



centre de recherche sur l'espace sonore et l'environnement urbain

# DENSICO

## D'une densification subie à une densification collaborative ?

Vécus comparés de la densification douce, Allemagne et France

Rainer Kazig & Magali Paris  
(responsables scientifiques)

Août 2016



# Sommaire

<b>Remerciements</b>	<b>3</b>
<b>1- Etudier l'ordinaire des transformations des quartiers pavillonnaires : Problématique et méthodologie de la recherche</b>	<b>5</b>
<b>2 - La réalisation de la densification dans les quartiers d'étude</b>	<b>11</b>
2-1 <i>Choix des terrains d'étude et méthodologie</i>	11
2-2 <i>Quartier Pont-des-Planches, Vaulx-en-Velin (69)</i>	14
2-2-1 Histoire et imaginaire public du quartier Pont-des-Planches	14
2-2-2 Cadre juridique français et vaudois de la densification	14
2-2-3 Densifications réalisées entre 2008 et 2015 à Pont-des-Planches	18
2-2-4 Discours public vaudois sur la densification	24
2-3 <i>Quartier Waldtrudering, Munich, Allemagne</i>	26
2-3-1 Histoire et imaginaire public du quartier Waldtrudering	26
2-3-2 Cadre juridique allemand et munichois de la densification	27
2-3-3 Densifications réalisées entre 2009 et 2015 à Waldtrudering	28
2-3-4 Discours public munichois sur la densification	34
2-4 <i>Conclusion intermédiaire</i>	35
<b>3-Vécu de la densification douce</b>	<b>39</b>
3-1 <i>Méthodologie</i>	39
3-1-1 Choix des personnes interviewées et passation des entretiens	39
3-1-2 Analyse des entretiens	40
3-2 <i>Vue d'ensemble sur le corpus des entretiens</i>	41
3-2-1 Caractéristiques des interviewés	41
3-2-2 Vivre avec la densification	42
3-3 <i>Vécu de la densification voisine immédiate</i>	44
3-3-1 L'intimité inquiétée	44
3-3-2 Un chez-soi toujours idyllique ?	50
3-4 <i>La transformation du quartier</i>	60
3-4-1 Un quartier toujours idyllique ?	60
3-4-2 Circulation et stationnement des véhicules motorisés	67
3-4-3 Les valeurs du développement urbain	69
3.5 <i>Conclusion intermédiaire</i>	72
<b>4-Implication des voisins par un outil de simulation de la densification douce</b>	<b>75</b>
4-1 <i>Méthodologie de conception et d'utilisation d'un outil collaboratif</i>	77
4-1-1 Fonctionnement de l'outil <i>Unlimited Cities (UFO)</i>	77
4-1-2 Principes de la programmation	77
4-1-3 Test de l'outil via des discussions de groupe	78
4-2 <i>Résultats de l'utilisation de l'outil : raisonnements développés par les habitants pour inventer une densification douce</i>	80
4-3 <i>Conclusion intermédiaire</i>	90
<b>5- Vers une politique publique de densification douce</b>	<b>93</b>
5-1 <i>Politique de densification douce respectueuse</i>	93
5-2 <i>Politique d'accompagnement des transformations sociales</i>	95
5-3 <i>Conception d'une charte esthétique de développement des quartiers pavillonnaires</i>	96
5-4 <i>Politique multisectorielle autour de la densification douce</i>	97
<b>6- Bibliographie</b>	<b>99</b>

<b>7- Annexe : Synthèses des entretiens réalisés avec les habitants non impliqués dans le processus de densification dans les quartiers Pont-des-Planches et Waldtrudering</b>	<b>105</b>
<i>7-1 Synthèses Pont-des-Planches</i>	105
7-1-1 Madame Bise	105
7-1-2 Madame Bouclette	107
7-1-3 Madame Chat	108
7-1-4 Madame Griffe	109
7-1-5 Madame Nez	110
7-1-6 Madame Orus	111
7-1-7 Madame Robin	113
7-1-8 Monsieur Boxer	115
7-1-9 Monsieur Canne	115
7-1-10 Monsieur Grand	117
7-1-11 Monsieur Képi	119
7-1-12 Madame et Monsieur Chips	120
7-1-13 Madame et Monsieur Goldfinger	121
7-1-14 Madame et Monsieur Mustang	123
7-1-15 Madame et Monsieur Swan	125
<i>7-2 Synthèses Waldtrudering</i>	127
7-2-1 Madame Brook	127
7-2-2 Madame Gäbler	129
7-2-3 Madame Herdt	130
7-2-4 Madame Huber	132
7-2-5 Madame Miller	133
7-2-6 Madame Reiser	134
7-2-7 Madame Welser	135
7-2-8 Monsieur Bose	137
7-2-9 Monsieur Grüne	138
7-2-10 Monsieur Hans	139
7-2-11 Monsieur Hofer	141
7-2-12 Monsieur Lange	142
7-2-13 Monsieur Nachbar	143
7-2-14 Monsieur Schmidt	145
7-2-15 Monsieur Zimmer	146
7-2-16 Madame et Monsieur Hirschfelder	147
7-2-17 Madame et Monsieur Müller	149
7-2-18 Madame et Monsieur Peter et leur voisin d'en face	150
6-2-19 Madame et Monsieur Wang	151
<b>Table des illustrations</b>	<b>154</b>

## Remerciements

Nous souhaitons remercier Jean-Michel Knop - directeur de l'école d'architecture de Grenoble en 2013 - et Rachel Thomas – directrice du laboratoire Cresson en 2013 - pour avoir contribué à la possibilité budgétaire de ce contrat de recherche.

Nous remercions notre financeur le PUCA.

Merci à Salm & Stegen pour nous avoir accompagné dans la première phase de reconstitution du cadre de la densification douce en Allemagne.

Merci également à eux d'avoir contribué à la réussite de notre séminaire d'équipe organisé à l'école d'architecture de Lyon. Merci à l'école d'architecture de Lyon pour son accueil et à Cécile Regnault, maître-assistante titulaire à l'école d'architecture de Lyon et chercheuse au laboratoire Laure, pour son aide dans l'organisation de ce séminaire et dans la réalisation de la première phase et sa contribution à la passation de plusieurs entretiens.

Merci au service urbanisme de la ville de Vaulx-en-Velin, et en particulier à Aurélie Andersen, pour leur aide dans la reconstitution des densifications réalisées à Pont-des-Planches ces dernières années.

Merci à UFO pour sa collaboration dans la troisième phase et en particulier à trois de ses membres : Alain Renk, Walter Simone et Nicolas Ancel.

Merci enfin et surtout aux habitants des quartiers Waldtrudering et Pont-des-Planches.



## **1- Etudier l'ordinaire des transformations des quartiers pavillonnaires : Problématique et méthodologie de la recherche**

Le développement de la ville et de sa périphérie se réalise aujourd'hui de plus en plus sur lui-même, à travers notamment les processus de densification par le bâti et en particulier l'habitat. Les quartiers pavillonnaires - majorité des surfaces urbanisées en France - abritent l'habitat le plus plébiscité par les français : la maison individuelle. Ils portent néanmoins des valeurs négatives de développement urbain et social : le mitage du territoire, la nécessité du transport automobile, l'individualisme, la ségrégation... Comment aborder ce territoire pavillonnaire pour en envisager les transformations futures soucieuses d'un développement durable?

Le programme de recherche du PUCA « Du périurbain à l'urbain » (2011-2013) proposait de considérer le périurbain autrement que comme un débordement de la ville, de s'attacher à ses caractéristiques propres et à ses potentialités. La recherche pilotée par Bernard Le Roy dans le cadre du programme antérieur « Habitat pluriel : densité, urbanité, intimité » (2005-2010) s'est attaché à envisager les possibilités réglementaires de densification du pavillonnaire et son acceptation par les habitants. Enfin la démarche BIMBY (Build In My BackYard) développée au sein de l'ANR « Villes Durables » (2009-2012) propose l'esquisse d'une nouvelle filière de production de la ville durable par la densification du tissu pavillonnaire.

La densification du tissu pavillonnaire étudiée dans les deux précédentes recherches est une transformation dite « douce ». Ce terme « densification douce » – avant tout utilisé en France – décrit une transformation modérée du tissu pavillonnaire en termes d'agencement, de mètres carrés produits comme de volumétrie bâtie (notamment concernant la hauteur cantonnée au R+2), transformation généralement réalisée par les habitants eux-mêmes et qui se développe à une vitesse modérée. Ces opérations de densification prennent la forme d'extensions horizontales et verticales de maisons existantes, de divisions parcellaires suivies d'une nouvelle construction sur parcelle détachée, de démolition d'une maison suivie de la construction d'une plus grande et de division d'une maison existante en appartements.

Cette densification semble présenter des vertus indéniables pour compacter le tissu et optimiser la question des services et des transports, pour une rentabilité économique du foncier latent qui profite directement aux habitants et pour la préservation de tissus pavillonnaires anciens qui présentent des qualités paysagères intéressantes. Cette transformation semble plus soucieuse que d'autres des perceptions et du vécu ordinaire des habitants qui sont installés dans ces tissus depuis parfois longtemps.

Le discours scientifique au sujet de la densification douce est en grande partie centré sur ses formes ainsi que sur les acteurs qui y participent et en tirent profit (Touati 2012 et 2013, Petit 2013). En France, certains auteurs s'interrogent sur les conditions de mise en place d'une politique d'accompagnement voire volontariste de cette densification à l'échelle opérationnelle

de la parcelle mais aussi à celle du quartier via les plans locaux d'urbanisme (Miet 2012, Le Foll & Miet 2013).

A contrario de l'élan facilitateur précédemment décrit, on observe différentes formes de résistance des voisins non densificateurs en France (Léger, 2010 ; Darley, Touati, 2013) comme à l'étranger. Au Royaume-Uni, le phénomène de densification du pavillonnaire est nommé péjorativement "Garden grabbing" (Bibby et al. 2015). En Allemagne, et en particulier à Munich, les mouvements associatifs de préservation des quartiers appelés Gartenstadt (Ville-jardins) alertent contre la perte de nature consécutive à la densification et militent contre cette dernière. Plus modérément et tous pays européens confondus, les habitants interrogent les possibilités de la densification douce à l'aulne du bien public (espace public et équipements) aujourd'hui non adapté (Mariolle, Delaville, 2014). Avec l'arrivée de nouveaux arrivants sont alors notamment posées les questions de la capacité d'accueil des établissements scolaires, du stationnement des véhicules, de la suppression de la pleine terre et d'espaces jardinés parfois composés d'arbres de grande hauteur alors que la rue est généralement pauvre en végétaux.

Ces mouvements de résistance sont le point de départ de cette recherche. Nous faisons ainsi l'hypothèse d'une possible déprivation (privation d'une chose à laquelle on avait droit auparavant) d'une certaine qualité de vie recherchée dans le pavillonnaire et que perdent les habitants passifs face à la densification douce réalisée par leurs voisins ou par des promoteurs. Il s'agit de prendre en considération ces déprivations pour envisager les conditions de leur dépassement. En effet, si la production scientifique comme les réalisations architecturales et urbaines ont apporté ces dernières années de nombreuses réponses aux conditions politiques et réglementaires de mise en œuvre de cette densification douce et aux bénéfices apportés aux habitants qui en sont acteurs, une approche urbaine élargie à l'ensemble du voisinage et non seulement aux habitants-acteurs et aux différents facteurs mis en jeu dans la perception de la densification par les habitants fait défaut.

Plutôt que d'envisager la densification douce seulement comme une problématique abstraite de transformation d'une forme architecturale ou urbanistique d'un quartier, nous proposons ainsi de l'examiner comme un phénomène social ordinaire. La focale est mise sur le vécu quotidien de cette transformation, ses effets (négatifs comme positifs) sont explorés à partir des expériences de ceux qui n'en sont pas à l'origine : les voisins. Ce projet s'inscrit dans une tradition de recherche, qui part du principe que la compréhension des modes d'habiter (Mathieu, 1996) et leur durabilité nécessite la prise en compte d'une échelle plus large que celle du logement : on habite aussi son jardin, ceux de ses voisins, les rues de son quartier et les équipements et services qui le structurent. Dans le discours scientifique allemand sur l'habiter, cette sphère au-delà du logement qui fait partie des modes d'habiter est nommé « Wohnumfeld » (Müller 1991), terme qui pourrait se traduire par milieu ou environnement d'habiter. De nombreux auteurs ont par ailleurs montré l'influence du quartier sur la manière dont on perçoit son chez-soi (Wüstenrotstiftung, 2012). Cette recherche est donc basée sur l'hypothèse de l'existence d'un

lien inextricable entre la valeur que l'on donne à son quartier et la valeur que l'on donne à sa maison et à sa parcelle.

