotissement. Ainsi, les nouvelles constructions devraient pouvoir s'intégrer dans le paysage existant. Pour cela, nous limitons les immeubles de trop grande hauteur au bénéfice de l'habitat intermédiaire permettant de densifier tout en gardant l'esprit « maison ». Il est possible de définir l'habitat intermédiaire par trois critères : « posséder à la fois un accès individuel, un espace extérieur privatif au moins égal au quart de la surface du logement et une hauteur maximale de R+3. » (Allen et al., 2010, p. 8).



Figure 52 : exemple de typologie d'habitat intermédiaire en France.
À gauche : Acigné, Croslard, 2003. À droite : Amiens, Fourier et Tirard, 2010

- Récapitulatif

Voici le récapitulatif des différentes pistes de solutions évoquées. Celui-ci n'est pas exhaustif et chaque lotissement étant différent, de nouvelles solutions pourraient être envisagées pour chaque cas.

Inconvénient	Piste de solutions
Circulation	Sensibiliser les habitants à l'utilisation des transports en commun Renforcer le service de bus
Égouttage	Réaliser une étude de capacité des infrastructures existantes Gérer l'assainissement sur la parcelle par une collecte des eaux pluviales
Stationnement	Vérifier que le stationnement est disponible sur la parcelle privative Conserver des espaces de stationnement pour éviter le parking sur le trottoir
Cheminement doux	Supprimer les culs de sac piétons en aménageant des cheminements traversant. Recréer des trottoirs végétalisés en diminuant la largeur de la voirie sur les routes principales
Végétation/espaces verts	Effectuer un relevé de l'ensemble des arbres de valeur sur le lotissement pour les préserver Requalifier les voiries par l'usage de la végétation Conserver des jardins privatifs pour chaque logement
Typologie périurbaine	Réfléchir sur de l'habitat intermédiaire pour répondre aux nouveaux besoins sans modifier la typologie existante

Tableau 8 : pistes de solutions pour les différentes problématiques soulevées

b. Des solutions adaptées au lotissement des Parcs

- La mobilité

Le lotissement des Parcs est propice à la promenade, toutes les personnes interrogées s'accordent sur ce point. Cela doit donc être conservé et renforcé en créant des nouveaux cheminements piétons pour la promenade mais également pour créer des raccourcis vers les points stratégiques tels que l'arrêt de bus, le centre-ville et le parc Louis Piedboeuf.

En ce qui concerne les voiries, la plupart sont très étroites et sont partagées entre voitures et piétons. Cet esprit est conservé. Cependant certaines avenues telles que l'avenue du Parc sont assez larges avec des trottoirs encombrés par les voitures qui y stationnent. L'espace dédié à la voiture est pourtant suffisant sur la parcelle et il est donc nécessaire de sensibiliser les utilisateurs à la perte de qualité de la rue due à ces stationnements intempestifs. De plus

certaines petits espaces de parkings sont déjà prévus à cet endroit, il y a peu d'intérêt à en ajouter.

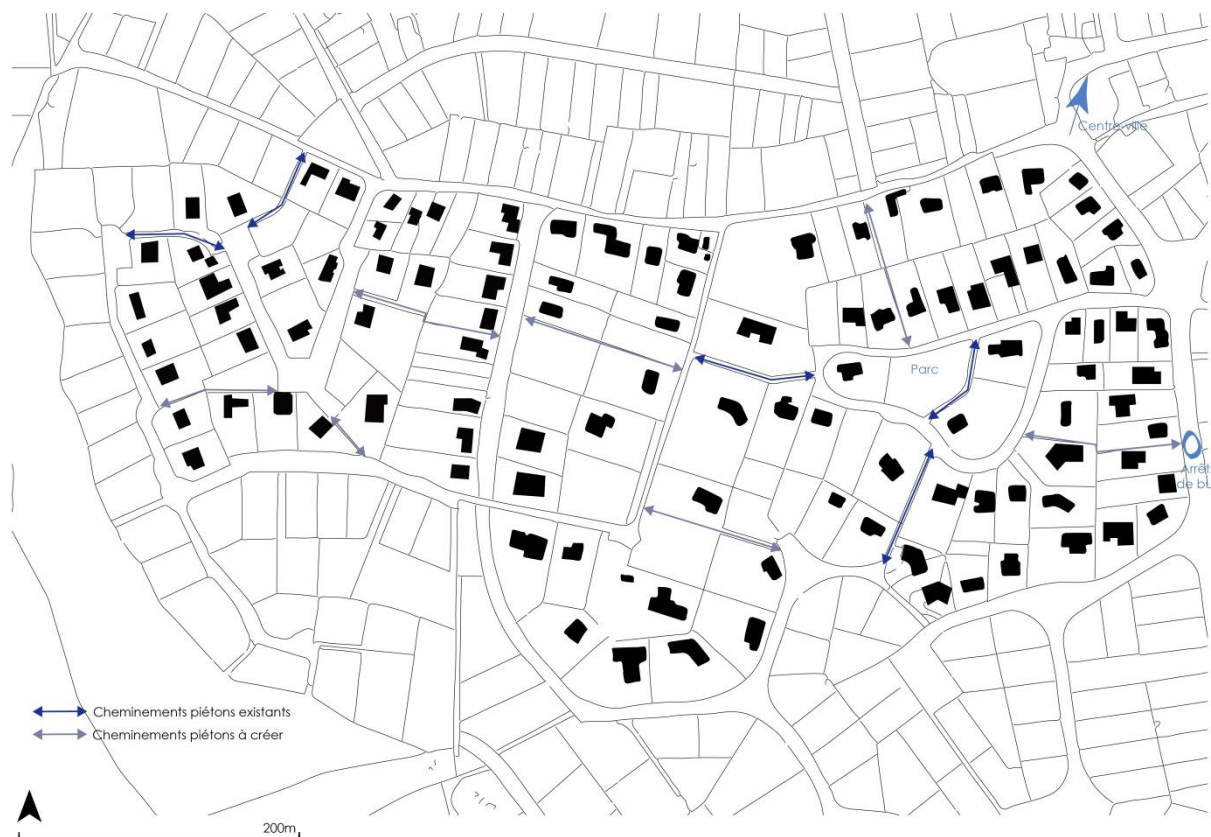


Figure 53 : renforcement des cheminements piétons parcourant le lotissement

- De nouvelles habitations sans dénaturer le quartier

L'attachement à ce lotissement est fort, le choix est donc fait de ne pas modifier sa structure profonde en ajoutant un nombre trop important de maisons. La commune de Chaudfontaine accepte chaque année environ 80 permis pour des logements neufs (nombre moyen entre 1996 et 2012). En conservant des terrains de grande taille pour conserver la qualité de vie des habitants tout en optimisant la surface disponible, il est possible de créer un nombre de logements importants qui répondrait à une partie du besoin sur l'entité d'Embourg, aujourd'hui saturée.

Prioritairement, les parcelles non construites sont à présent remplies, c'était un scénario qui paraissait réaliste à l'ensemble des habitants. Certaines parcelles de très grande taille sont également divisées tout en gardant une cohérence dans les surfaces. Trente maisons 4-façades ou mitoyennes peuvent ainsi être construites dans le lotissement. Nous faisons également le choix de placer deux immeubles de type habitat intermédiaire dans le lotissement. Un premier est placé à proximité de la rue de Grady et donc très proche du centre-ville, le second est placé le long de l'avenue du Parc, un lieu qui avait été plutôt bien accepté par les habitants. Pour conserver la typologie existante, les immeubles peuvent rester en R+1 et permettent d'accueillir environ une douzaine de logements chacun.

Un autre point à ne pas négliger dans ce quartier est la division de logements. Les bâtisses étant souvent très largement dimensionnées, il est possible d'en diviser certaines, ce qui

permet aux habitants actuels de conserver leur logement tout en le rentabilisant. Nous comptons ici cinq logements qui pourraient aisément être divisés mais ce nombre pourrait augmenter si la politique de la ville allait dans ce sens.



Figure 54 : de nouvelles habitations qui ne nuisent pas au lotissement

Cela permet ainsi d'ajouter au minimum soixante nouveaux logements sur la surface des 115 logements existants. La densité nette de ce lotissement remanié est donc de 10 logements à l'hectare.

- Espaces verts : conserver la végétation

La végétation est omniprésente dans le lotissement, c'est le premier critère que les habitants souhaiteraient conserver si des modifications importantes devaient avoir lieu. La végétation est principalement entretenue par les habitants puisque les arbres sont sur les parcelles privées et ce sont des haies vives privées qui longent les routes. L'emplacement des nouvelles habitations permet de conserver ce principe.

De plus, il est important de ne pas devoir abattre d'arbres pour construire les nouvelles maisons. Chaque implantation doit être adaptée en fonction des arbres présents sur la parcelle.

Le parc Louis Piedbœuf, lieu de convivialité des habitants est conservé. Un pré est également conservé rue Baileux, le pré est entretenu et accueille des chevaux, c'est donc un agrément dans le quartier qui lui permet de garder l'esprit « campagne » malgré les nouvelles habitations. Enfin un troisième espace vert est créé : derrière les logements collectifs de l'avenue du Parc, il est desservi par un cheminement piéton.



Figure 55 : plan masse schématique du lotissement des Parcs actuellement



Figure 56 : plan masse schématique du lotissement des Parcs avec 60 logements ajoutés

c. Des solutions adaptées au lotissement de la Closeraie

- La mobilité

Le lotissement est composé d'îlots desservis par des clos qui sont des impasses pour les voitures. Les gens apprécient ce système de clos qui permet une faible circulation et donc une meilleure sécurité pour les enfants dans les clos.

Le choix est fait pour ce lotissement de conserver ces impasses, mais pour une meilleure qualité des déplacements piétons, les clos sont connectés entre eux par des cheminements piétons d'une largeur maximale de 2m. Ces cheminements permettent de rejoindre plus rapidement l'arrêt de bus situé sur la chaussée de Tongres ou encore le parc de jeux situés plus loin dans le lotissement. Ils relient de plus la nouvelle chaussée créée au lotissement.

Le projet de route permettant de contourner le lotissement est pris en compte, et trois logements sont donc expropriés. Cette nouvelle route permet de desservir des fonds de parcelles et de recréer des îlots de dimension plus réduite.



Figure 57 : création de cheminements piétons connectant les clos.