La recherche s'appuie sur l'idée que les habitants du pavillonnaire ont développés des attentes par rapport à la qualité de cet espace plus large autour de leur pavillon (Raymond, 1966), des attentes qui ont pu être à la base du choix de devenir pavillonnaire ou des attentes qui se sont développées en habitant leur pavillon et qui sont aujourd'hui plus ou moins satisfaites dans la maison et le quartier où ils habitent. Dans les termes de l'esthétique ordinaire, on peut parler d'un phénomène de correspondance entre une idée d'une forme de vie et la possibilité de la réaliser dans le cadre social et matériel d'un quartier (Seel, 1996). On pourrait également la nommer « correspondance entre habitus et habitat ». Cette correspondance peut être contrariée par les transformations liées à la densification douce que les habitants n'ont pas choisies. Ce défaut de correspondance signifierait ainsi une perte dans la possibilité de satisfaire un mode d'habiter souhaité ou auquel on s'est habitué. Les formes de résistance à la densification douce, dont nous parlons plus haut, sont probablement l'expression de cette perte. Nous formulons la seconde hypothèse selon laquelle les dimensions matérielles, tangibles, perçues, des transformations réalisées sont contributives de l'expérience vécue de la densification douce. Il est question ici de la part sensible de cette expérience vécue dans le sens où elle touche, où les voisins sont gênés voire affectés par ses transformations selon différents modes et degrés.

Les relations affectives qui lient les habitants à leur lieu de vie sont explicitées par les notions d'identité du lieu, d'appartenance et d'attachement au lieu (Proshansky et al. 1983 ; Altman & Low 1992 ; Fisher, 1992 ; Ratiu 2003). La construction d'une identité du lieu, substructure de l'identité du soi, procède du développement de savoirs et de sentiments par l'expérience quotidienne des espaces physiques et sociaux qui ne se limitent évidemment pas au logement ou à la parcelle habitée mais s'étendent aux quartiers voire au-delà. S'identifier à son lieu de vie c'est se reconnaître en lui. La notion d'identification est ici d'importance pour comprendre la manière dont un habitant contrarié peut être « détaché » de son lieu de vie si celui-ci une fois transformé ne lui correspond plus et réciproquement.

Il est évident que la notion de « densification douce » que nous avons explicité plus haut n'est pas une catégorie de la vie ordinaire mais relève d'un discours d'experts. La notion pourrait par ailleurs être mise en discussion au sein du milieu scientifique car elle ne constitue par une catégorie d'habitation mais qualifie un processus qui peut être mené de différentes manières. Nous avons travaillé d'une manière pragmatique en considérant la densification douce comme une forme de densification qui s'inscrit en grande partie dans la morphologie existante d'un quartier. Ce qui est ou n'est pas de fait vécu comme une transformation douce par les habitants est une question ouverte de notre recherche. Dans ce sens, notre travail permet de réactiver ou de réorienter le débat sur les limites de la densité quantitative au profit d'une « densité perçue sociale » (Fouchier, 1998). La densité quantitative s'exprime en logements ou en nombre d'habitants à l'hectare, en ratio entre l'emprise au sol du bâti et la surface du terrain ou entre la surface constructible et la surface du terrain. Au-delà d'un indice chiffré, la densité perçue propose de prendre en compte les caractéristiques physiques du quartier : hauteur et compacité

des bâtiments, continuité ou discontinuité des alignements, proportion de plein et de vide, occupation de ces vides par de la végétation et de « l'animation humaine » (commerces, transports, espaces de jeux pour les enfants, etc.). Cette recherche pourrait contribuer à une meilleure prise en considération de la densité perçue dans les politiques de développement des villes et l'ouvrir vers les dimensions sociales et temporelles de l'habiter.

A partir de l'hypothèse de l'importance du matériel dans l'expérience quotidienne, 3 phases sont développées pour explorer les dimensions matérielles de la densification douce réalisées ces 5 dernières années sur 2 cas d'études concrets en France et en Allemagne, à proximité de grandes agglomérations en développement. Le choix d'un terrain allemand en complément du terrain français s'appuie sur la volonté d'approcher une diversité d'expériences habitantes de la densification douce. Par ailleurs, nous formulons une troisième hypothèse que l'approche comparative franco-allemande nous permet de tester : la densification douce n'est pas un phénomène international a-contextuel, elle est dépendante d'un cadre historique, politique, réglementaire et imaginaire (image du quartier).

La première phase consiste à reconstituer, pour les deux quartiers sélectionnés, le cadre de développement de la densification douce à travers notamment le repérage matériel des densifications réalisées ces 5 dernières années mais aussi la compréhension de chaque contexte historique, politique et réglementaire.

La deuxième phase s'attache au recueil de l'expérience des voisins des transformations consécutives à la densification douce à laquelle ils n'ont pas contribué. Une quinzaine d'entretiens semi-directifs sont réalisés dans chaque quartier avec les voisins situés à proximité des densifications repérées lors de la première phase.

La troisième et dernière phase propose d'impliquer les habitants passifs à partir d'un outil immersif de simulation de la densité développé sur tablette. Elle prend appui sur la phase précédente à travers la représentation visuelle des transformations physiques du bâti et du jardin qui touchent les habitants et vise à mettre en discussion les formes d'une densification souhaitable du point de vue des voisins.

Trois types de résultats novateurs émergent :

1. Une production de connaissances sur les modes d'habiter la densification douce dans les deux pays contextualisés aux politiques publiques (ou à leur absence);
2. Une aide à la conception de politiques volontaires de densification douce portant sur ses éléments matériels comme sur ses modes de gouvernance;
3. Une réflexion-action sur les modalités de mise en œuvre d'approches type « Bottom-up » qui impliquerait une communauté de voisins.

Cette recherche s'inscrit dans une longue tradition de recherche sur l'habitat mené au sein du laboratoire CRESSON depuis la fin des années 70, recherche tout d'abord orientée sur les pratiques cheminatoires autour de l'habitat (Augoyard, 1979), puis sur les dimensions sonores de

la cohabitation et de l'édification d'un chez-soi (notamment Chelkoff et Balaÿ, 1987 ; Chelkoff, 1991 ; CRESSON, 1992 ; Balaÿ, 1994) et plus récemment sur les modalités de cohabitation en contexte urbain dense et notamment sur le rôle du jardin qui permet de concilier l'édification d'un chez-soi tout en négociant ses relations de voisinage et son inscription dans la ville (Paris et al. 2007 et Paris, 2011).

L'axe méthodologique *in situ* proposé s'appuie sur l'expérience développée depuis de nombreuses années par le laboratoire sur les évaluations du vécu et de la perception à travers des méthodes d'entretien originales empruntant aux sciences humaines et sociales et mettant largement en œuvre des outils méthodologiques « embrayeurs de paroles » (Thibaud, 2001).

Les trois chapitres suivants relatent les résultats des 3 phases de la recherche.

Dans un second chapitre, nous présentons ainsi une reconstitution du cadre de la densification douce développée dans deux études de cas situées dans le Grand Lyon (Quartier Pont-des-Planches, commune de Vaulx-en-Velin) et à Munich (Quartier Waldtrudering). Ensuite, dans un troisième chapitre, nous nous attachons à restituer les manières dont ces transformations consécutives à la densification douce sont vécues, dans les deux quartiers étudiés, par les habitants non impliqués dans ces transformations. Dans un quatrième chapitre, nous exposons l'outil tablette de mise en discussion de la densification élaboré au cours de la recherche ainsi que son test auprès des habitants. Enfin, dans un cinquième et dernier chapitre, nous esquissons à l'éclairage des enseignements de la recherche menée - les perspectives politiques d'une densification douce partagée.



## **2 - La réalisation de la densification dans les quartiers d'étude**

Le projet part de l'hypothèse que le vécu de la densification douce par des habitants passifs dépend de la forme de la densification réalisée dans leur voisinage immédiat ainsi que du cadre matériel et discursif plus large dans lequel la densification douce s'inscrit. Le chapitre présente ainsi l'histoire et l'imaginaire public de chaque quartier, le cadre juridique de la densification, les densifications douces réalisées dans les deux quartiers et le discours public sur la densification. L'histoire du quartier, son imaginaire public et le discours public sur la densification peuvent servir comme références pour l'interprétation et l'orientation des expériences individuelles de la densification. L'analyse du cadre juridique permet de comprendre si et comment les voisins des projets de densification sont pris en considération dans le processus d'autorisation d'un permis de construire. Elle aide également à évaluer l'impact des conditions juridiques sur le processus et les formes de densification réalisées dans chaque pays. L'enquête sur le cadre juridique et sa mise en application permettent également de reconstruire ce qui est considéré comme « normal » en matière de densification dans chacun des deux pays. Avant d'exposer les résultats de cette analyse, le paragraphe suivant présente la méthodologie et les critères de choix des terrains.

### **2-1 Choix des terrains d'étude et méthodologie**

Les quartiers choisis pour les études de cas sont le Pont-des-Planches à Vaulx-en-Velin dans la banlieue est de Lyon et Waldtrudering à Munich situé dans la partie sud-ouest de Munich. Les deux quartiers se situent à environ 10km du centre-ville respectivement de Lyon et de Munich. Le choix des quartiers s'est fait à partir de visites de plusieurs quartiers et d'entretiens avec des experts, techniciens des départements d'urbanisme ou élus locaux.

Les deux quartiers choisis sont situés au bord du cœur d'une agglomération dynamique, ils ont tous les deux été transformés par une densification du pavillonnaire ces dernières années et permettent ainsi de questionner le vécu de la densification par les voisins passifs. Pont-des-Planches reste un quartier populaire bien qu'il commence à attirer les lyonnais du fait d'une bonne desserte en transports en commun. En comparaison, Waldtrudering accueille des populations plutôt aisées.

La reconstitution du cadre (histoire et image du quartier, cadre juridique et discours public) de la densification douce ainsi que la reconstitution de la densification effectuée dans les 5 dernières années ont été réalisées selon une même méthodologie dans les deux cas d'étude. Sur le terrain il s'est révélé nécessaire de faire de légères adaptations méthodologiques pour pouvoir reconstituer la densification réalisée ces 5 dernières années.

Pour reconstituer l'histoire et l'image des quartiers d'étude, nous nous sommes appuyé sur différents documents portant soit sur l'histoire de la ville ou sur l'histoire du quartier. Les entretiens avec des voisins et des experts ont donné des informations complémentaires.

Le cadre juridique a été reconstitué sur la base des textes juridiques et des entretiens avec des techniciens des départements d'urbanisme et des élus sur les pratiques de la mise en application

du cadre juridique dans le contexte local. Comme il n'était pas possible d'enregistrer ces entretiens, nous avons procédé par prises de notes.

Le discours public a été reconstruit sur la base de recherches Internet ainsi que de recherches dans les archives des journaux locaux.

À Munich, il est interdit aux tiers d'avoir accès aux informations concernant les permis de construire. La reconstitution des densifications réalisées à Waldtrudering s'est effectuée sur le terrain en comparant la situation actuelle sur chaque parcelle avec des photos aériennes de 2009. Cette méthode a permis de relever de manière satisfaisante les densifications sauf la division d'appartements non visible de l'extérieur. Il était également difficile pour plusieurs cas de savoir si une nouvelle construction était réalisée sur un terrain vierge ou sur un terrain libre issu d'une division parcellaire. À Vaulx-en-Velin, le service urbanisme nous a fourni des plans indiquant les Déclarations Préalables et Permis de Construire déposés en mairie ces 7 dernières années.

Le choix de remonter deux années en arrière sur les autorisations administratives, afin de reconstituer les densifications effectivement réalisées ces cinq dernières années, s'appuie sur le constat d'un décalage entre l'autorisation réglementaire et la réalisation d'une construction.

Ces premières indications ont été croisées à des relevés réalisés sur le terrain et à la comparaison des photographies aériennes de 2005 et de 2014. A partir des documents fournis par la mairie nous avons pu relever 50% des densifications réalisées ces 5 dernières années, l'autre moitié a été repérée via la comparaison des photos aériennes et des relevés sur site.

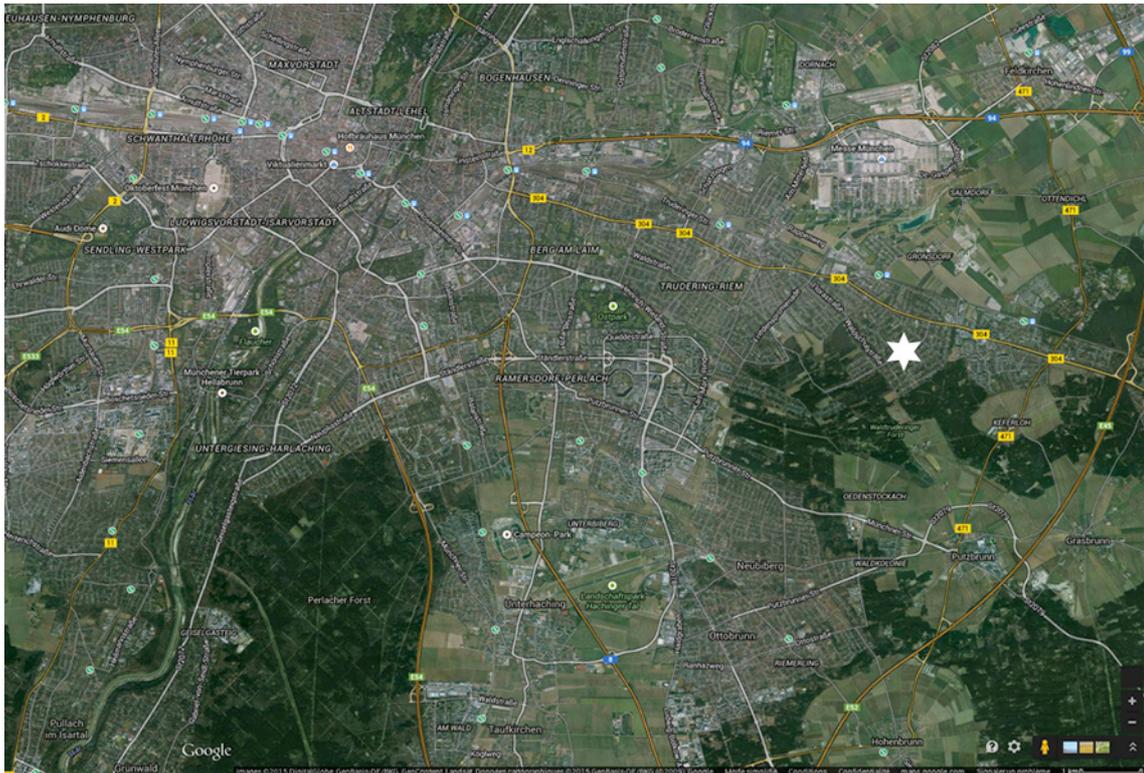


Figure 1 Situation du quartier Waldtrudering dans l'Est munichois. Source : Google maps

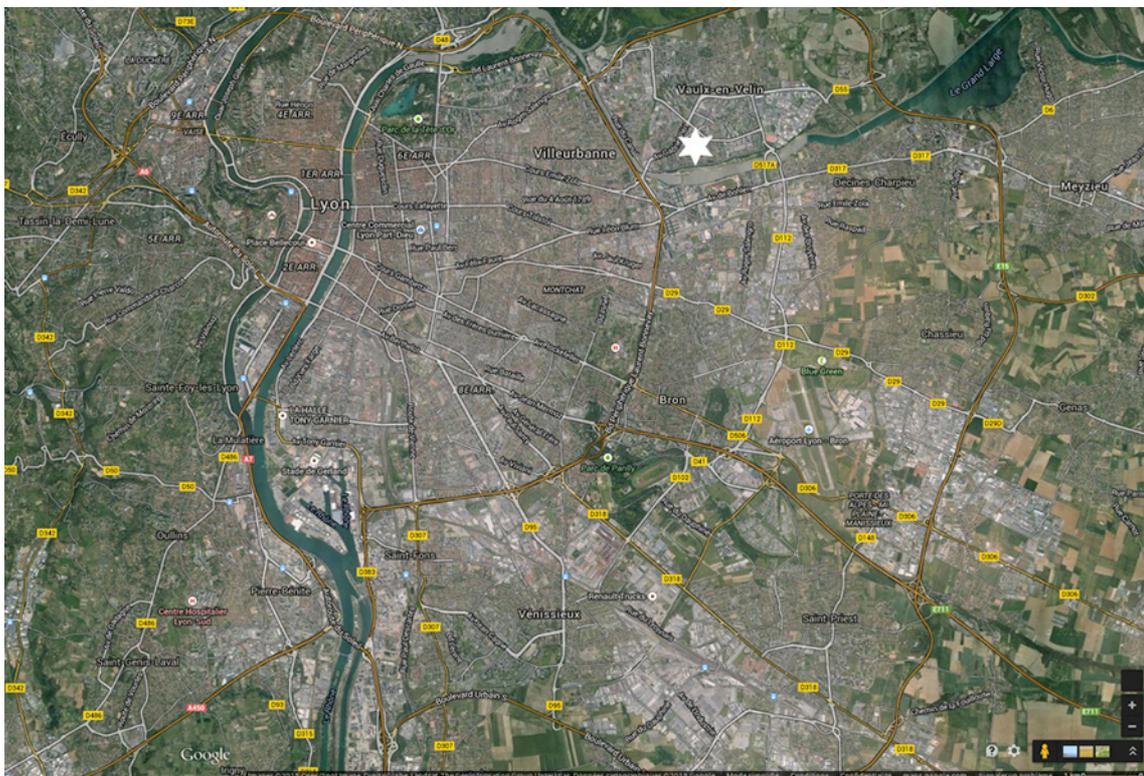


Figure 2 Situation du quartier Pont-des-Planches à Vaulx-en-Velin dans l'Est Lyonnais. Source : Google maps

## **2-2 Quartier Pont-des-Planches, Vaulx-en-Velin (69)**

### **2-2-1 Histoire et imaginaire public du quartier Pont-des-Planches**

Le quartier Pont-des-Planches accueille en 2010 3449 habitants<sup>1</sup> (8% des habitants de Vaulx-en-Velin) dont 84% sont propriétaires de leur logement. 77,6% habitent en maison en 2009. Le quartier est composé de très peu de logements sociaux (2%). Il est caractérisé par une mixité fonctionnelle (petites industries et maisons individuelles) qui tant à disparaître ces 10 dernières années : les petites industries sont remplacées par des maisons ou des petits immeubles (R+3). Selon la même dynamique, les commerces de proximité disparaissent pour être transformés en habitations. Aujourd'hui, il reste 1 boulangerie, 1 restaurant et 1 épicerie solidaire.

Les principales caractéristiques du quartier sont sa mixité culturelle et sa spécificité populaire, celles-ci sont liées à l'histoire du quartier. La création du « quartier des Planches » est concomitante à celle du canal de Jonage (1894-1899) qui en constitue la limite Sud. Avant la construction du canal, le Rhône se trouve à sa place (il est aujourd'hui déporté au Nord) et le quartier se structure le long du fleuve et de ses bras, dont la Rize ruisseau qui traverse Décines-Charpieu, Vaulx-en-Velin et Villeurbanne et qui reste aujourd'hui à l'air libre sur Vaulx-en-Velin. Le quartier est aussi parfois appelé « la Rize » en référence à son ruisseau, dénomination méliorative en comparaison avec l'appellation « des planches » qui renvoie à son édification spontanée. En effet, à sa « naissance », Pont-des-planches est un quartier édifié de maisons de planches réalisées par les ouvriers étrangers qui oeuvrent à la construction du canal. Ces premiers habitants viennent d'Ukraine, d'Italie, d'Espagne... Dans la première moitié du XX<sup>e</sup> le quartier est animé par les loisirs liés aux ginguettes situées en bord de Rize, elles accueillent des ouvriers « endimanchés » et des pêcheurs qui viennent des communes avoisinantes et même de Lyon.

### **2-2-2 Cadre juridique français et vaudais de la densification**

Le contexte de la densification douce s'explique par 2 lois, SRU 2000 et ALUR 2014, et par le code de l'urbanisme. Nous explorerons ensuite les données du PLU de Vaulx-en-Velin qui concernent la densification douce.

La loi Solidarité Renouvellement Urbain (SRU) datée de 2000 a deux principales conséquences sur les conditions d'émergence de la densification douce :

- Le remplacement des plans d'occupation des sols (POS) par les plans locaux d'urbanisme (PLU) ;
- l'incitation à densifier des espaces déjà urbanisés à travers 1) la limitation de la possibilité de fixer une taille minimale aux terrains constructibles et 2) la suppression du contrôle des divisions de terrains ne formant pas des lotissements.

---

1 Données INSEE 2010, source : <http://sig.ville.gouv.fr/Territoire/69256/onglet/DonneesLocales#> (consulté le 28 Octobre 2015)



Figure 3 Cartes postales datées de la première moitié du XX<sup>e</sup> vantant l'ambiance des guinguettes de bord de Rize au Pont-des-Planches. Dans l'ancien restaurant Favier (carte postale ci-dessus) se trouve aujourd'hui un centre aéré.

En appui de la loi SRU, la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) datée de 2014, afin de permettre la densification des tissus existants, supprime le coefficient d'occupation des sols et la taille minimale d'un terrain constructible.

Au sein du Plan d'Occupation du Sol (POS), le coefficient d'occupation des sols (COS) fixait le nombre de mètres carrés constructibles sur une propriété foncière en fonction de sa superficie. Aujourd'hui avec le Plan Local d'Urbanisme qui remplace le POS, l'éventail des outils

réglementaires (règles de hauteur, de recul ou de gabarit) permettrait de mieux définir, que le COS, des règles concernant l'aspect extérieur des constructions, leurs dimensions et l'aménagement de leurs abords et donc de contribuer à la qualité architecturale et à l'insertion harmonieuse des constructions dans le milieu environnant.

La disposition de la loi Urbanisme et Habitat de 2003 permettait au plan local d'urbanisme (PLU) de fixer une taille minimale de terrain, mécanisme qui contribuait à l'étalement urbain. Dès l'adoption de la loi ALUR et en attendant la révision des documents d'urbanisme, les dispositions des PLU imposant une taille minimale de terrain et un coefficient d'occupation des sols ne sont plus opposables aux projets. Pour les lotissements, la subdivision des lots est facilitée : alors que la majorité qualifiée était requise, il lui est substituée la moitié des propriétaires détenant ensemble les deux tiers au moins de la superficie du lotissement, ou les deux tiers des propriétaires détenant au moins la moitié de cette superficie.

La loi ALUR encourage le transfert du PLU communal vers un PLUI (réalisé à l'échelle de l'intercommunalité, jugée plus stratégique et efficace). La particularité du PLUI du Grand Lyon est de développer une politique de l'habitat, ce PLU intercommunal est appelé PLU-H (H pour habitat).

La concertation relative à ce PLU-H est engagée depuis Mai 2012 et se clôturera en Septembre 2016. Celui-ci sera effectif fin 2017. L'enjeu pour le quartier Pont-des-Planches est d'inscrire de manière plus généralisée sur le quartier la limitation à R+2, à l'exception des grands axes structurant qui délimitent le quartier au Nord, afin de limiter la construction des petits immeubles au cœur du quartier.