- De nouvelles habitations sans dénaturer le lotissement

Pour conserver des cœurs d'îlots composés de jardins, et pour conserver des parcelles de taille moyenne identiques à celles existantes, la densification en fonds de parcelles sur les parcelles les plus petites est évitée. Elle serait ici source de trop de promiscuité. Cependant certaines parcelles sont de grandes dimensions (plus de 1000m²), il est donc possible de les

diviser. De plus les nouvelles voiries permettent de desservir sans créer de parcelles « en drapeau » et en conservant un cœur d'îlot. Tout d'abord les parcelles non bâties sont construites, puis les fonds de parcelles accessibles par les voiries nouvellement créées et enfin le champ aujourd'hui friche est aménagé.

Cela permet d'ajouter douze habitations en 4-façades, quinze habitations mitoyennes, et vingt habitations en habitat intermédiaire. Les maisons mitoyennes viennent parfois s'accoler à des maisons 4-façades existantes. Dans ce cas, les fenêtres sur les côtés sont principalement au second étage. Le remplacement de ces fenêtres par des velux en toiture permet de créer la mitoyenneté sans nécessiter de travaux trop importants.



Figure 58 : exemple de maisons où une mitoyenneté pourrait être envisagée

Pour ce qui concerne l'habitat intermédiaire, le décompte se fait par 8 habitations en rez-de-chaussée, 8 en R+1 et 4 en R+2, ce qui limite la hauteur moyenne de constructions.



Figure 59 : ajout de nouvelles habitations en conservant les cœurs d'îlot

Ainsi il est possible de créer quarante-sept nouvelles habitations sur le lotissement sans compter les divisions de logements. Les divisions de logements ont un potentiel très important puisque sur les dix personnes interrogées dans le quartier, deux d'entre elles pourraient l'envisager sérieusement.

Nous n'avons pas su obtenir les données de nouvelles constructions concernant Rocourt particulièrement mais un potentiel d'environ 50 habitations supplémentaires sur un échantillon de 142 logements n'est pas négligeable en termes de développement pour limiter la construction de nouveaux lotissements et donc l'étalement urbain.

La densité nette de ce lotissement remanié est donc de 19 logements à l'hectare.

- Les espaces publics

Quel que soit le scénario envisagé en termes de densification, les habitants auront toujours à y perdre : moins de végétation, moins de vues, plus d'habitations et donc plus de mobilité au sein du quartier.

Il est donc important de penser à une restructuration des espaces publics pour compenser ces pertes par une meilleure qualité. À la Closeraie, les rues sont dédiées principalement à la voiture. Cependant les larges rues permettent d'envisager des espaces adaptés aux piétons. Par exemple à l'entrée du lotissement, l'avenue de la Closeraie est large de 11m de parcelle à parcelle. À ce jour, les trottoirs sont particulièrement étroits, mais en redimensionnant la voirie à une largeur de 5m, largeur suffisante pour que deux voitures se croisent mais à vitesse réduite, il est possible de créer des largeurs de trottoirs de 2m ainsi que de placer une rangée de végétation d'un côté de la rue.

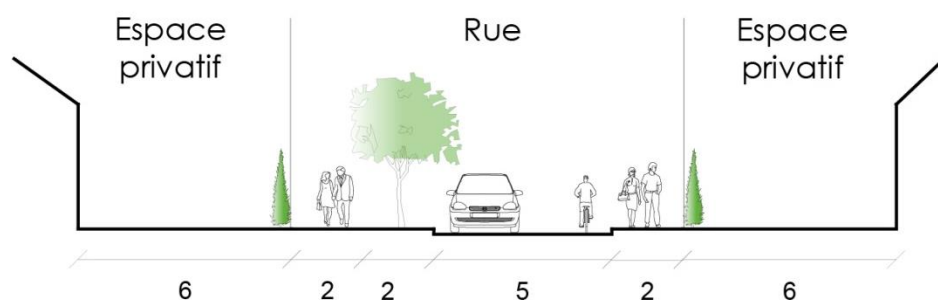


Figure 60 : exemple de réaménagement possible de l'avenue de la Closeraie

Nous l'avons vu, au cœur du quartier est placé un espace vert non approprié par les habitants car non aménagé et très proche de la route. Cet espace peut être également revu de façon générale. En modifiant le tracé de la voirie, il est possible de créer un parc au sud des collectifs distant de la rue par un large trottoir permettant la balade et la rencontre.

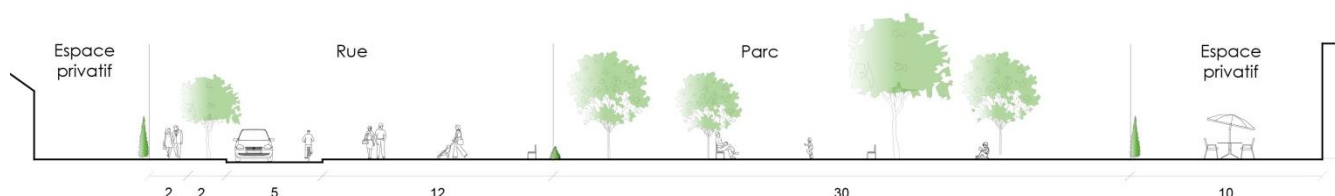


Figure 61 : exemple de réaménagement de l'avenue de la Closeraie et de son parc



Figure 62 : plan masse schématique du lotissement de la Closeraie actuellement



Figure 63 : plan masse schématique du lotissement de la Closeraie avec 50 logements ajoutés

3. L'architecture indissociable de la problématique

Les scénarios proposés ainsi que les solutions finales présentées peuvent être le fruit d'une addition de solutions individuelles mises en œuvre en accord avec la ville. Ces solutions restent timides et ne remettent pas en cause le mode de fonctionnement du lotissement. La voiture est toujours présente et la maison 4-façades unifamiliale est principalement conservée.

Cependant, la mutation d'un quartier existant peut également être l'occasion de repenser le mode d'habitat. Les lotissements sont principalement destinés aux jeunes familles souhaitant devenir propriétaire. Mais comme nous l'avons vu, la construction de nouveaux logements dans ces lotissements pourrait permettre d'accueillir un public différent : des personnes âgées seules qui souhaitent garder une part d'indépendance, des grands enfants qui souhaitent prendre leur indépendance à moindre coût...

a. Des solutions individuelles

Les nouveaux logements peuvent alors être repensés en termes de modularité ou de surface. Le sujet traité a fait écho lors des entretiens au projet flamand d'accueillir des personnes âgées dans un conteneur placé au fond du jardin, l'objectif étant de pallier au manque de places dans les maisons de repos. L'idée de placer des personnes âgées dans un conteneur fait beaucoup réagir mais comme le résume une habitante : *« Moi c'est l'idée du container qui me dérange mais l'idée (d'accueillir une personne âgée dans le jardin) non. »* En effet, les habitants interrogés voient souvent d'un bon œil le fait d'accueillir un membre de leur famille mais l'idée du conteneur dérange. En effet, bien que le conteneur soit en pleine expansion dans l'architecture contemporaine, le public visé constitué de personnes âgées n'est pas forcément prêt à entendre cela. Il ne s'agit parfois que d'une question de vocabulaire. En France, l'entreprise Senior Cottage développe des logements types modulaires de 17m² à 70m² dédiée aux personnes âgées.



Figure 64 : à gauche : conteneurs présentés par les médias belges (lavenir.net),
à droite : cottage présenté par l'entreprise Senior Cottage (senior-cottage.fr)

On constate ici que la typologie d'habitat est fortement similaire mais la communication est différente. Le mot choisi de « cottage » est plus charmeur que celui de « conteneur », tout comme le revêtement en bois donne un côté plus chaleureux à ce petit logement que le métal du conteneur. Ce sont des critères importants qui peuvent faire une différence dans l'acceptabilité sociale de ces nouveaux logements aux habitants.

b. Des solutions à l'échelle d'un quartier

Les nouvelles formes d'architecture peuvent également être pensées à l'échelle du quartier pour proposer des solutions s'intégrant dans le bâti existant, en le restructurant sans en perdre la qualité ressentie par les habitants.

Un concours d'idées avait été lancé en Haute-Savoie pour densifier des quartiers existants en intégrant une nouvelle architecture (CAUE de Haute-Savoie, 2014). Il serait intéressant de prolonger les cas d'étude de ce mémoire par une production architecturale permettant de repenser le quartier en profondeur avec des nouveaux modes d'habiter et une nouvelle architecture adaptée aux contraintes induites par le quartier existant. L'acceptabilité sociale des habitants pourrait alors être évaluée en fonction de l'architecture proposée.



Figure 65 : prix des habitants du concours Mix'cité pour le quartier de La Ruaz à Vétraz-Monthoux
(CAUE de Haute-Savoie, 2014)



**Figure 66 : premier prix du concours Mix'cité pour le quartier de Songy à Sciez
(CAUE de Haute-Savoie, 2014)**



Conclusion

À travers ce mémoire, nous avons mis en place une méthodologie permettant d'interroger les habitants de lotissements périurbains pour comprendre l'acceptabilité sociale de différentes solutions de densification. Il n'y a pas de volonté concrète de repenser ces quartiers à ce jour et cette étude a permis de fixer un cadre en relevant un ensemble d'arguments à prendre en compte. Cette méthodologie pourrait être appliquée dans le cadre de projets concrets, pour ensuite donner lieu à un atelier participatif permettant aux habitants d'être au cœur d'un projet de ce type.

L'enquête mise en place a permis de retrouver des éléments communs aux deux quartiers mais également des spécificités propres à chaque quartier qu'il est important de prendre en compte pour repenser le quartier.

De façon générale, les lotissements périurbains continuent à plaire et à attirer les personnes souhaitant accéder à la propriété en investissant dans une maison 4-façades. Les habitants qui y vivent en sont d'ailleurs très satisfaits : ils peuvent profiter d'une vie « à la campagne » tout en restant à proximité des services et de la ville-centre. Nous avons là la première limite de la densification de ces zones : les habitants sont attachés à leur lieu de vie et ne souhaitent pas le voir évoluer. Ainsi la densification par division parcellaire ou par construction de logements collectifs apparaît comme une perte de qualité de vie pour les habitants. Si une volonté de densification d'un quartier devait avoir lieu, il serait très important de penser aux compensations possibles pour que les personnes vivant déjà dans le lotissement se sentent impliquées et gagnantes dans un projet de ce genre. Cela peut passer par une rénovation des espaces publics par exemple.

Nous avons pu voir que le seuil de densité acceptable dépend fortement de la densité de base du lotissement. C'est à partir de cette densité que l'on établit des relations d'équilibre entre espaces privatifs et espaces publics et notamment avec le voisinage. L'échelle de promiscuité et d'intimité est donc fixée par rapport à ces limites connues et fixer un seuil de densité à atteindre pour les lotissements est impossible, chaque quartier doit poursuivre ses propres objectifs.

Nous pouvons retenir que certaines solutions comme la division de logements ont laissé entrevoir de nouvelles possibilités car l'acceptabilité est grande sur ce type de solutions que ce soit de la part des habitants comme de l'administration communale et régionale. Cela permet une rénovation du bâti existant qui n'est parfois plus adapté aux modes de vie actuels sans pour autant modifier la structure du lotissement.

Enfin le poids de la qualité architecturale n'a été abordé ici que de façon brève mais c'est également un enjeu très important dans l'acceptabilité de projets de densification et qui permet de donner une cohérence supplémentaire au « nouveau lotissement ».

Cependant la restructuration d'un quartier existant doit d'abord passer par une évolution des procédures et des règlements d'urbanisme. Cette évolution permettra des démarches individuelles de densification par division de parcelle ou division de logements. Pour une restructuration prenant en compte l'ensemble des contraintes, qui soit viable à long terme, il est important de penser à un projet global autour du lotissement, dans lequel pourraient s'insérer les actions individuelles. La mise en place de nouveaux règlements, l'arrivée des transports collectifs, le vieillissement de la population d'un quartier ou le renouvellement générationnel ou encore l'augmentation des dépenses énergétiques sont des éléments

plaçant le quartier dans un contexte favorable pour lancer une réflexion collective sur la mutation d'un quartier (Petitet, 2013).

Enfin, un des objectifs de cette recherche était d'aller à la rencontre d'habitants pour comprendre le rapport qu'ils entretiennent avec l'architecture et l'urbanisme. Toutes ces rencontres nous ont permis de comprendre le fossé existant entre les propositions faites par les aménageurs et la compréhension qu'en ont les habitants.

Le développement de notre territoire est un sujet qui concerne l'ensemble de la population et il est important de communiquer à ce propos : pour que les territoires puissent évoluer dans la bonne direction, il est important que chacun soit partie prenante de ces évolutions et en comprenne les conséquences, pour que l'on puisse lier l'intérêt général en tenant compte des intérêts particuliers de chacun sans que personne ne se sente lésé dans les choix réalisés.

« Les conditions de chaque expérimentation étant différentes, les processus sont chaque fois à réinventer de manière locale, et tout doit venir des gens. » (Souliez, 2012, p. 118)

Table des illustrations

Figure 1 : l'étalement urbain : une problématique belge (AEE, 2006, p. 6)	11
Figure 2 : cartographie des quartiers dits "périurbains" en Wallonie (Marique & Reiter, 2014, p. 2)	12
Figure 3 : l'évolution de la population des 6 groupes de communes de 1978 à 2002 - (Eggerickx et al. 2007 basé sur l'INS)	13
Figure 4 : solde migratoire par niveau fonctionnel et groupe d'âge (Halleux, 2005, p. 159)	14
Figure 5 : nombre d'habitants en % selon différentes échelles (Ville de Liège, 2005, p.6)	15
Figure 6 : le prix du foncier selon la distance à Liège (Halleux, 2005, p. 163)	15
Figure 7 : une même densité résidentielle gérée de différentes façons (IAU-IDF, 2005, p. 1)	19
Figure 8 : schéma des modes de densification (Le Fort & al., 2013, p. 9)	23
Figure 9 : les quatre scénarios évalués (Marique et al., 2011, p. 928)	24
Figure 10 : densification d'un quartier périurbain par du logement collectif de gabarit R+3 (Marique, 2013, p. 139)	26
Figure 11 : propriétaires initiant la division de leur parcelle (bimby.fr, s.d.)	27
Figure 12 : quartier de Saint Albans, Christchurch, New Zealand soumis à de nombreuses divisions de parcelles (Bing Maps, 2015)	30
Figure 13 : le lotissement des Parcs (à droite) et de la Picherotte (à gauche) à Embourg. Zone d'étude. (Bing Maps, 2015)	38
Figure 14 : photo le long de l'avenue du Parc, avenue principale du lotissement.....	38
Figure 15 : le lotissement de la Closeraie à Rocourt. Zone d'étude. (Bing Maps, 2015)	40
Figure 16 : photo d'un clos du lotissement de la Closeraie à Rocourt	40
Figure 17 : la Closeraie : une succession d'opérations indépendantes (Géomaps Wallonie, 2015)	40
Figure 18 : le lotissement de Géronsart à Jambes - Zone d'étude (Bing Maps, 2015)	45
Figure 19 : schéma inspiré de l'analyse de contenu adapté pour notre cas	52
Figure 20 : répartition des habitants interrogés sur le lotissement des Parcs et de la Picherotte	55
Figure 21 : répartition des habitants interrogés sur le lotissement de la Closeraie.....	55
Figure 22 : solde migratoire par groupe d'âge (Halleux, 2005,p. 159)	56
Figure 23 : répartition des personnes interrogées selon leur âge.....	57

Figure 24: répartition des personnes interrogées selon leur durée d'habitation dans le lotissement.....	57
Figure 25 : répartition des personnes interrogées selon leur niveau d'études	58
Figure 26 : répartition des personnes interrogées selon la composition du ménage	59
Figure 27 : répartition des personnes interrogées selon la surface de leur parcelle	60
Figure 28 : répartition des réponses des personnes interrogées sur leur motivation à avoir choisi le quartier	60
Figure 29 : thèmes abordés spontanément par les habitants pour expliquer leur satisfaction sur leur lieu de vie.	62
Figure 30 : chaque lotissement dispose d'un petit parc public aménagé (à gauche Embourg, à droite Rocourt).....	64
Figure 31 : respect de la "bonne limite" pour que les relations ne gênent pas l'individualité	65
Figure 32 : un choix de mode de transport varié dans les lotissements	66
Figure 33 : avis des personnes interrogées sur la construction de nouveaux programmes d'habitat à proximité.	68
Figure 34 : point de vue des personnes interrogées sur la division parcellaire	71
Figure 35 : répartition des personnes interrogées selon leur volonté à diviser leur parcelle	72
Figure 36 : influence de la notion familiale sur le point de vue sur la division de parcelle pour les habitants d'Embourg.....	74
Figure 37 : répartition des personnes interrogées selon l'acceptation de la division possible d'un de leur voisin	74
Figure 38 : comparaison des points de vue sur la division de sa propre parcelle et la division de parcelle chez le voisin	75
Figure 39 : nuage de mots illustrant les inconvénients vus par les personnes interrogées	76
Figure 40 : répartition des personnes interrogées selon leur point de vue sur la division de logement en général.....	78
Figure 41 : répartition des personnes interrogées selon leur point de vue sur la division de leur propre logement.....	79
Figure 42 : nuage de mots représentant les avantages perçus de la division du logement	79
Figure 43 : nuage de mots représentant les inconvénients perçus lors de la division du logement	80
Figure 44 : répartition des personnes interrogées à Embourg selon leur point de vue sur les scénarios.....	83

Figure 45 : répartition des personnes interrogées à Rocourt selon leur point de vue sur les scénarios	83
Figure 46 : inconvénients cités par l'ensemble des habitants sur les scénarios en front de rue	86
Figure 47 : nuage de mots regroupant les inconvénients cités par les habitants à propos du scénario de construction en fonds de parcelle	88
Figure 48 : répartition des habitants d'Embourg selon leur acceptabilité des logements collectifs	91
Figure 49 : avantages et inconvénients perçus selon les modes de densification	93
Figure 50 : éléments à conserver ou à créer selon les habitants si une évolution devait avoir lieu dans le lotissement	98
Figure 51 : Espace vert central de la Closeraie	101
Figure 52 : exemple de typologie d'habitat intermédiaire en France. À gauche : Acigné, Croslard, 2003. À droite : Amiens, Fourier et Tirard, 2010	102
Figure 53 : renforcement des cheminements piétons parcourant le lotissement	104
Figure 54 : de nouvelles habitations qui ne nuisent pas au lotissement	105
Figure 55 : plan masse schématique du lotissement des Parcs actuellement	106
Figure 56 : plan masse schématique du lotissement des Parcs avec 60 logements ajoutés ...	106
Figure 57 : création de cheminements piétons connectant les clos	107
Figure 58 : exemple de maisons où une mitoyenneté pourrait être envisagée	108
Figure 59 : ajout de nouvelles habitations en conservant les cœurs d'îlot	108
Figure 60 : exemple de réaménagement possible de l'avenue de la Closeraie	109
Figure 61 : exemple de réaménagement de l'avenue de la Closeraie et de son parc	109
Figure 62 : plan masse schématique du lotissement de la Closeraie actuellement	110
Figure 63 : plan masse schématique du lotissement de la Closeraie avec 50 logements ajoutés	110
Figure 64 : à gauche : conteneurs présentés par les médias belges (lavenir.net), à droite : cottage présenté par l'entreprise Senior Cottage (senior-cottage.fr)	111
Figure 65 : prix des habitants du concours Mix'cité pour le quartier de La Ruaz à Vétraz-Monthoux (CAUE de Haute-Savoie, 2014)	112
Figure 66 : premier prix du concours Mix'cité pour le quartier de Songy à Sciez (CAUE de Haute-Savoie, 2014)	112
Figure 67 : Exemples d'immeubles en R+3 : à droite : deux immeubles de l'architecte Peoch Rubio. (www.cabinet-lemonnier.fr). En haut à gauche : immeuble d'appartement situé au	

centre d'Embourg (www.trevi.be). En bas à gauche : image de synthèse d'un immeuble de Pierre Cremer (www.arch-image.com).....145

Les photos n'ayant pas de références sont des photos personnelles.