Selon le code de l'urbanisme, le délai d'instruction d'un permis de construire est de 2 mois maximum pour une maison individuelle et/ou ses annexes et de 3 mois maximum pour de l'habitat collectif. Pour des travaux de moindre importance, il est possible de déposer une déclaration préalable dont le délai d'instruction est ramené à 1 mois maximum. Une déclaration préalable est exigée pour toute création de surface d'emprise au sol comprise entre 5 et 20m<sup>2</sup>, ce seuil de 20m<sup>2</sup> peut être reporté à 40m<sup>2</sup> pour des travaux concernant une construction existante, néanmoins si l'extension porte la surface totale de la construction à plus de 170m<sup>2</sup> alors un permis de construire doit être déposé. Une fois le permis ou la déclaration acceptés par la mairie et la décision affichée sur le terrain, cet affichage doit être réalisé par le densificateur, le recours des tiers ou possibilité de contestation par le voisinage proche est de 2 mois dans tous les cas. Les riverains disposent ainsi de 2 mois pour aller consulter le permis de construire en en faisant la demande au service urbanisme de la commune et déposer un recours le cas échéant. Il est toujours possible de consulter le permis de construire au service urbanisme après le délai des deux mois. Ce recours au permis de construire doit être adressé au maire, c'est lui qui est mis en cause pour avoir délivré le permis de construire. Dans le cas d'un recours des tiers, le maire dispose de deux mois pour répondre aux opposants. Une fois le permis purgé du recours des tiers (soit 4 mois maximum si il n'y a pas de contestation pour un permis de construire et 3 mois maximum pour une déclaration préalable), le déclarant dispose d'un délai de 2 ans à partir de la



### 2-2-3 Densifications réalisées entre 2008 et 2015 à Pont-des-Planches

Pour le cas vaudois, on observe 69 densifications réparties en 6 types.

Tout d'abord les extensions horizontales (EH) où le bâti gagne sur le jardin et verticales (EV) qui consistent à rajouter un niveau. Les premières sont plus nombreuses que les deuxièmes avec 28 cas inventoriés contre 3. Cette différence en nombre est à imputer au PLU et au surcoût induit par l'extension verticale. Notons également des différences dans les 28 extensions horizontales répertoriées : certaines sont des extensions minimales (garage, chambre supplémentaire...) alors que d'autres doublent la surface de la maison. Ce deuxième cas plus important en nombre est typique du mode de densification de Pont-des-Planches qui était composé à son origine de maisons de taille réduite, résidences principales ou de villégiature d'une cinquantaine de mètres carrés maximum.



Figure 5 Agrandissement d'une petite maison par un volume en avancé de surface équivalente (EH)

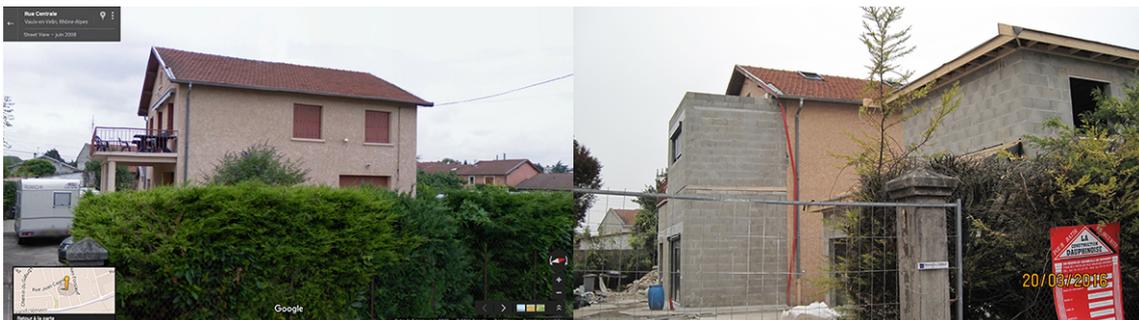


Figure 6 Agrandissement par extension horizontale (EH) en arrière plan et par division parcellaire et nouvelle construction (NC) au premier plan

Les nouvelles constructions (NC) réalisées sur parcelle vierge et surtout sur parcelle détachée (suite à un découpage parcellaire) sont au nombre de 22. Pour la plupart de ces cas, il est difficile de dater le détachement de la parcelle.

On observe ensuite 10 cas de nouvelles constructions qui font suite à la démolition d'un ancien bâti industriel ou d'un petit édicule de jardin. 8 de ces nouvelles constructions après démolition sont des opérations de plus grande envergure que les autres qui accueillent entre 2 et 20 maisons

et qui ont été réalisées par des entrepreneurs/pavillonneurs selon un modèle plus dense (maisons jumelées ou en bande) ou sur 2 cas des petits immeubles R+3 (D35 et D43).

Enfin, on observe 3 cas de divisions d'appartements : un volume bâti de grande dimension (ancien commerce ou bâtiment industriel) est subdivisé en plusieurs logements pour accueillir différents membres de la famille ou pour être mis en location. Avec ce mode de densification les volumétries caractéristiques du quartier sont conservées.

3 parcelles sont en attente de densification (couleur verte dans l'illustration ci-dessous) depuis le démarrage de l'enquête (Eté 2014), une division parcellaire a été réalisée et les permis de construire sont aujourd'hui affichés sur ces terrains.

Ces différentes densifications sont réalisées en majeure partie par les habitants en vue d'adapter la maison à la famille suite à l'achat, en vue d'un regroupement familial, de tirer profit de la vente d'une ou plusieurs parties du terrain après découpage parcellaire lors de la vente de sa propre maison ou seulement d'une partie de la parcelle dans le cas où les habitants restent sur place ou dans de plus rares cas de mettre un ou plusieurs appartements en location.

Les professionnels de la construction (entrepreneurs-pavillonneurs et bailleurs sociaux) sont rarement impliqués dans ce type densification (exceptés les cas 14, 15, 17, 30, 33, 34 / soit moins de 9% des densifications réalisées mais qui sont de plus grande envergure). Les petits immeubles R+3 réalisés ces 10 dernières années sont issus de la promotion privée.

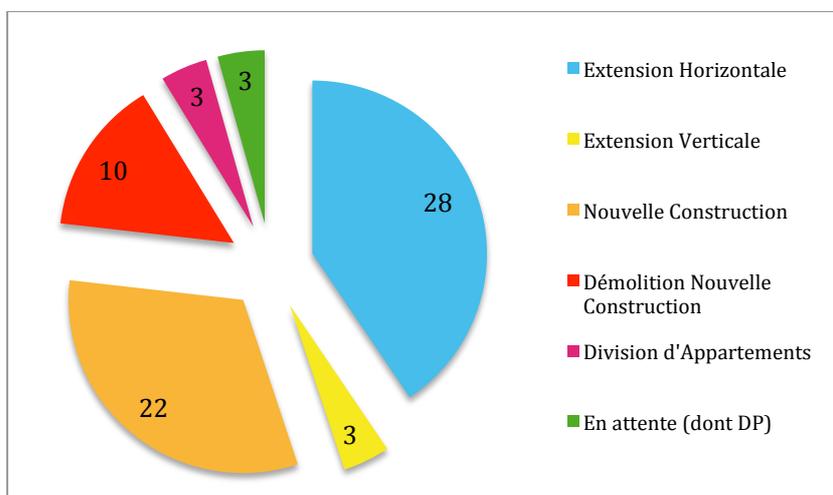


Figure 7 Répartition des densifications par type (2009-2016), Quartier Pont-des-Planches

Les cartes des densifications douces réalisées ces 5 dernières années sur le quartier Pont-des-Planches ont été réalisées à partir des documents fournis par le service urbanisme (Déclarations préalables et permis de construire), d'observations de terrain, de la comparaison des photographies aériennes de 2005 (disponible sur [geoportail.fr](http://geoportail.fr)) et 2014 (disponible sur [googlemaps.fr](http://googlemaps.fr)) et des indications des habitants interviewés.

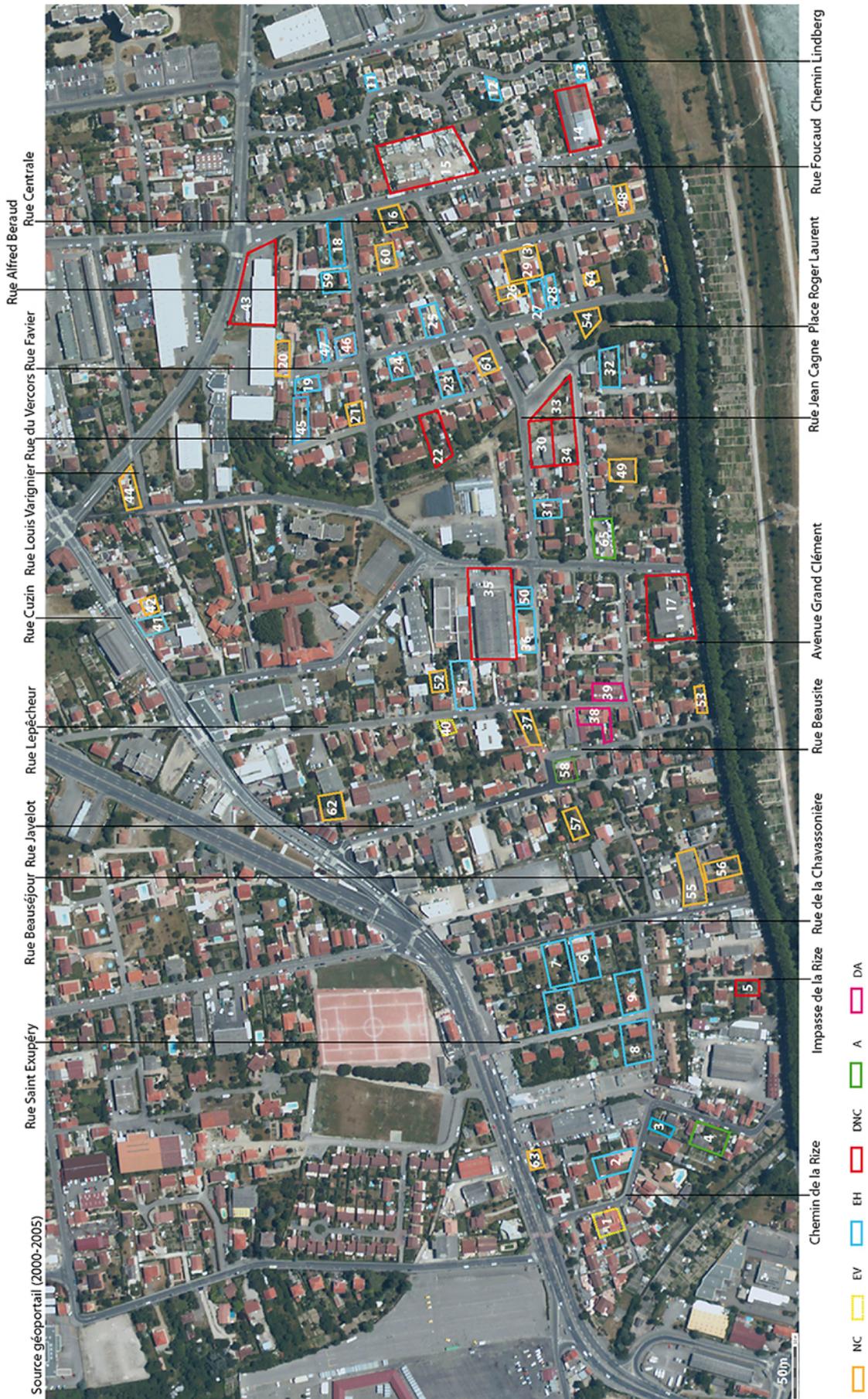


Figure 8 Pont-des-Planches, carte des densifications de ces 5 dernières années, parcellaire



Figure 9 Pont-des-Planches, carte des densifications de ces 5 dernières années, localisation simplifiée



D1 Extension verticale



D2 Extension horizontale



D3 Extension horizontale



D4 En attente (DP puis PC déposés)



D5 Démolition et nouvelle construction



D6 Extension horizontale



D7 Extension horizontale



D8 Extension horizontale



D9 Extension horizontale



D10 Extension horizontale



D11 Extension horizontale



D12 Extension horizontale



D13 Extension horizontale



D14 Démolition et nouvelle construction



D15 Démolition et nouvelle construction et Division d'appartements



D16 Nouvelle construction



D17 Démolition et nouvelle construction



D18 Extension horizontale



D19 Extension horizontale



D20 Nouvelle construction



D21 Nouvelle construction



D22 Démolition et nouvelle construction



D23 Extension horizontale



D24 Extension horizontale



D25 Extension horizontale



D26 Nouvelle Construction



D27 Extension horizontale



D28 Extension horizontale

Figure 10 Planche contact (Photographies et types de densification 2008-2015) - 1



D29 2 Nouvelles Constructions et 1 Extension horizontale



D30 Démolition et nouvelle construction



D31 Extension horizontale



D32 Extension horizontale



D33 Démolition et nouvelle construction



D34 Démolition et nouvelle construction



D35 Démolition et nouvelle construction (immeuble)



D36 Extension horizontale et nouvelle construction



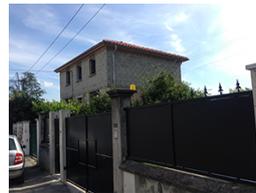
D37 Nouvelle construction



D38 Division d'appartements



D39 Division d'appartements



D40 Extension verticale



D41 Extension horizontale



D42 Nouvelle construction



D43 Démolition et nouvelle construction (immeuble)



D44 Nouvelle construction



D45 Extension horizontale



D46 Extension horizontale



D47 Extension horizontale



D48 Nouvelle construction



D49 Nouvelle construction



D50 Extension horizontale



D51 Extension verticale et nouvelle construction



D52 Nouvelle construction



D53 Nouvelle Construction

Figure 11 Planche contact (Photographies et types de densification 2008-2015) - 2



D54 Nouvelle construction



D55 Nouvelle construction



D56 Nouvelle construction



D57 Nouvelle Construction



D58 Nouvelle construction (en attente)



D59 Extension Horizontale



D60 Nouvelle construction



D61 Nouvelle construction



D62 Nouvelle construction



D63 Nouvelle construction



D64 Nouvelle construction



D65 Nouvelle construction (en attente)



D65 Nouvelle construction (en attente)

Figure 12 Planche contact (Photographies et types de densification 2008-2015) - 3

## 2-2-4 Discours public vaudais sur la densification

Nota : Des extraits de la rencontre de janvier 2014 avec les élus et le service urbanisme de la ville de Vaulx-en-Velin seront présentés entre guillemets.