Table des tableaux

Tableau 1 : réduction potentielle des besoins en chauffage (Marique et al., 2011, p. 929).....	25
Tableau 2 : espaces libres et urbanisés sur les entités de Chaudfontaine (Commune de Chaudfontaine, 2012, p. 33)	37
Tableau 3 : récapitulatif des quartiers d'étude choisis	41
Tableau 4 : les dix classes de densité et leurs caractéristiques principales (Marique et al. 2014, p. 32)	45
Tableau 5: récapitulatif chiffré des scénarios pour les trois lotissements	48
Tableau 6 : rapport propriétaire/locataire en Belgique (Vanneste et al., 2007, p. 117)	57
Tableau 7 : point de vue des décideurs sur les scénarios	84
Tableau 8 : pistes de solutions pour les différentes problématiques soulevées.....	103

Bibliographie

- Allen, B., Bonetti, M., Werlen, J. (2010) *Entre individuel et collectif : l'habitat intermédiaire*. Publications du PUCA.
- Albert, H. (2015) *Densification de territoires urbanisés : une solution pour limiter l'étalement urbain en vue du développement durable ?* Mémoire de master non publié. Université de Liège. Liège.
- Atelier parisien d'urbanisme. (2003). *Densités vécues et formes urbaines, étude de quatre quartiers parisiens*, Notes de recherche www.apur.org/sites/default/files/documents/165.pdf (consulté le 5/11/2014)
- AUCAME. (2013). *Le projet BIMBY, remède contre l'étalement urbain ? Qu'en savons-nous ?* n°52
- AUDIAR. (2014). *SCoT du Pays de Rennes, projet d'aménagement et de développement durables*. Rennes.
- Bardin, L., (1977) *L'analyse de contenu*. Paris. PUF
- Brichet, H., Ooms, B., Vierset, M., (2009) *Morphologie urbaine du nœud commercial de Rocourt*. Rapport de projet en morphologie urbaine, non publié. Université de Liège. Liège
- Brück, L. (2002). *La périurbanisation en Belgique : comprendre le processus de l'étalement urbain*. SEGEFA-LMG, Liège.
- Boulianne, M., (2004). *Cohabitation intergénérationnelle et logement supplémentaire dans les banlieues de Québec : projets de famille et règles d'urbanisme*. Les cahiers du CRISES, Université de Laval, Québec.
- Cailly, L. (2008). *Existe-t-il un mode d'habiter spécifiquement périurbain ? L'exemple de l'aire urbaine d'une ville française (Tours)*. <http://www.espacestemps.net/en/articles/existe-t-il-un-mode-drsquohabiter-specifiquement-periurbain-en/> (consulté le 24/02/2015).
- CAUE de Haute-Savoie, (2014). *Le concours d'idées Mix'cité : une expérience de régénération urbaine en Haute-Savoie*. Annecy.
- Caumet, S. (2013). *Contribution à la recherche BIMBY. Quelles évolutions pour les quartiers pavillonnaires ?* Publication du CAUE27.
- CEREMA. (2013). *Que retenir des débats autour de la démarche BIMBY ?* Publication de la direction territoriale Normandie-Centre et de la direction territoriale Ile-de-France.
- Commune de Chaudfontaine (2012). *Schéma de structure communal*. Chaudfontaine.
- Commune de Chaudfontaine, (2012). *Rapport urbanistique et environnemental dit « Loignerie – Grandchamps » situé à Beaufays*. Chaudfontaine.
- Davy, A.-C., Mertiny, P., Richard, M., (2013). *La division des maisons individuelles au cœur de l'Île-de-France*. Note rapide de l'IAU-IDF, n°633
- Debry, J-L. (2012). *Le cauchemar pavillonnaire*. Montreuil, éditions L'échappée.

- Desgrandchamps, G., Ferrand, M., Léger, J.-M., Le Roy, B., Le Roy, M., (2010). *Lotir les lotissements. Conditions architecturales, urbanistiques et sociologiques de la densification douce de l'habitat individuel*. In Bendimérad, S. (Ed.), *Habitat pluriel. Densité urbaine et intimité*. Paris, PUCA, coll. Recherches, n°199, p.117-138.
- Department for communities and local government. (2010). *Garden developments : understanding the issues*.
- Donzelot, J. (2006). *La ville à trois vitesses : relégation, périurbanisation, gentrification*. En ligne : http://rp.urbanisme.equipement.gouv.fr/puca/argument/vill_3vitesses (consulté le 15/10/2014).
- Dorier-Aprill, E. (2001). *Vocabulaire de la ville. Notions et références*. Paris, éditions du Temps.
- Eggerickx, T., Sanderson, J.-P., Bahri, A., Hermia J.-P., (2007), *Diversités démographiques et migrations résidentielles dans les espaces ruraux en Wallonie (Belgique)*, *Norois*, 205, p.117-136.
- European Environment Agency (2006). *Urban sprawl in Europe – The ignored challenge*. Luxembourg, European Environment Agency.
- Ferrand, M., Le Roy, M., Le Roy, B., Desgrandchamps, G., Léger, J.-M. (2008). *Lotir les lotissements. Conditions architecturales, urbanistiques et sociologiques de la densification douce de l'habitat individuel*. Paris
- Fouchier, V. (1999). *Exemples étrangers de politiques nationales combinant densités et transports*. 2001 plus, veille internationale, n°49, p.3-33.
- Gouvernement wallon. (2013). *Schéma de développement de l'espace régional (SDER) : Une vision pour le territoire wallon*. SPW Editions. Wallonie.
- Halleux, J.-M. (s.d.). *Aménagement des territoires et désurbanisation, qu'est-ce que la désurbanisation ?* Document non publié, Université de Liège, Liège.
- Halleux, J.-M. (2005). *Mobilité résidentielle, mobilité voiture et logiques familiales en Belgique : entre étalement de la périurbanisation et intra-urbanisation*. NETCOM, vol. 19, n°3-4, p.157-177.
- Halleux, J.-M. (2012). *Vers la ville compacte qualitative ? Gestion de la périurbanisation et actions publiques*. Belgeo <http://belgeo.revues.org/7070> (consulté le 02/03/2015)
- Hanrot, S., (2013). *Pour un BIMBY encadré, diagnostic territorial. Rapport sur l'expérimentation n°3* Mémoire scientifique sur la recherche BIMBY réalisée par l'ENSA Marseille en partenariat avec l'agAM.
- Haumont, N. (1966). *Les pavillonnaires : étude psycho-sociologique d'un mode d'habitat*. CRU. Paris.
- Institut d'aménagement et d'urbanisme, (2009) *Comment encourager l'intensification urbaine ?* Les carnets pratiques, Ile de France
- Institut d'aménagement et d'urbanisme de la région d'Île-de-France, (2005). *Appréhender la densité 2 : Les indicateurs de densité*. Note rapide sur l'occupation du sol, n°383. Paris

- Le Fort, B., Léonard, F., Meuris, C., Hanin, Y. et Vanderstraeten, P. (2012). *Densité et densification, proposition d'un lexique pour les tissus urbanisés en Wallonie*, Notes de recherche, CPDT, Région wallonne, n°36, novembre 2012, <http://cpdt.wallonie.be/sites/default/files/NDR%2036%20assembl%C3%A9e.pdf> (consulté le 10/11/2014)
- Le Fort, B., Vanderstraeten, P., Hanin, Y. (2014) *Typologie des tissus urbanisés wallons, méthode d'indentification des tissus urbanisés wallons appliquée à la commune d'Ath*, Territoire(s), CPDT, Région wallonne, n°3
- Mangin, O. (2004). *La ville franchisée, formes et structures de la ville contemporaine*, Paris, Editions de la Villette.
- Marique, A-F. (2013). *Méthodologie d'évaluation énergétique des quartiers périurbains. Perspectives pour le renouvellement périurbain wallon*. PhD Thesis, Université de Liège, Liège.
- Marique, A.-F., Reiter, S., (2014). Perspectives pour une transition durable des territoires périurbains. In: Dubois, J. (eds), *Aménager les métropoles. Les réponses des urbanistes*. Editions de l'aube: 276-292.
- Marique, A.-F., De Meester, T., Cuvellier, S., De Herde, A. Reiter, S. (2014). *SOLENE, Solutions for Low Energy Neighborhoods. Rapport scientifique et technique*. Projet de recherche dans le cadre du programme mobilisateur Erable.
- Marique, A-F, De Meester, T., Reiter, S. (2011). *Energy requirements and solar availability in suburban areas: the influence of built density in an existing district*. In: Proceedings of the International Conference CISBAT 2011 - Clean Tech for sustainable buildings - From Nano to urban scale, Lausanne, p. 925-30.
- Merlin, P., Choay, F. (1988) *Dictionnaire de l'urbanisme et de l'aménagement*, Paris, PUF.
- Michel F. (2005), *Rue d'hier et d'aujourd'hui de la commune de Chaudfontaine*. Chaudfontaine, publication communale
- Miet, D. (2014) *Intérêt, indifférence ou rejet : quelle participation de la population face à l'effort de densification ?* Conférences dans le cadre des mardis du territoire. Fédération Inter-Environnement Wallonie.
- Naudin-Adam, M., Zunino, G. (décembre 2007), *Appréhender la densité à l'échelle de l'îlot*. Note rapide sur l'occupation des sols, n°440 http://www.iaurif.org/fileadmin/Etudes/etude_212/nr_440_Apprehender_la_densite_4.pdf (consulté le 10/11/2014)
- Petitot, S., (2013). *Densifier l'habitat pavillonnaire, entre solutions individualistes et projets collectifs*. Études foncières, n°161.
- Pierson, C. (2011) *Approche sociologique de l'habitat périurbain*. Mémoire de master non publié. Université de Liège.
- Reading Borough Council. (2011). Private residential gardens background paper: information to support the sites and detailed policies document. Reading.

- Roy, S.-N. (2009). *L'étude de cas*. In Gauthier, B. (Ed.), *Recherche sociale. De la problématique à la collecte de données*. 5^{ème} édition, p. 418-444, Québec, Presse de l'université du Québec.
- Soulier, N., (2012) *Reconquérir les rues, exemples à travers le monde et pistes d'actions*. P
- Thalmann, P., Doyle, M.R. (2013) *À la recherche de la densité optimale*. In Rey E. (Ed.), *Green Density*. Lausanne, PPUR
- Teller, J., Marique, A-F., Loiseau, V., Godard, F., Delbar, C. (2014). *Référentiel quartiers durables*, Publication de la Wallonie, Namur, SPW Editions
- TNS Sofres, (2007) *Les français et leur habitat. Perception de la densité et des formes d'habitat*. En ligne <http://www.tns-sofres.com/etudes-et-points-de-vue/les-francais-et-leur-habitat#> consulté le 12/03/2015
- Transitec, (2003). *Étude d'accessibilité du secteur Ans-Rocourt*. Rapport pour la région wallonne.
- Vallance, S. (2003). « A Changing Streetscape and Residents' Responses: Infill Housing in Christchurch ». Lincoln University. Master of Applied Science thesis.
- Vanneste, D., Thomas, I., Goossens, L., (2007). *Le logement en Belgique. Enquête socio-économique 2001*. SPF Économie. Bruxelles.
- Ville de Liège. (2004). *Plan communal de mobilité*. Liège
- Ville de Liège. (2005). *Étude sur le développement économique du territoire communal liégeois*. Liège
- Ville de Namur – Régie foncière. (2014). *Rapport urbanistique et environnemental de la ZACC du Plateau de Belle-Vue*. Namur.
- Yin, R.-K. (1981). *The case study crisis: some answers*. In *Administrative Science Quarterly*, vol. 26, n°1, p. 58-65

Webographie

Agence Nationale de la Recherche, (s.d.) *BIMBY* est un site qui présente la totalité des comptes rendus des conférences réalisées dans le cadre de ce projet (<http://www.bimby.fr/>)

Journal L'avenir : <http://www.lavenir.net/>

Senior Cottage : <http://senior-cottage.fr/>

Site de cartographie :

<https://www.bing.com/maps/>

<http://webgisdgo4.spw.wallonie.be/viewer>

Photos des immeubles :

<http://www.trevi.be/>

<http://www.cabinet-lemonnier.fr/>

<http://www.arch-image.com/>

Interviews

Laurent Brück et Anne-Marie Veithen du service de l'urbanisme et de l'aménagement du territoire de la commune de Liège. Rencontrés le 27 novembre 2014 puis le 30 avril 2015.

Florence Herry, échevin de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et de l'environnement de la commune de Chaudfontaine. Rencontrée le 11 mai 2015.

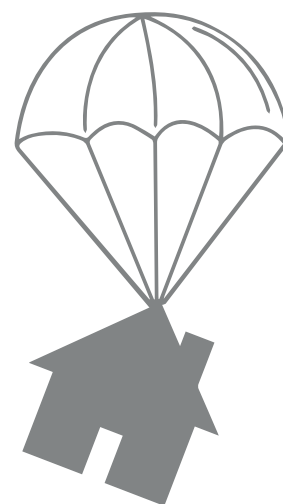
Michel Lambinon, premier attaché « Conseiller en aménagement du territoire et en urbanisme de Chaudfontaine. Rencontré le 10 décembre 2014 puis le 13 mai 2015.

Bernadette Mottet, architecte de la DGO4 en charge du secteur de Chaudfontaine. Rencontrée le 21 mai 2015.

Céline Vandenberghe, architecte de la DGO4 en charge du secteur de Liège. Rencontrée le 19 mai 2015.

Maggy Yerna, échevin du développement économique et territorial, du logement et du personnel. Réponse par écrit au questionnaire le 03 juin 2015.

Crédits images : Juan Pablo Bravo, Ess Eich, Brian Hurshman, David Pajera, Adam Zubin de **The Noun Project**



Annexes

Table des annexes

Annexe 1-a : photos du lotissement des Parcs à Embourg.....	127
Annexe 1-b : photos du lotissement de la Closeraie à Rocourt.....	128
Annexe 2-a : Embourg : entité de Chaudfontaine. Distance aux bus et aux services	129
Annexe 2-b : Rocourt : entité de Liège. Distance aux bus et aux services.....	130
Annexe 3 : Questionnaire soumis aux habitants.....	131
Annexe 4 : Questionnaire soumis aux élus et aux administrations.....	134
Annexe 5 : Scénarios proposés pour Jambes.....	136
Annexe 6 : Scénario proposé pour Embourg.....	139
Annexe 7 : Scénarios proposés pour Rocourt.....	142
Annexe 8 : Exemples d'immeubles en R+3.....	145
Annexe 9 : Méthodologie d'analyse.....	146

L'ensemble des retranscriptions des entretiens sont disponibles en version informatique.

Annexe 1-a : photos du lotissement des Parcs à Embourg



Photo 1 : Le lotissement est constitué de villas 4-façades datant des années 60-70. La végétation fait souvent office de frontière entre l'espace rue et la parcelle privée.



Photo 2 : Dans le centre du lotissement, certaines parcelles sont achetées pour être protégées de nouvelles constructions et ainsi rester préservées.



Photo 3 : La plupart des routes sont des espaces partagés entre les différents modes de transport. Il n'y a pas de trottoir pour inciter les voitures à ralentir.



Photo 4 : De nombreux sentiers piétons relient les différentes impasses du lotissement.



Photo 5 : Le parc Louis Piedboeuf, apprécié de ses habitants en cœur de lotissement.



Photo 6 : Plusieurs parcelles contigües restent parfois non construites le long des voiries principales (ici dans l'avenue du Parc).

Annexe 1-b : photos du lotissement de la Closeraie à Rocourt



Photo 1 : Le lotissement est constitué de clos en cul-de-sac. Des parkings sur la voirie sont disponibles en plus des places exigées sur la parcelle privative.



Photo 2 : Une large place est dédiée à la circulation automobile. Les trottoirs sont limités au minima.



Photo 3 : Les parcelles sont délimitées par des clôtures ou des haies. Un recul de 6m était imposé par les prescriptions du lotissement.



Photo 4 : La plupart des maisons sont des maisons à un étage sous toiture. L'ensemble est donc assez bas.

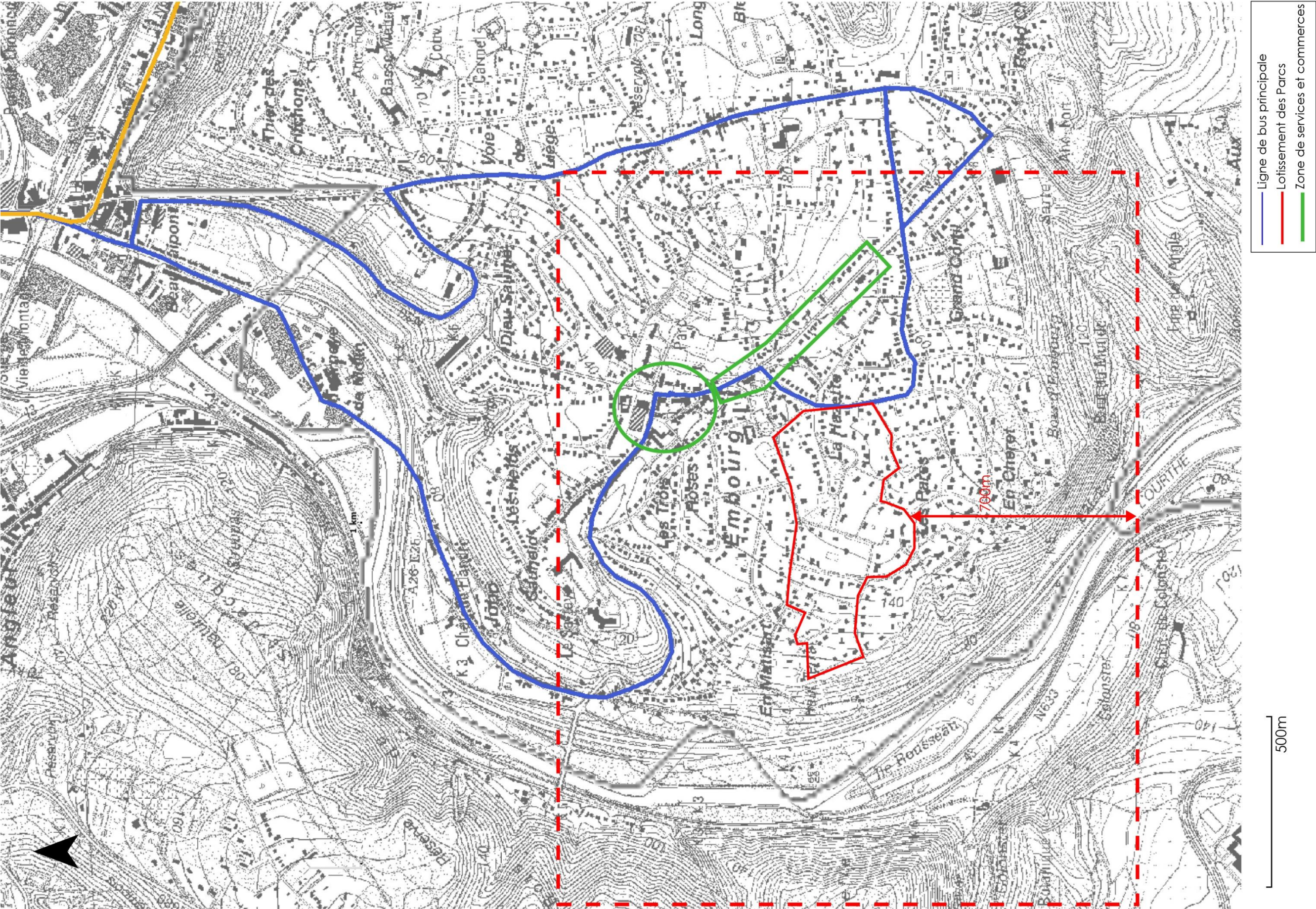


Photo 5 : Le terrain appartenant à la commune est aujourd'hui non entretenu et donc difficilement accessible.