Le quartier possède une image populaire, selon les élus rencontrés « c'est un quartier pavillonnaire ouvrier, un vrai quartier pavillonnaire, un des derniers de Vaulx-en-Velin ». Image populaire positive pour l'équipe municipale en place qui l'adosse à l'histoire du quartier et à ses habitants, ces gens « qui ont vécu dans des HLM avant d'acheter leur maison, qui sont de petits propriétaires ». L'équipe municipale compte bien œuvrer pour faire perdurer cette image notamment en empêchant que de nouveaux immeubles se construisent comme cela a été le cas quelques années auparavant sous l'ancienne équipe municipale. On observe de la part des élus un refus catégorique du terme densification, même douce, terme difficilement compris. Ils disent que les habitants refusent la densification parce que « la densification c'est remplacer les maisons par des immeubles ». Ils ajoutent qu'à Pont-des-Planches : « la densification est une plaie ouverte qui doit cicatriser ». La densification des années 70-80 du Nord de Vaulx-en-Velin par des grands ensembles a marqué négativement l'image de la commune et les densifications récentes du quartier Pont-des-planches par des petits collectifs (R+3/R+4) ont fortement bouleversé le quartier. Ces immeubles ont été réalisés autour de l'axe Gabugy, en limite nord et au centre de

l'axe Gabugy au niveau de l'école et au Sud en front de Rize, une densification prévue en 2012 sous la forme d'un petit immeuble a été arrêtée en janvier 2014 puis réalisée l'été 2016 sous le format d'habitat intermédiaire social R+2. Selon les élus, la densification (par les petits immeubles) perturbe la volumétrie du quartier ainsi que son organisation sociale. Ils mettent l'accent sur la violence des arrivés « trop de nouveaux arrivants d'un coup et autant de voitures en plus... » ainsi que sur le déséquilibre social qu'elles causent car « les immeubles accueillent beaucoup trop de locatif » concourant à une perte d'identité de ceux qui sont déjà là et à une difficulté d'acceptation des nouveaux. En 2012, Les contestations des habitants (qui ont valu - en partie - à la municipalité en place de remporter les élections) se cristallisaient autour de l'opération Grand Lyon Habitat au croisement Gabugy/Grand Clément avec un refus par les habitants du gabarit bâti (immeuble R+4) et du 100% locatif social.

Au dire du service urbanisme et des élus rencontrés, de nombreuses remontées des habitants concernant la densification sont à noter. « Dans ce quartier les habitants sont particulièrement vigilants ». Les habitants expriment craintes et inquiétudes voire également, mais rarement, des plaintes contre des voisins densificateurs. Elus et techniciens municipaux sembleraient avoir été engagés dans des processus de conciliation entre voisins sans pour autant que des processus de recours sur permis de construire aient été menés par des particuliers.

En lien avec l'association « Au fil de la Rize », engagée dans la vie de quartier et qui a porté des recours contre des projets d'immeubles, un conseil de quartier était en train de se mettre en place début 2014, ce conseil devrait jouer un rôle dans la discussion de la densification notamment dans la concertation du nouveau PLU intercommunal, le PLU-H. Vers la fin de l'hiver 2016, nous avons pu rencontrer des membres du conseil de quartier. Tous les habitants du quartier peuvent en être membres. Le conseil de quartier joue un rôle clef en terme de développement urbain: le service urbanisme tient compte de l'avis qu'il émet sur les permis de construire.

Dans le cadre de la révision du PLU vers un PLU-H (Plan Local de l'Urbanisme et de l'Habitat)<sup>3</sup>, les élus fixent deux enjeux majeurs : 1) Préserver les zones pavillonnaires et 2) Créer de nouvelles zones pavillonnaires contemporaines ou « lotissements écologiques » sur la ville et en particulier sur le secteur Rize/ Jonage. En terme de préservation, la trame verte et bleue est citée comme un outil à travers la requalification des rues, la création d'espaces verts et l'idée de créer un lien paysagé entre le Parc de la Liberté au Nord et la Rize, limite Sud du quartier Pont-des-Planches. Il s'agit de reconstruire l'espace sur lui-même plutôt que de faire de la *tabula rasa*, ce en prenant en compte ceux qui sont déjà là : « pas une question de pas de ça chez moi mais les habitants ne veulent pas que ça évolue n'importe comment ». Deuxièmement, pour envisager une nouvelle offre de « lotissements écologiques », il est question de restructurer l'emprise des petites

---

3 Cf. diapo. 30 doc. Grand Lyon (ed.) (2013) : « Contribution du Conseil de développement du Grand Lyon sur les réflexions préparatoires au futur PLU-H de l'agglomération lyonnaise. Synthèse des réflexions et propositions sur les bassins de vie de l'agglomération lyonnaise ».

Cf. diapo. 12 et diapo 17 doc. Grand Lyon (ed.) (2012) : « Contribution territorialisée par bassin de vie du Conseil de développement du Grand Lyon sur les réflexions préparatoires au futur PLU-H de l'agglomération lyonnaise. Rhône-Amont ».

industries diffuses et de s'attaquer à la problématique de la voiture : « le cadre de vie recherché au départ par ces petits propriétaires ne doit pas être détérioré, la voiture a causé beaucoup de tort ces dernières années ».

## **2-3 Quartier Waldtrudering, Munich, Allemagne**

### **2-3-1 Histoire et imaginaire public du quartier Waldtrudering<sup>4</sup>**

Waldtrudering se trouve dans l'Est de Munich à environ 10 kilomètres du centre ville. Le développement de Waldtrudering comme quartier résidentiel est relativement récent, il date de l'après guerre. Jusqu'à la fin du XIX<sup>e</sup> siècle le territoire du quartier actuel était majoritairement couvert de forêt. Le début de l'urbanisation de Waldtrudering est avant tout lié à la construction de la ligne de train en direction de l'Est de la ville et d'une gare au village de Gronsdorf à proximité du quartier actuel. Ce lien avec la ville de Munich était à la base du développement de Waldtrudering comme destination d'excursions de weekend. Plusieurs restaurants ont alors été créés ainsi que des équipements de loisirs et des pavillons qui servaient comme résidences de week-end. Le caractère de ces pavillons a persisté jusqu'à la fin de la seconde guerre mondiale. Après 1945, avec la crise du logement, les résidences secondaires se sont rapidement transformées en résidences principales sans que Waldtrudering perde son caractère de quartier très arboré. Le statut social de ses habitants était plutôt moyen ce qui se traduisait dans la construction de maisons petites et simples. La proximité de l'ancien aéroport de Munich confortait plus tard le caractère de Waldtrudering comme quartier pavillonnaire moyen. Avec le déplacement de l'aéroport dans le Nord-Est de la ville, Waldtrudering devient alors un secteur très demandé, avant tout à cause des grands terrains et du caractère très arboré du quartier. Depuis 1999, la connexion avec l'Est de Munich au réseau de transports en commun s'est améliorée avec l'arrivée du métro dans ce secteur de la ville (dont la gare la plus proche se trouve à une distance de 6 à 8 stations de bus). Le quartier a 7733 habitants en 2014 avec une tendance croissante d'environ 100 habitants par an dans les dix dernières années. Même si Waldtrudering est aujourd'hui un quartier très demandé avec une image très positive, il n'a quand même pas atteint la réputation des quartiers pavillonnaires de haut statut social comme Harlaching ou Solln au bord de l'Isar ou les quartiers de la banlieue proche de Munich dans le Sud et Sud-Ouest de la ville (Gründwald, Pulach, Gräfelfing, Planegg).

---

<sup>4</sup> La reconstitution de l'histoire du quartier se base sur Wagner, P (2003): Waldtrudering. In : Trudering, Waldtrudering, Riem. Münchens ferner Osten. München: Volk, pp. 73-109.

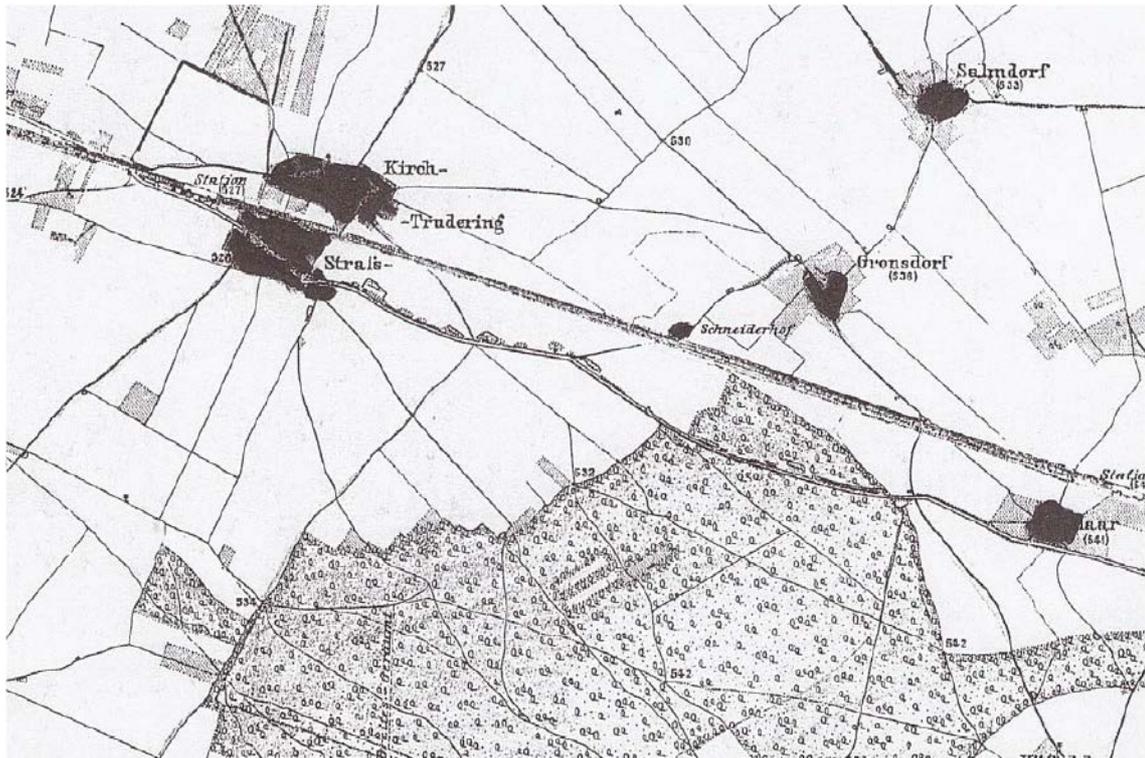


Figure 13 Carte ancienne montrant la proximité de la forêt le lien ferré avec la ville de Gronsdorf