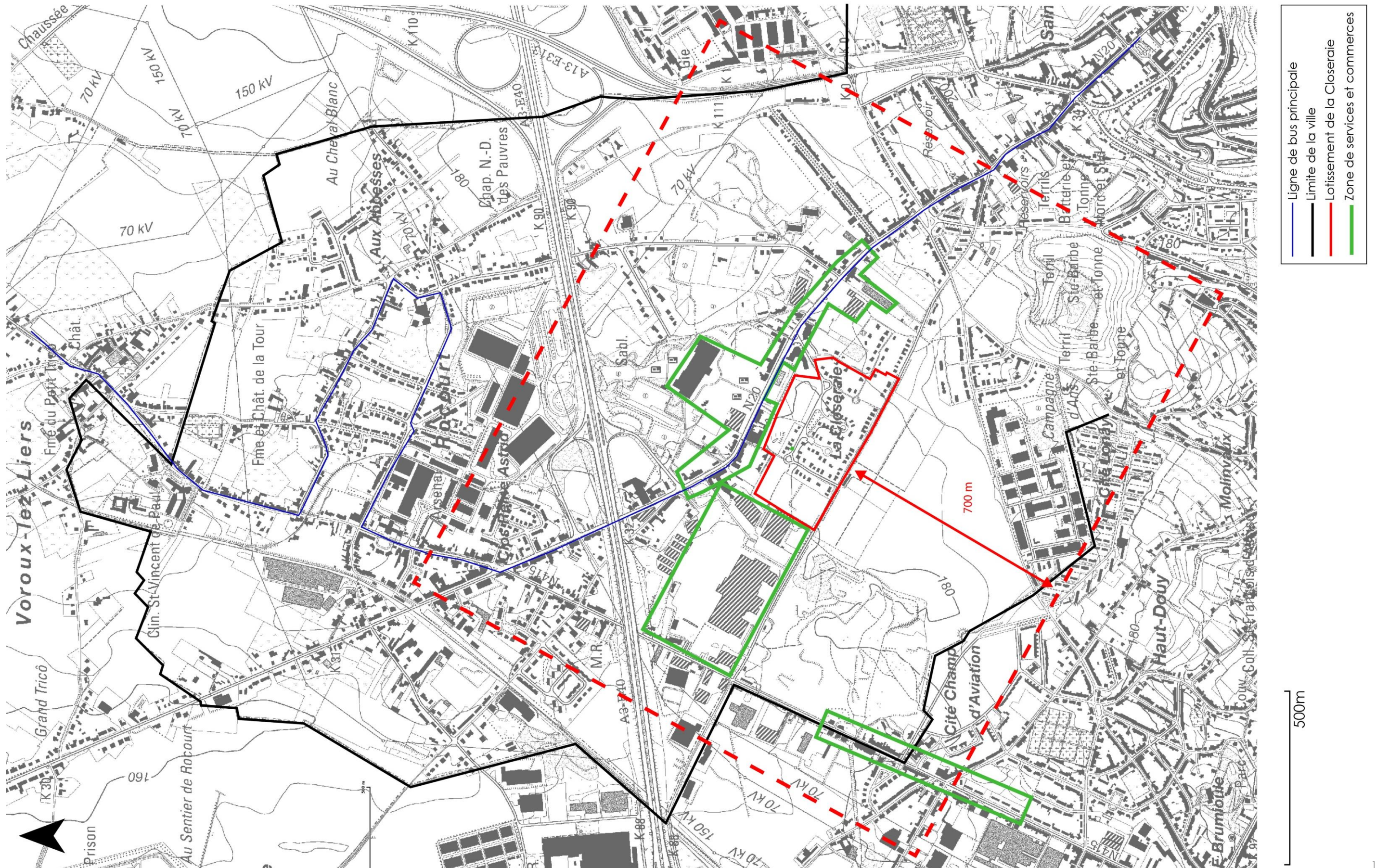


Photo 6 : Un large espace vert prend place au cœur du lotissement. Cependant, très proche de la voirie et non aménagé, il n'est pas perçu comme un espace vert appropriable.

Annexe 2-a : Embourg : entité de Chaudfontaine. Distance aux bus et aux services



Annexe 2-b : Rocourt : entité de Liège. Distance aux bus et aux services



Annexe 3 : Questionnaire soumis aux habitants

Bonjour, je suis étudiante en 2^{ème} master Ingénieur civil Architecte à l'université de Liège. Dans le cadre de mon mémoire de fin d'études, je réalise une enquête sur l'habitat périurbain et les problématiques de besoin en logements. Le périurbain correspond aux zones situées à proximité d'une ville centre souvent associé à de l'habitat en lotissement. Dans ce cadre, je réalise une étude de cas sur votre lotissement et pour cela j'aimerais réaliser un entretien avec vous. Serait-il possible de m'entretenir avec vous maintenant ou lors d'un rendez-vous que nous pouvons fixer ensemble ?

Toutes les précautions seront prises pour que cet entretien reste anonyme et les résultats ne seront pas diffusés. Il est important de préciser que ce point est aujourd'hui complètement théorique dans le cadre de la législation wallonne et donc les questions qui vont suivre ont seulement un but de recherche.

Aujourd'hui, le besoin en logement est un véritable problème pour les collectivités. La Wallonie prévoit de construire 320 000 nouveaux logements d'ici 2040. En Flandres, il ne reste aujourd'hui que 2% de terrains constructibles. Il va falloir trouver des solutions et les visions des urbanistes et des habitants diffèrent souvent. La littérature regorge du point de vue des urbanistes mais quel est le point de vue des habitants ?

A. Sur le lieu de vie

1. Depuis combien de temps habitez-vous cette maison ?
2. Pour quelles raisons êtes-vous venu vivre ici ?
 - a. Lieu (présence d'un jardin, calme du quartier...)
 - b. Maison (construite ou achetée ?)
3. Êtes-vous satisfait de vivre ici ?
 - a. Maison :
 - b. Espace public
 - c. Cadre de vie
 - d. Social, voisinage
 - e. Mobilité : comment vous déplacez vous ?
 - f. Stationnement

B. Sur le besoin en logements

Aujourd'hui, les zones périurbaines ont de fortes demandes en logements, logements qui doivent être bien situés et les urbanistes recherchent et proposent des solutions. La littérature est très fournie sur ces solutions. Je vais de mon côté, m'attacher à connaître votre point de vue sur le sujet.

1. Pensez-vous qu'il soit intéressant de lancer de nouveaux programmes d'habitat, de type nouveaux lotissements ou immeubles à appartements, à proximité de votre lotissement ? Quels avantages, quels inconvénients y voyez-vous ?
2. Que pensez-vous de la division de parcelle dans le but d'y construire un second logement ? Quels avantages y voyez-vous ? Quels inconvénients y voyez-vous ?

Explication de la division parcellaire dans certains cas : il s'agit de diviser un terrain avec une maison déjà construite pour venir y construire une seconde maison.

3. Que pensez-vous de la division d'un logement pour y aménager une seconde habitation ? (avantages, inconvénients)
Explication de la division de logements dans certains cas : il s'agit de diviser le logement pour y créer un second logement indépendant du premier.
4. Pourriez-vous envisager de diviser votre parcelle pour la revendre dans le but que le nouveau propriétaire y construise une habitation ? Quels sont les avantages que vous voyez, les inconvénients ?
5. Pourriez-vous envisager de diviser votre parcelle dans le but d'y construire vous-même une maison à louer ? Avantages ? Inconvénients ?
6. Pourriez-vous envisager de diviser votre parcelle dans le but d'y construire un logement pour un membre de votre famille ? Avantages ? Inconvénients ?
7. Pourriez-vous envisager de diviser votre habitation pour y aménager un 2^{ème} logement à vendre ? (Avantages, inconvénients ?)
8. Pourriez-vous envisager de diviser votre habitation pour y aménager un 2^{ème} logement à louer ? (Avantages, inconvénients ?)
9. Pourriez-vous envisager de diviser votre habitation pour y aménager un 2^{ème} logement pour un membre de votre famille ? (Avantages, inconvénients ?)
10. Si un de vos voisins construisait un second logement sur sa parcelle, qu'en penseriez-vous ?
11. Si un de vos voisins divisait son habitation pour y aménager un second logement, qu'en penseriez-vous ?
12. Dans un cadre complètement théorique (*replacement dans le contexte de recherche*), où de nombreux logements devaient être créés dans votre quartier, quels seraient les éléments qui devraient être conservés ou être créés pour que le quartier conserve son attrait existant ?

C. Sur des scénarios de constructions de logements

Je vais maintenant vous proposer des scénarios d'aménagement où l'on viendrait construire de nouveaux logements dans un lotissement existant. Pour que l'on se comprenne bien, je vais d'abord vous présenter les scénarios envisagés sur un cas que vous ne connaissez pas. Vous pourrez réagir librement, l'objectif étant pour moi de recueillir l'ensemble de vos impressions. Je vous présenterai ensuite les mêmes scénarios réalisés pour un quartier que vous connaissez mieux puisqu'il s'agit du vôtre.

1. Je vous présente des scénarios d'aménagement pour le quartier situé à Jambes près de Namur. *Explications des différentes façons de construire de l'habitat et recueil des réactions libres*

- a. Présentation du lotissement existant
 - b. Scénario avec le remplissage des parcelles vides
 - c. Scénario avec construction de nouvelles maisons accessibles depuis les routes existantes
 - d. Scénario avec construction de maisons en fond de parcelle
 - e. Scénario avec logements collectifs
 - f. Scénario avec des divisions de logements
2. Je vous présente maintenant des scénarios d'aménagement pour votre quartier, qu'en pensez-vous (avantages, inconvénients)
- a. Présentation du lotissement existant
 - b. Scénario avec le remplissage des parcelles vides
 - c. Scénario avec construction de nouvelles maisons accessibles depuis les routes existantes
 - d. Scénario avec construction de maisons en fond de parcelle
 - e. Scénario avec logements collectifs
 - f. Scénario avec des divisions de logements

Merci de votre temps, l'entretien est maintenant terminé, je vais maintenant, vous demander quelques informations démographiques pour pouvoir traiter les données. (Remise d'une feuille libre pour que la personne interrogée y inscrive ses informations personnelles.)

D. Sur la personne interrogée

1. Dans quelle tranche d'âge vous situez-vous ?
- a. 18 à 24 ans
 - b. 25 à 39 ans
 - c. 40 à 54 ans
 - d. 55 à 64 ans
 - e. 65 ans et plus
2. Quel niveau d'études avez-vous ?
- a. Professionnelles
 - b. Secondaires techniques
 - c. Secondaires générales
 - d. Supérieur non universitaire
 - e. Supérieur universitaire
 - f. Post universitaire
3. Profession : _____
4. Composition de votre ménage : vous vivez...
- a. Seul sans enfant
 - b. Seul avec enfant(s) (nombre)
 - c. En couple sans enfant
 - d. En couple avec enfant(s)
 - e. Autre

Annexe 4 : Questionnaire soumis aux élus et aux administrations

Bonjour, je suis étudiante en 2^{ème} master Ingénieur civil Architecte à l'université de Liège. Dans le cadre de mon mémoire de fin d'études, je réalise une enquête sur l'habitat périurbain et les problématiques de besoin en logements.

Aujourd'hui, le besoin en logement est un véritable problème pour les collectivités. La Wallonie prévoit de construire 320 000 nouveaux logements d'ici 2040. En Flandres, il ne reste aujourd'hui que 2% de terrains constructibles. Il va falloir trouver des solutions et les visions des urbanistes et des habitants diffèrent souvent. La littérature regorge du point de vue des urbanistes mais quel est le point de vue des habitants ?

Pour cela je suis allé à la rencontre des habitants du quartier de la Closeraie/des Parcs à Rocourt/Embourg

A. Sur le lieu de vie

1. Comment définiriez-vous le lotissement de la Closeraie/des Parcs ?
 - Maison
 - Espace public
 - Cadre de vie
 - Social
 - Mobilité
 - Stationnement

B. Sur le besoin en logements.

2. Pensez-vous qu'il soit intéressant de lancer de nouveaux programmes d'habitat de type lotissement ou immeubles d'habitation à proximité de ce lotissement ? Quels avantages, quels inconvénients y voyez-vous ?
3. Que pensez-vous de la division de parcelle dans le but d'y construire un second logement ? Quels avantages y voyez-vous ? Quels inconvénients y voyez-vous ?
4. Pensez-vous que ce type de division pourrait être adapté au lotissement ?
5. Que pensez-vous de la division d'un logement pour y aménager une seconde habitation ? (avantages, inconvénients)
6. Pensez-vous que ce type de division pourrait être adapté au lotissement ?
7. Dans un cas complètement théorique, où de nombreux logements devaient être créés dans ce quartier, quels seraient les éléments qui devraient être conservés ou être créés ?

Parkings, places publiques, cheminements, routes, espaces verts, jardins...

C. Sur des scénarios de constructions de logements

3. Je vous présente maintenant des scénarios d'aménagement pour votre quartier, qu'en pensez-vous (avantages, inconvénients)
 - a. Scénario avec le remplissage des parcelles vides
 - b. Scénario avec construction de nouvelles maisons accessibles depuis les routes existantes
 - c. Scénario avec construction de maisons en fond de parcelle
 - d. Scénario avec logements collectifs
4. Quels scénarios vous sembleraient le plus envisageable (avantages, inconvénients...)

Annexe 5 – Scénarios proposés pour Jambes

a. Implantation existante



b. Remplissage des parcelles vides



c. Construction en front de rue



d. Construction en fond de parcelle



e. Construction de logements collectifs



f. Divisions de logements



Annexe 6 – Scénarios proposés pour Embourg

a. Implantation existante



b. Remplissage de parcelles vides



c. Construction en front de rue



d. Construction en fond de parcelles



e. Construction de logements collectifs



f. Division de logements



Annexe 7 – Scénarios proposés pour Rocourt

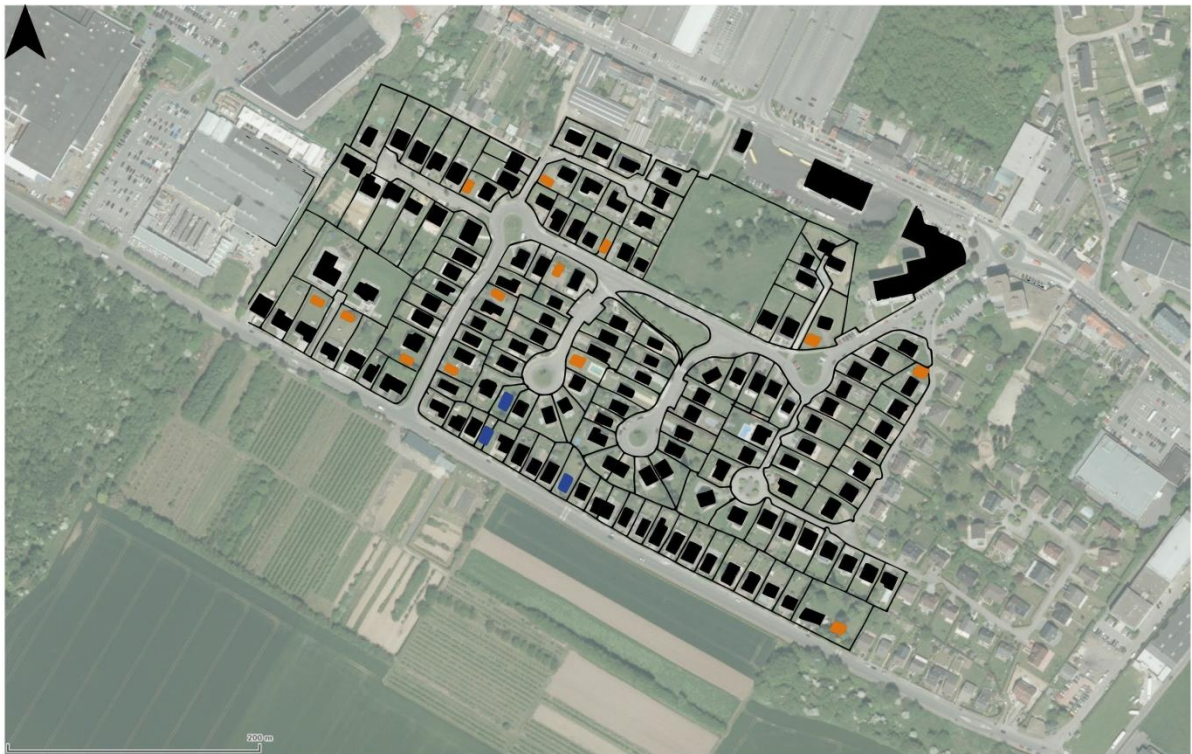
a. Implantation existante



b. Remplissage des parcelles vides



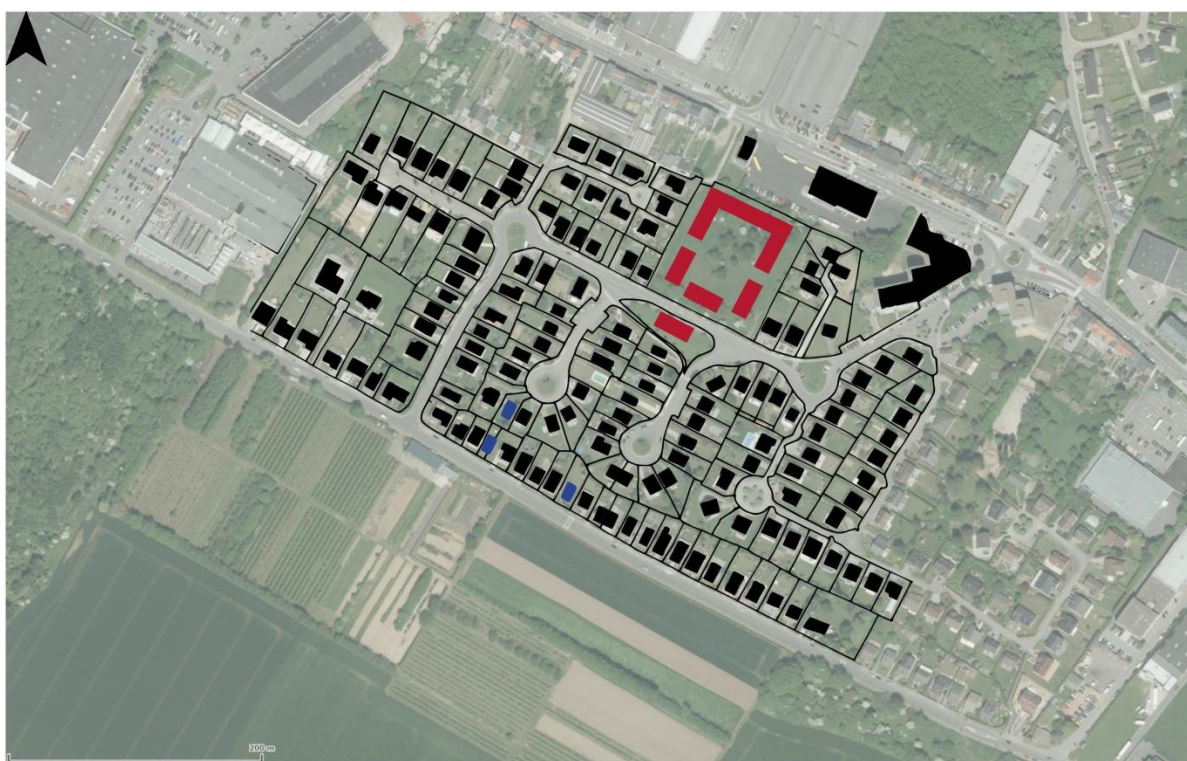
c. Construction en front de rue



d. Construction en fond de parcelles



e. Construction de logements collectifs



f. Division de logements



Toutes les images présentées ci-dessus proviennent du site de visualisation cartographique Géomaps Wallonie.

Annexe 8 : Exemples d'immeubles en R+3



Figure 67 : Exemples d'immeubles en R+3 : à droite : deux immeubles de l'architecte Peoch Rubio. (www.cabinet-lemonnier.fr). En haut à gauche : immeuble d'appartement situé au centre d'Embourg (www.trevi.be). En bas à gauche : image de synthèse d'un immeuble de Pierre Cremer (www.arch-image.com)

Annexe 9 : Méthode d'analyse des entretiens

Différentes étapes ont constitué l'analyse. Voici des extraits de chaque étape.

a. Retranscription écrite des entretiens

L'ensemble des retranscriptions sont disponibles en version informatique. Lorsque cela est nécessaire, des extraits de plan accompagnent la retranscription.

- a. Front continu :** Ça c'est le terrain de la dame à côté, donc il y a moyen de construire encore une parcelle là. Là mon dieu, il y a de la place. Mais allez construire dans les parcelles des autres. À choisir, tant pis, même si c'est à côté de chez nous. Mais aller construire dans des parcelles, aller remettre une maison là dans le fond, les gens vont être l'un sur l'autre. Imagine dans ton fond de jardin tu tombes sur des gens pas du tout compatibles avec toi bonjour. Pendant 50 ans tu vas te taper... C'est ça aussi. Remplir les parcelles d'accord, là où il y a de la place mais aller accumuler une parcelle sur le terrain des autres...



- b. Fond de parcelles :** Alors là c'est Droixhe en maisons, bah oui parce que en hauteur... Tu imagines, presque le double de personnes dans la Closeraie. Non ce n'est pas possible ça. Ou alors là où il y a de la place faire des maisons à 3 étages.

b. Regroupement des données

Les retranscriptions des entretiens sont ensuite regroupées dans un tableur pour pouvoir traiter l'ensemble des réponses à une question. Les informations « hors sujet » ne sont pas conservées.