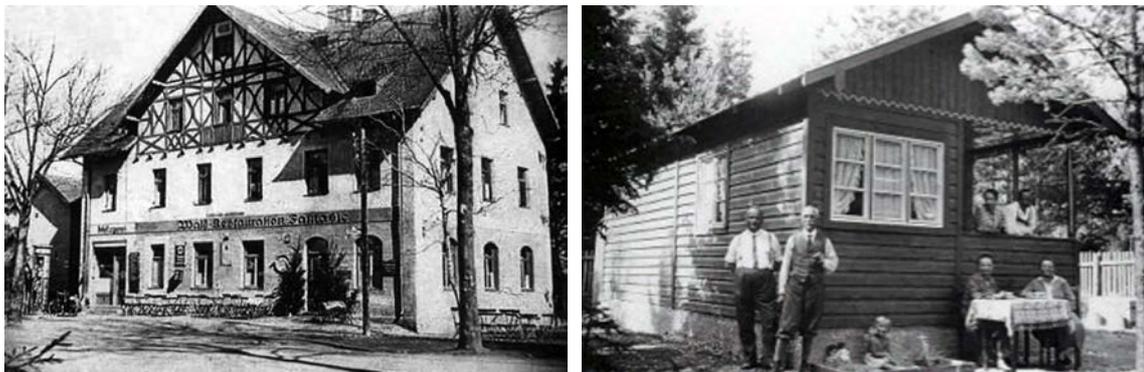


Figure 14 Photographies anciennes de la première moitié du XX<sup>e</sup> montrant à gauche un restaurant et à droite un pavillon de villégiature

### 2-3-2 Cadre juridique allemand et munichois de la densification

La densification du pavillonnaire peut se réaliser en Allemagne sous deux régimes juridiques différents. Il peut y avoir un plan d'occupation du sol qui indique la surface, le gabarit et la forme de densification autorisée. En cas d'absence d'un plan d'occupation du sol, le §34 du code de construction (Baugesetzbuch) donne la forme et le gabarit de densification réalisables. À Waldtrudering, comme pour la majorité des autres quartiers pavillonnaires de Munich, la densification se réalise en l'absence d'un plan d'occupation du sol. Cette absence s'explique par le fait que ces quartiers étaient construits en grande partie avant l'existence d'une législation de construction pour la République Fédérale de l'Allemagne qui a été établie en 1960. Comme beaucoup de quartiers pavillonnaires ont été construits avant, ils n'existent pas de plans

d'occupation de sol pour ces derniers. Les communes renoncent majoritairement à leur établissement ultérieur parce qu'elles craignent des plaintes des propriétaires contre la limitation du droit de construction existante sur leur terrain.

Selon le §34 du code de la construction (Baugesetzbuch), une nouvelle construction est autorisée sous la condition qu'elle s'intègre dans l'environnement proche. Cette intégration se décline en quatre dimensions : la forme et la destination du bâtiment, le gabarit et la surface du terrain occupée par la construction (nombre de m<sup>2</sup> et/ou alignement si existant). Cette règle de prise en considération de l'environnement proche ne donne pas d'indications définitives sur le périmètre à prendre en compte. Ce manque de précision est non négligeable dans des villes en prise avec une forte pression immobilière. Comme nous allons le montrer plus bas, elle invite à l'augmentation des densifications pour tirer le meilleur profit économique d'un terrain. Autrement dit, les données de l'existant qui font références sont les plus grands gabarits et la surface maximale occupée par les constructions existantes.

Les droits des tiers réalisés sous le régime du §34 se limitent au droit d'information sur la densification prévue. Les densificateurs sont censés réaliser cette démarche d'information et en donner la preuve à la municipalité par la signature des voisins. Sont considérés comme voisins les propriétaires des terrains qui touchent directement le terrain sur lequel la densification est prévue. Formellement, les voisins peuvent seulement contester la densification par une procédure juridique si ils ont refusé de signer la démarche d'information. La démarche d'information des voisins sur la future construction peut pourtant être un moment d'échanges suite auquel le densificateur prend en compte des éventuels remarques des voisins sur le projet initial.

La deuxième règle juridique qui touche la densification dans le quartier d'étude de Waldtrudering est l'article 6 de l'ordre de la construction bavaroise (Bayerische Bauordnung) qui concerne les distances minimales nécessaires. Les règles fixées dans cet article sont dans les détails assez compliquées. Retenons surtout que l'article 6 détermine une distance obligatoire de 3 mètres entre le mur d'un bâtiment et la limite du terrain (si les bâtiments n'étaient pas construits en mitoyenneté auparavant).

### **2-3-3 Densifications réalisées entre 2009 et 2015 à Waldtrudering**

Nous avons pu relever 49 densifications entre 2009 et 2015 (plus 7 densifications en cours de construction) qui étaient toutes des nouvelles constructions dont 39 après démolition d'une maison existante (DNC), 5 constructions supplémentaires sur une parcelle déjà construite (NC) et 5 constructions sur une parcelle non bâtie (NCV). Aucune extension horizontale ni verticale n'a été observée entre 2009 et 2015.

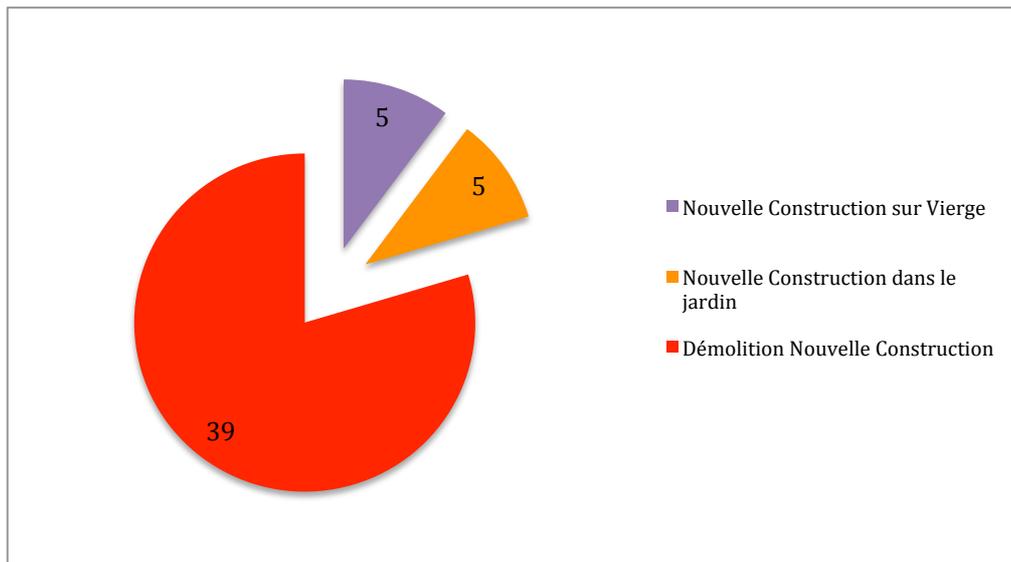


Figure 15 Répartition des densifications par type (2009-2015), Quartier Waldtrudering

Le travail de terrain et les entretiens ont fait ressortir plusieurs « logiques sociales » de densification. Dans une première logique, le propriétaire de la parcelle est lui-même l'acteur de la densification. Dans ce cas, la densification se réalise majoritairement soit sous la forme d'une construction d'une maison supplémentaire sur la parcelle (pour les membres de la famille ou en vue d'une location) ou après démolition de la maison existante et construction d'une maison nouvelle qui correspond mieux aux normes et formes d'une maison contemporaine.

Un cas très répandu dans le quartier est l'achat de la parcelle avec la maison existante par des sociétés immobilières, la destruction de la maison existante et la construction de maisons jumelées, de maisons mitoyennes ou de petits immeubles avec trois à dix appartements que nous appellerons dans la suite du texte « maison-appartements » (figure 17). Cette deuxième logique est basée sur le changement de génération des propriétaires. Les héritiers des anciens propriétaires ne veulent pas (centre de vie situé ailleurs ou conception de vie incompatible avec une vie en maison individuelle) ou ne peuvent pas devenir seul propriétaire de la maison pour continuer à y vivre. En effet, dans la majorité des cas, il y a plusieurs héritiers dont aucun a les moyens de racheter les parts des autres. Pour pouvoir partager l'héritage, les héritiers vendent la maison et essaient d'en tirer le meilleur profit. Une vente du terrain à une société immobilière a alors lieu, société immobilière qui essaie elle-même de réaliser une construction avec un rendement maximal. Cette logique mène au remplacement des maisons individuelles par des maisons jumelées, des maisons mitoyennes ou des maison-appartements. Toujours dans le cas des successions, le terrain est très rarement vendu à un nouveau propriétaire qui y construit une maison individuelle pour y habiter lui-même.



Figure 16 Remplacement d'une petite maison par une construction plus grande



Figure 17 Une maison-appartements dans le quartier Waldtrudering



Figure 18 Carte des densifications réalisées entre 2009 et 2015 à Waldtrudering



D1 NC



D2 DNC



D3 NC



D4 DNC



D5 DNC



D6 DNC



D 8 DNC



D10 DNC



D11 DNC



D12 DNC



D13 DNC



D15 DNC



D16 DNC



D17 DNC



D19 NCV



D20 DNC



D21 DNC



D22 DNC



D23 DNC



D24 DNC



D25 DNC



D26 DNC



D28 NC



D30 DNC

Figure 19 Planche contact (photographies et types de densification 2009-2015) -1

DNC : Démolition nouvelle construction ; NCV : Nouvelle construction sur vierge ; NC : Nouvelle construction dans le jardin



D31 DNC



D32 NCV



D33 DNC



D34 DNC



D35 DNC



D37 DNC



D38 DNC



D39 DNC



D41 DNC



D42 DNC



D43 NC



D44 DNC



D45 NCV



D46 DNC



D47 DNC



D48 DNC



D49 DNC



D50 NVC



D51 NCV



D52 DNC



D53 DNC



D54 DNC



D55 DNC



D56 NC



D57 DNC

Figure 20 Planche contact (photographies et types de densification 2009-2014) -2

## 2-3-4 Discours public munichoïse sur la densification

Le discours public sur la densification du pavillonnaire est différent à l'échelle nationale, à celle de la ville de Munich et à celle du quartier de Waldtrudering. Au niveau national le sujet dominant est l'avenir des zones pavillonnaires construites de 1950 à 1970 dans des régions avec un développement démographique faible ou négatif ; ce qui est une réalité pour une grande partie de l'Allemagne. Dans ces secteurs, le pavillonnaire est confronté à plusieurs défis. Le changement de génération coïncide ici avec une tendance générale de perte d'attractivité du pavillon comme modèle d'habitat. Le stock pavillonnaire est en plus souvent énergétiquement peu efficace et nécessite des investissements pour être remis aux normes actuelles. En plus l'agencement des pavillons des années 1950 à 1970 ne correspond souvent plus aux demandes actuelles. Suite à cette réalité relativement nouvelle (les quartiers pavillonnaires se sont développés de manière spontanée) a surgi un discours qui cherche d'abord à décrire l'état du développement des zones pavillonnaires dans ces régions et à développer des instruments pour faire face à une dégradation parfois déjà en cours ou attendue pour l'avenir.

Parallèlement et seulement partiellement en lien avec ce premier courant existe un deuxième discours sur le pavillonnaire qui est motivé par l'objectif de réduire la « consommation » d'espace nouveau à moins de 30 hectares par jour jusqu'à 2020, cet objectif est inscrit dans la stratégie nationale de développement durable de 2002<sup>5</sup>. Suite à cet objectif s'est développé un discours qui cherche à développer des instruments pour encourager des pratiques de « Innenentwicklung » (littéralement « développement interne ») ce qui inclut l'encouragement de la densification des zones pavillonnaires. Dans le cadre de ce discours ont été développés des instruments comme un cadastre des terrains à développer ou des stratégies de prise de contact avec des propriétaires des terrains en question.

À Munich le discours est bien différent. Suite à la récente et forte dynamique de développement, la ville a gagné plus de 200.000 habitants entre 1985 et 2013 dont la moitié entre 2010 et 2013<sup>6</sup>. Cette dynamique se traduit par un marché du logement qui est à la base du discours public sur la densification du pavillonnaire dans la ville de Munich très spécifique et ambiguë. Les quartiers pavillonnaires apparaissent dans ce discours comme « villes jardins » (Gartenstädte) ce qui veut exprimer l'importance de la taille des jardins et de la perception d'un quartier arboré. D'un côté il y a à l'échelle de la ville un discours public qui s'exprime contre une densification des « villes jardins » et pour une conservation de leur caractère. Cela s'est traduit en 2000 dans l'adoption d'un statut concernant les « villes jardins » (Gartenstadtsatzung) qui permettait la conservation de leur caractère et freinait la densification en cours. Suite à une décision du tribunal administratif supérieur de Bavière ce statut n'était pas légal et a été abrogé en 2003. En 2012 s'est créée une alliance qui porte le nom de « Bündnis Gartenstadt » qui réunit à l'échelle de la ville plusieurs groupes de défense des « villes jardins », qui chacun se développe à l'échelle du quartier

---

5 Bundesregierung (2002) : Perspektiven für Deutschland. Unsere Strategie für eine nachhaltige Entwicklung. Berlin.

6 Landeshauptstadt München (ed.) (2015) : Demografiebericht München – Teil 1. Analyse und Bevölkerungsprognose 2013 bis 2030. München.

(<http://www.gartenstadt-harlaching.de/gs-muc.htm>). Le « Bündnis Gartenstadt » lutte avant tout contre la logique de densification réalisée par des sociétés immobilières qui contribue à un changement important des zones pavillonnaires. La ville de Munich a publié en 2013 une étude qui porte le titre « Langfristige Siedlungsentwicklung » (développement de l'urbanisation à long terme) qui discute des possibilités de l'urbanisation à long terme pour pouvoir faire face à la croissance de population prévue jusqu'en 2030<sup>7</sup>. Cette expertise prévoit également une densification des zones pavillonnaires. On peut résumer le discours public par l'opposition de la part des habitants contre le changement du caractère des « villes jardins » consécutifs à des densifications réalisées par des sociétés immobilières. Cette opposition est accompagnée par un discours de la ville qui ne s'oppose pas complètement à une densification du pavillonnaire mais qui est à la recherche d'outils pour mieux maîtriser ce développement.

À l'échelle du quartier de Waldtrudering, la densification ne se manifeste pas dans un discours public vivant. Il n'existe pas par exemple de groupes qui s'opposent aux densifications dans le quartier. Il y a des voisins qui s'opposent à titre individuel à des densifications sans que cela ne se transforme en mouvement collectif. Cela peut s'expliquer par l'existence d'une forte opposition contre la densification dans les années 1990 qui a probablement contribué à la naissance de la « Gartenstadtsatzung ». L'abrogation de ce statut et la poursuite de la densification ont d'une certaine manière montré l'impuissance des habitants contre la densification à Waldtrudering. En ce qui concerne le contenu du discours public à l'échelle du quartier il est centré autour de sa perte d'identité à cause des nouvelles constructions, la perte du caractère de « ville jardins » et la perte de qualité de vie suite à ces changements (focalisation notamment autour de la voiture).

## 2-4 Conclusion intermédiaire

La transformation des quartiers par la densification douce est loin d'être un phénomène international a-contextuel : nos deux exemples montrent qu'elle se décline sous des formes localement bien différentes (Figure 21). Les différences dans la répartition des types de densifications s'expliquent avant tout par des conditions socio-économiques qui sont différentes dans les deux cas d'étude.

	Pont des Planches (Vaulx-en-Velin)	Waldtrudering (Munich)
Nombre de densifications	69	49
Extensions verticales	3	-
Extensions horizontales	28	-
Divisions d'appartements	3	-
Nouvelles constructions après démolition	10	39
Nouvelle construction sur parcelle vierge ou détachée	22	10

Figure 21 Répartition des densifications (Munich 2009-2015 et Vaulx-en-Velin 2008-2015) par type

7 Basler und Partner (2013) : Langfristige Siedlungsentwicklung. Konzeptgutachten. Zürich.

Les deux cas d'étude ont montré qu'il peut y avoir également des logiques très différentes de réalisation des densifications douces selon les acteurs impliqués. Le cas munichois souligne que la présence des promoteurs mène à une logique de densification qui vise à optimiser le droit de construction existant pour optimiser le profit du développement immobilier. Une autre conséquence de la densification par des promoteurs est l'uniformisation qui est due au fait qu'une standardisation réduit le coût de production. Les densifications douces réalisées par les habitants du quartier ne semblent pas en premier lieu motivées par cette logique du profit et elles s'adaptent davantage au besoin de la famille. Les formes sont plus diverses. A Pont-des-Planches, les travaux tardent à se finaliser, les enduits de façade sont réalisés tardivement par exemple, ils s'arrêtent souvent avec les moyens financiers et parfois même ne sont jamais totalement finalisés. Ces travaux à rallonge contribuent ainsi à l'image d'un quartier assez hétérogène et un peu improvisé. Les promoteurs de maisons individuelles, les entrepreneurs pavillonnaires, sont assez peu présents sur le quartier (moins de 9% des densifications réalisées mais celles-ci sont de plus grande ampleur).

Il est important de souligner que la typologie d'après laquelle une densification se réalise n'a pas seulement un impact sur la transformation de la morphologie d'un quartier mais aussi sur la transformation de la population d'un quartier. Des constructions nouvelles sous forme de maisons jumelées, maisons mitoyennes ou maison-appartements sont souvent accompagnées par l'arrivée de nouveaux habitants dans le quartier. A Vaulx-en-Velin, les extensions horizontales sont réalisées à part égale par des anciens et des nouveaux habitants, dans tous les cas, ce sont des extensions « familiales ». Elles amènent moins de nouveaux habitants que les autres densifications et peuvent ainsi signifier une transformation plus douce de la population du quartier. Il est difficile de décrire la logique de l'impact des deux autres formes (extensions verticales et divisions d'appartements) sur la transformation de la population d'un quartier à cause de leur très faible présence dans nos deux cas d'étude.

Souvent, les zones pavillonnaires sont implicitement traitées comme une catégorie spatiale de ville presque neutre et « sans histoire spécifique » en comparaison avec des quartiers plus centraux des villes. Une densification douce apparaît sous cet angle seulement comme une transformation morphologique d'un quartier. L'analyse de l'histoire et de l'image des quartiers étudiés a montré *a contrario* que la densification douce peut s'inscrire dans des développements historiques très différents et gagner ainsi selon le lieu où elle se réalise une signification sociale distincte. Dans les deux quartiers, l'existence de visites du quartier organisées par et pour les habitants pour partager son histoire et sa transformation confirme ce constat. Cela semble être valable pour de nombreux quartiers pavillonnaires, avant tout quand il ne s'agit pas de lotissements construits d'un bloc par un promoteur mais d'un quartier qui a ses origines au début du siècle dernier et qui s'est depuis constamment transformé sur lui-même.

L'analyse du cadre a également montré que la densification douce ne relève pas d'un terrain neutre en termes de discussion sur la densification. Elle est intégrée dans un discours général sur la densification qui – dans les deux cas d'études – s'est développé avec le processus de densification déjà plus ancien dans le quartier ou un discours sur la densification à l'échelle de la

ville. À Pont-des-Planches elle est étroitement liée à une densification plus dure par des immeubles R+3/R+4, à Waldtrudering à la protection des villes-jardins par un statut de protection qui a été abrogé en 2003.

La prise en considération des habitants dans le processus de densification douce est marginale dans les deux cas d'études. A Pont-des-Planches comme n'importe où en France, chacun a un droit d'informations sur formulation d'une demande au service urbanisme de la commune et à Waldtrudering les propriétaires riverains (les propriétaires des maisons situées en mitoyenneté) doivent au moins être informés par le densificateur sur le permis qu'il a déposé.



### **3-Véçu de la densification douce**

Ce chapitre est consacré au vécu de la densification douce par les habitants non densificateurs qui vivent à proximité immédiate d'une densification à laquelle ils n'ont pas contribué. Il commence avec une présentation de la méthodologie appliquée dans cette phase de la recherche (3.1). La présentation des résultats donne d'abord une vue d'ensemble sur le corpus des entretiens (3.2). Les chapitres suivants s'adressent à deux échelles distinctes de l'expérience de la densification : la densification voisine immédiate (3.3) et la transformation du quartier (3.4). La recherche a montré que les habitants ne sont pas seulement affectés par le changement de l'environnement matériel et social à proximité immédiate de la maison sinon aussi par des transformations à l'échelle du quartier, un résultat de la recherche moins attendu, qui n'était pas au premier plan des hypothèses de travail qui ont guidé ce projet. Il termine avec une conclusion qui met aussi en valeur la comparaison des expériences à Munich et Vaulx-en-Velin.

#### **3-1 Méthodologie**

##### **3-1-1 Choix des personnes interviewées et passation des entretiens**

Nous avons fixé l'objectif de réaliser 15 entretiens semi-directifs sur chacun des terrains d'étude avec des habitants potentiellement affectés par des densifications réalisés ces 5 dernières années. Dans chacun des pays, il s'agissait de sélectionner 15-20 cas de densification pouvant potentiellement affecter le voisinage et des cas différents les uns des autres (notamment en termes de typologie architecturale). Autour de chacun de ces cas, 1 à 4 voisins potentiellement affectés ont été identifiés et contactés (via courrier, téléphone et surtout porte-à-porte) afin de réaliser un entretien. Nous avons essuyé d'assez nombreux refus de la part des habitants ce qui a compliqué le terrain en termes de temps consacré. Néanmoins, certains voisins nous ont fait bénéficier de leur réseau de voisinage, nous renvoyant vers leurs voisins « proches » situés à proximité d'une densification. La difficulté de trouver des voisins disponibles pour un entretien a mené à une légère adaptation du protocole initial. Sur le terrain munichois, nous avons en effet aussi interviewé des voisins en dehors du périmètre initialement défini (sous condition que la morphologie de leur situation d'habiter correspond à celle de notre terrain d'étude) et des voisins situés à proximité d'une densification réalisée quelques années avant 2009. A Munich, quatre des 19 entretiens ont été réalisés dans d'autres quartiers (deux à Pasing, un à Laim et un à Solln) dont la morphologie ressemble à celle de Waldtrudering. Ces interviewés ont répondu à un mail du mouvement pour la protection des villes jardin à Munich et représentent ainsi des personnes qui ne sont pas seulement touchées par la densification sinon s'engagent aussi pour la protection des villes jardin. La possibilité d'inclure dans le corpus des entretiens deux habitants de Pasing qui habitent la partie qui est classée comme ensemble historique permet de questionner si et comment la reconnaissance formelle de la qualité architecturale intervient dans le vécu du processus de densification douce. Trois des 15 interviewés à Waldtrudering habitent en dehors du

périmètre initialement choisi dans une situation similaire à celle de l'intérieur du périmètre. Les 19 entretiens réalisés entre le printemps et l'hiver 2015 ont une durée comprise entre 30 minutes et deux heures. Sauf un – où l'interlocuteur avait interdit l'enregistrement – tous ont été enregistrés et entièrement transcrits. Pour cet entretien sans possibilité d'enregistrement, les réponses ont été notées le plus détaillées possibles pendant l'entretien et mises au propre et complétées immédiatement après.

À Vaulx-en-Velin, les 15 entretiens ont été réalisés dans le périmètre initialement prévu. L'adaptation du protocole se traduit ici dans l'acceptation de deux entretiens courts réalisés avec les interviewés à la porte de leur jardin sans possibilités d'enregistrement. La retranscription-reconstitution du contenu des réponses et du déroulement de ces entretiens a été réalisé immédiatement après. Les autres 13 entretiens ont duré entre 10 et 90 minutes et ont été enregistrés et entièrement transcrits.

Les entretiens sont structurés en quatre temps distincts :

- 1) la biographie résidentielle de l'habitant,
- 2) le vécu quotidien (de l'échelle du quartier jusqu'à celle de la maison) abordé en termes de points positifs et négatifs,
- 3) les changements majeurs du quartier ces 5 dernières années (notons qu'à partir de ce troisième point, la focale est mise de manière plus précise par l'enquêteur sur la densification),
- 4) le vécu des densifications réalisées autour de la maison via la verbalisation des pertes de qualité de vie et les adaptations potentielles réalisées par les habitants pour y pallier.