C. Sur des scénarios de construction de logements							
Sur le cas de Rocourt							
		0. Existant	1. Parcelles vides	2. Front de rue	3. Fonds de parcelle	4. Collectifs	5. Divisions de logements
1	Rb1			ici par exemple, c'est un cul de sac. Les parcelles là, les terrains sont très longs. Donc ici les terrains faisaient 2000m², je ne sais pas pourquoi ils ont fait des terrains si grands parce que là ils auraient pu faire une route et mettre des maisons parce qu'ici les gens ils ont un trop grand terrain à la limite.	voilà c'est ça, je ne dis pas que je veux ça, mais je dis qu'ils auraient pu faire ça. Mais tous les gens qui sont ici, ils ont la parcelle qui va jusque-là, donc il faudrait qu'ils rachètent la parcelle à ces gens-là. Quand ils ont loti je ne sais pas pourquoi ils ont fait ça et les gens n'avaient pas le choix. On m'a même demandé si je ne voulais pas racheter un bout. Mais moi j'ai la hache qui est classée donc je n'étais pas grand-chose à faire avec ce bout-là en plus.	ici normalement c'était pour y faire une crèche. Mais le terrain il est entretenu donc à mon avis on va y construire quelque chose. Mais ça appartient à la ville ce terrain-là mais ici on a bouché tous les trous pour ainsi dire. Mais là c'est prévu, ils le feront un jour, en plus quand tu vois le prix des terrains, c'était pour y faire une école ou une garderie, ça ne s'est pas fait je ne sais pas pourquoi. Et les bus sont à l'étroit donc ils vont peut-être s'agrandir. Non parce que c'est un terrain vague pour le moment, j'y vais y promener le chien, mais c'est les gens d'à côté qui seraient pas contents. Parce que là ils ont une zone verte pour le moment. C'est pas une zone verte prévue pour les enfants y viennent y jouer, c'est comme un terrain vague, il attend d'être bâti, je ne sais pas par quoi, c'est un des mystères du quartier.	c'est toujours le même problème, c'est de la théorie mais de là à passer à la pratique. Parce que les gens, je ne sais pas si ils seraient d'accord. Ici les conditions d'urbanisme étaient quand même assez strictes donc maintenant il faudrait qu'ils reviennent tout, aussi qu'ils rechantent tout. Alors qu'à côté, le domaine des français, cela fait des années qu'ils prévoient quelque chose mais il n'y a toujours rien qui se fait non plus. Donc à mon avis, il y a un problème de superficie encore libre mais il y a aussi un problème d'urbanisme, on ne sait pas y faire ce qu'on veut. La région wallonne ne donne plus les permis de construire mais il y a quand même des règles à respecter, on ne
2	Rc1			je ne sais pas si c'est possible, c'est possible encore ici ? Oh ça ne me gêne pas	ça ne m'intéresserait pas du tout. Il y a une concentration trop forte, une cohabitation. On se retrouve comme dans les cités, avec tout resserré, les jardins imbriqués l'un dans l'autre. On n'a plus d'intimité.	Oui ça oui à la limite, ça, ça peut se faire, c'est quand même mieux situé. Je n'y vais pas du tout d'inconvénients	ça ne me dérange pas.
3	Rb2			moi je ne serais pas trop rancœur parce que ce n'est pas parce que c'est chez nous mais c'est pas vraiment faisable, parce que déjà pour agrandir la route, il y a une grande dénivellation, parce que vous voyez il y a 3m de dénivélé entre notre terrain et la route, je ne sais pas comment il faudrait faire monter notre terrain mais je ne crois pas que ce soit vraiment faisable, c'est pas parce que c'est chez nous. Peut-être que si c'était au même niveau, enlevé un bout de notre terrain et un bout du terrain derrière peut-être que ce serait faisable. Moi ça ne me plairait pas parce que maintenant j'ai mon espace et voilà, le monde ne me dérange pas, si c'est des	Comme je vous ai dit, si j'habite là, ça ne me dérange pas, si j'habite là, ça va me dérange. Moi ça ne me dérange pas, tant que c'est un type de truc comme ça qui ne soit pas trop haut comme un gratte-ciel ou la Tour Eiffel. Encore une fois avec un petit parc. Maintenant l'idéal, ça aurait été de créer un espace vert mais maintenant... Il y a un projet de faire des parcelles mais on n'a toujours rien fait. Maintenant je réfléchis à ce que j'ai à côté de moi, à un coin-mois, si	En divisant les maisons ? Si c'est des gens raisonnables. Même si c'est chez les voisins que cela se fait ça ne me dérange pas. En somme, c'est comme si c'était des grandes familles ou quoi, ou quelqu'un qui veut reprendre sa maison chez lui et en habitant	

c. Traitement des données

Les données sont ensuite traitées par analyse thématique. Pour chaque question, les réponses sont classées par thème. Nous avons mis en place une procédure par « tas », ainsi le nom des catégories était donné à la fin de la catégorisation. Exemple ici sur le scénario des fonds de parcelles à Rocourt.

A. Fonds de parcelles

Tolère l'ensemble : 1

- Rb1 « Je ne dis pas que je veux ça, mais je dis qu'ils auraient pu faire ça. Mais tous les gens qui sont ici, ils ont la parcelle qui va jusque-là, donc il faudrait qu'ils rachètent la parcelle à ces gens-là. Quand ils ont loti je ne sais pas pourquoi ils ont fait ça et les gens n'avaient pas le choix. » → Ici l'interrogé ne s'est intéressé qu'au cas proche de chez lui où les terrains sont particulièrement grands.

Tolère mais contraignant : 0

Ne tolère pas : 9

■ Densité trop forte 5

- Rc1 « Il y a une concentration trop forte, une cohabitation. On se retrouve comme dans les cités, avec tout resserré, les jardins imbriqués l'un dans l'autre. On n'a plus d'intimité. »
- Rb4 « Non, ça, ça devient trop dense. »
- Ra3 « En plein dedans nous autres. Deux nouvelles constructions. Non la Closeraie c'est déjà assez chargé, il ne faut pas surcharger »
- Rc2 « Alors là c'est Droixhe en maisons, bah oui parce que en hauteur... Tu imagines, presque le double de personnes dans la Closeraie. Non ce n'est pas possible ça. »
- Rb5 « Bah c'est tout de même énorme ça. Oui cela fait tout de même beaucoup de logements supplémentaires. Là je trouve que c'est tout de même beaucoup.

▪ **Verdure 2**

- Ra3 « Non c'est pour garder de la verdure, de l'espace, et on n'en a déjà pas tant que ça. On veut garder un maximum de verdure aussi et d'espaces. »
- Rb5 « et ça modifie tout le paysage, de moins en moins de verdure et dans ce cas-là quittons Rocourt. Je suis née dans un village de 800 habitants avec que des champs et des bois puis je suis passée à Bruxelles où c'était vraiment saturation pour moi. Et je viens à Rocourt pour avoir la paix et si c'est pour me retrouver comme ça non ! »

▪ **Non conçu pour 1**

- Rb2 « Moi je ne serais pas trop d'accord parce que ce n'est pas parce que c'est chez nous mais c'est pas vraiment faisable, parce que déjà pour agrandir la route, il y a une grande dénivellation. »

▪ **Habitude de l'existant, ce qu'on est venu chercher 3**

- Ra3 « Et puis nous si on est venu ici ce n'est pas pour refaire des maisons mitoyennes, c'est un choix, on peut moins chauffer en mitoyen. C'est un choix qu'on a fait, ce n'est pas pour venir le dénaturer. [...] Et c'est une question d'habitude aussi, on est habitué aux espaces qu'on a. »
- Rb2 « Moi ça ne me plairait pas parce que maintenant j'ai mon espace et voilà. Ici ce qui nous dérange c'est qu'à la base on est venu ici pour être un peu plus distant du voisin, plus calme, plus d'espaces pour nous et pour nos enfants qui étaient petits à la base. C'est les pauses aussi et des fois je devais dormir la journée, c'est plus adéquat ici. »
- Ra2 « On habite dans un appartement alors. Le concept maison 4-façade n'y est plus. »

▪ **Structures non adaptées 1**

- Ra1 « Là ça commence à prendre de l'ampleur parce que là il faut construire des infrastructures, des routes... Ça aurait trop d'ampleur pour le quartier. »
- Ra2 « 3m de route plus un logement, il n'y a plus rien. »
- Rb3 « Et en plus faire une route. Et ici c'est comme si c'était des servitudes, vous êtes dans votre jardin et vous voyez des gens passer, ça ne tient pas la route. »

▪ **Circulation**

- Rb5 « Je pense au trafic supplémentaire. »

▪ **Pollution 1**

- Ra3 « et puis aussi la pollution, plus il y a de maisons, plus c'est pollué. »

▪ **Quartier dénaturé 1**

- Rb3 « Non, non, non. Alors là je déménage directement. On n'est plus chez soi, ce n'est plus le même quartier, cela devient vraiment du business, du commerce. Même pas, on devrait me donner le double prix, que dans ma parcelle. Je vends ma maison et je pars à la campagne. Non pas question ! »

Sans avis 0

L'acceptabilité sociale de la densification dans les lotissements périurbains

Études de cas dans le lotissement de la Closeraie à Rocourt et dans le
lotissement des Parcs à Embourg

L'étalement urbain est au cœur des problématiques actuelles. Les lotissements se développent de façon continue en Wallonie et grignotent petit à petit la campagne belge. Lutter contre l'étalement urbain est devenu une priorité dans de nombreux pays européens dont la Belgique fait partie. Cependant le besoin en logements ne cesse d'augmenter et cela amène à réfléchir à de nouvelles solutions d'urbanisation.

Cette étude s'intéresse à une solution en particulier : la densification par la régénération des lotissements périurbains les mieux localisés. Des entretiens ont été réalisés avec des personnes concernées par ce type de solutions : des habitants de lotissement périurbains, des élus ou encore l'administration communale ou régionale pour mesurer quelle était l'acceptabilité de différents types de solutions telles que la division de parcelle, la division de logements ou la construction de logements collectifs.

La méthodologie développée est basée sur des enquêtes mises ici en application sur deux lotissements : le lotissement des Parcs à Embourg et le lotissement de la Closeraie à Rocourt.

Ce travail est structuré en quatre parties. Une première partie basée sur la littérature s'attache à redéfinir les différents points abordés dans l'étude : qu'est-ce que le périurbain et pourquoi les gens en font un choix de lieu de vie ? Pourquoi, où et comment il pourrait être intéressant de densifier cette typologie d'habitat ? Et enfin existe-t-il des évaluations de l'acceptabilité sociale des modes de densification possibles ? À partir de ces bases, la deuxième partie développe une méthodologie pour mesurer l'acceptabilité sociale de la densification des lotissements périurbains basée sur des enquêtes. Les résultats de ces enquêtes constituent la troisième partie de cette étude. Ces résultats permettent dans une dernière partie de proposer des pistes de solutions pour densifier les lotissements concernés.

Ce travail a permis de mettre en avant l'attachement des habitants à leur lieu de vie et leur crainte de le voir évoluer. Cependant le rapport que les habitants entretiennent avec leur environnement varie selon le lotissement, l'attachement peut être lié plutôt à la parcelle ou plutôt au quartier de façon générale, de même, il n'est pas possible de proposer une densité idéale, cela dépend de la densité du lotissement existant. Enfin, aucun projet de densification ne pourrait voir le jour sans prendre en compte les problématiques liées à la circulation et aux infrastructures existantes.