Seuls les entretiens plus courts menés à l'entrée du jardin et ceux qui étaient dominés depuis le début par des expériences de perte n'ont pas suivi cet ordre. Ils étaient depuis le début focalisés sur les troisième et quatrième temps.

### **3-1-2 Analyse des entretiens**

L'analyse des entretiens s'est réalisée en deux phases :

(1) dans la première a été produite une description des 34 cas à travers des synthèses de chaque entretien. Elle permettait d'échanger facilement en français sur tous les entretiens et de se faire une première idée générale du corpus et des formes diverses du vécu de la densification dans les deux cas d'étude. Les descriptions de cas servent aussi pour développer une vue d'ensemble synthétique sur le corpus et le vécu de la densification qui sera le premier élément de l'analyse. Les synthèses, qui se trouvent dans l'annexe, sont structurées selon les thématiques suivantes : informations personnelles, biographie d'habiter, localisation par rapport à la densification et forme de densification, vécu de la densification, prise de contact et déroulement de l'entretien. La description de la configuration de la situation de densification et du vécu de la densification sont les deux parties qui occupent la plus grande place dans les descriptions de cas. Pour assurer l'anonymat des interviewés, nous leur avons attribué des noms fictifs et réduit la description de leur biographie et situation d'habiter. Les plans qui accompagnent la description de la situation

d'habiter ont été réalisés de manière schématique afin de respecter l'anonymat des habitants interviewés.

(2) La deuxième phase vise à comprendre les différentes dimensions et formes du vécu de la densification, les logiques de leur émergence et avant tout les éléments qui contribuent à l'émergence d'un sentiment de déprivation par la densification. Cette deuxième phase s'appuie sur tout le corpus d'entretiens. Elle est réalisée à l'aide d'un logiciel de type CAQDAS, NVIVO, un logiciel non automatisé pour l'analyse de données qualitatives qui a permis de traiter plus facilement le corpus important de 34 entretiens. L'analyse s'est majoritairement appuyée sur un codage thématique, qui attribue des codes à des segments de textes qui sont en rapport avec une thématique fixée comme code. Le logiciel permet ensuite le regroupement des segments de tous les entretiens ou d'une sélection d'entretiens selon un ou plusieurs codes choisis. Ces pratiques du regroupement des segments de texte de tout le corpus sont accompagnées par la recherche de similitudes et de différences entre segments ainsi que par une prise de notes. Cette approche du corpus facilite la compréhension et la description des formes et dimensions du vécu de la densification. Le système des codes a été développé à la fois par déduction des dimensions du questionnement de cette recherche et par la confrontation avec les entretiens lors des premières lectures pour élaborer la description des cas. Le codage comprend 46 codes qui sont organisés selon 7 groupes de codes : Processus de la densification, configuration de la densification, rapport aux voisins, conséquences de la densification sur les terrains voisins, transformations du quartier, formes du vécu de la densification et valeurs du développement urbain.

### **3-2 Vue d'ensemble sur le corpus des entretiens**

Comme énoncé plus haut, ce paragraphe s'appuie sur les descriptions des 34 cas qui ont été produites dans une première étape de l'analyse, descriptions présentes en annexe. Nous proposons d'abord une vue d'ensemble sur les principales caractéristiques du corpus des personnes interviewées avant de focaliser dans la deuxième partie sur le vécu de la densification. Les deux études de cas sont présentées séparément pour permettre une comparaison et des premières conclusions pour répondre à la question si et comment le vécu de la densification est ancré dans le contexte local.

#### **3-2-1 Caractéristiques des interviewés**

Le corpus est composé de 34 entretiens auxquels ont participé au total 43 personnes dont 22 femmes et 21 hommes. Alors que le nombre de femmes était plus élevé à Vaulx-en-Velin, davantage d'hommes ont participé aux entretiens à Munich. À Vaulx-en-Velin comme à Munich, 4 entretiens ont été réalisés avec un couple. Dans les deux cas d'étude, il y avait un peu plus de la moitié des participants qui étaient âgés de plus de 50 ans et seulement quelques personnes âgées de moins de 30 ans. L'âge assez élevé des participants par rapport à la moyenne d'âge dans les deux communes s'explique par la thématique de l'étude. D'un côté, c'est la focalisation de l'étude

sur les personnes habitant déjà depuis un certain temps dans le quartier qui implique des participants plutôt âgés. Par ailleurs, les quartiers pavillonnaires situés au bord des agglomérations qui sont le focus de notre étude ne sont pas forcément ceux qui attirent de jeunes adultes. La durée de la présence dans le quartier est quand même très variable : les deux cas incluent des personnes qui sont nées dans le quartier ou y ont passées la plus grande partie de leur vie comme des habitants qui y habitent depuis seulement quelques années avant que les densifications récentes autour d'eux ne soient réalisées. La biographie d'habiter d'une grande partie des participants dans les deux quartiers inclut des phases pendant lesquelles ils ont habité dans un appartement. Tous les participants qui disposent d'un jardin l'utilisent soit plutôt pour le jardinage soit pour les jeux et la détente. Dans les deux cas sont représentées des personnes qui s'engagent ou se sont engagées dans la vie du quartier. Enfin, les entretiens ont montré que les habitants, que nous avons intitulés passifs pour leur non-participation dans le processus de densification en cours, ne sont finalement pas si passifs : 5 participants à Vaulx-en-Velin et 7 participants à Munich ont réalisé une densification sur la parcelle où ils habitent actuellement.

### **3-2-2 Vivre avec la densification**

Si la majorité des habitants vaudais focalise au début de l'entretien sur les petits immeubles construits ces 10 dernières années, ils ont tous une conscience des transformations liées à la densification douce, à la densification par les maisons, dont ils arrivent à retracer la chronologie avec beaucoup de précision. Les plus anciens énoncent que le quartier s'est constitué sur ce principe, mais que le rythme s'est accéléré ces 20 dernières années. Dans l'ensemble, ils pensent ne pas avoir à porter de jugement sur le processus, car « chacun fait bien ce qu'il veut chez lui ». Les jugements exprimés ne sont pas en lien avec un affect, ils concernent l'esthétique des extensions parfois ratées et des nouvelles maisons « voyantes » qui s'intègrent mal dans le paysage du quartier. Parfois ces jugements deviennent colère lorsqu'ils se réfèrent à des valeurs portées par l'habitant et qu'elle/il ne retrouve plus dans le quartier ou que les « nouveaux » ne respectent pas. Dans le quartier de Pont-des-Planches en particulier c'est la valeur d'un équilibre qui semble extrêmement prégnante et qui peut provoquer de la colère. Les habitants, issus majoritairement d'un milieu modeste, sont venus ici pour vivre tranquillement : avoir de l'espace, bien s'entendre avec leurs voisins sans subir de promiscuité, selon ce principe d'équilibre enfin chacun doit être logé à la même enseigne. Or conséquemment au processus de densification douce, l'espace se réduit, celui du jardin et de la distance au voisin tandis que les maisons grossissent. Certains se questionnent sur l'intérêt de vivre dans ces conditions et sur le fait qu'en comparaison un appartement serait peut-être plus confortable. La composition générationnelle et socioculturelle du quartier change... Quelques rares habitants expriment des émotions positives sur l'arrivée dans le quartier de famille avec jeunes enfants. En majorité, les habitants expriment du regret quant à l'homogénéisation culturelle du quartier alors que celui-ci, par son histoire, était caractérisé par une forte mixité culturelle. Ils regrettent l'anonymat et le repli sur soi tous deux grandissant ces dernières années. Pour les habitants, cette rupture des liens de voisinage

s'incarne matériellement dans les clôtures de plus en plus opaques, hautes et épaisses. Pour les anciens, les nouveaux habitants ne sont pas venus là par choix, mais parce que les maisons sont bon marché, ils n'habitent pas le quartier, ils habitent juste chez eux. Par ailleurs, la spéculation foncière vient rompre l'équilibre entre habitants et crée un climat de voisinage parfois très tendu où certains se sentent lésés par le voisin et d'autres vivent dans un climat de peur et d'incertitude. Enfin quelques rares habitants sont en état d'alerte par rapport à la densification douce voisine, ils ont consulté le permis de construire à l'urbanisme, font état de la non-conformité de la réalisation par rapport à celui-ci, mais sans exprimer d'émotions plus fortes tant qu'ils ne sont pas atteints par de trop grandes gênes en termes notamment d'intrusions visuelle et sonore. La majorité des habitants parle avec empathie des autres habitants du quartier qui subissent des situations de densification désagréables (surtout par les petits immeubles). Quelques habitants expriment le souhait de partir suite à l'expérience d'une densification (encore une fois avant tout par petits immeubles) ou en se mettant à la place des autres énoncent qu'eux seraient déjà partis. Les habitants du cas d'étude à Munich se sont tous rendus compte de la transformation de leur quartier par la densification. À part les deux personnes qui ont répondu à la demande de participation à l'étude distribuée par le mouvement pour la protection des ville-jardins, la densification n'a pas touché de manière bouleversante la qualité de vie des personnes interviewées. Il n'y a par contre qu'une seule personne interviewée qui vit la densification comme un développement majoritairement positif. Pour les autres participants, la densification est liée plutôt à des expériences négatives diverses et parfois multiples, mais sans que celles-ci touchent gravement et durablement leur qualité de vie. La perte d'intimité suite à une densification voisine immédiate ressort comme une expérience vécue fortement négativement. Le vécu négatif de la densification est lié pour plusieurs personnes à la densification par des maison-appartements. L'uniformisation du quartier par ces maison-appartements construites souvent dans le même style, la perte de végétation à cause du gabarit important de ces bâtiments et une augmentation de l'anonymat dans le quartier sont des aspects négatifs qui sont mentionnés par rapport à l'expérience de cette forme de densification bien répandue dans les quartiers de maisons. Une autre thématique abordée dans plusieurs entretiens est les promoteurs comme acteurs présents dans une partie importante des densifications réalisées. Plusieurs habitants se plaignent de leur logique d'action qui consiste à exploiter au maximum le droit de construction sur la parcelle pour maximiser le profit. Plusieurs interviewés critiquent également la ville ou le service d'urbanisme qu'ils ne considèrent pas suffisamment engagés pour protéger le quartier contre les effets négatifs de la densification. Des interviewés vivants en voisinage direct avec une densification lient leur expérience négative de la densification aussi aux conflits pendant la phase de construction. Plusieurs entretiens montrent l'importance du rapport avec les nouveaux voisins pour le vécu de la densification. À l'échelle du quartier, la densification est liée pour un grand nombre des interviewés avec l'impression d'une augmentation des voitures garées dans les rues et en conséquence des difficultés de stationnement et de circulation.

### **3-3 Vécu de la densification voisine immédiate**

La densification réalisée en mitoyenneté ou en vis-à-vis est-elle source d'une perte de qualité de vie pour le voisin ?

Nous montrons tout d'abord que le voisin peut être touché dans son intimité : il ne lui est plus possible de déployer de la même manière dans le jardin et parfois même dans la maison l'intimité de la famille et de ses membres. Ce vécu négatif dépend de la sensibilité de chacun mais également de la configuration des lieux, de la configuration de la maison en lien avec le jardin et avec le voisinage. La maison et le jardin orientent un « côté d'habiter » où se déploient les activités familiales telles que les prises de repas et les activités de jeux et de détente. Cette perte d'intimité peut donner lieu à des adaptations comportementales ou matérielles (à travers notamment la mise en place de nouvelles protections visuelles) afin de rendre la situation supportable voire à nouveau confortable.

Faire le choix d'habiter en maison, c'est faire le choix d'un cadre de vie rêvé tant dans son esthétique, que dans son climat et dans le développement d'un quotidien serein où le rapport à l'autre, le voisin, est distant mais cordial et surtout respectueux. Ainsi se construit l'image d'un chez-soi idyllique qui peut être contrarié par des modifications esthétiques, fonctionnelles ou relationnelles. Ce chez-soi idyllique se construit sur l'idée d'un monde juste, d'un équilibre social et économique qui peut-être perturbé par l'arrivée de nouveaux acteurs. Le vécu négatif de la ou des densifications d'à côté prend enfin souvent racine en amont, pendant le processus de construction du projet lorsque les échanges avec les « densificateurs » se font rares ou se déroulent mal.

#### **3-3-1 L'intimité inquiétée**

##### **a) Intrusions visuelles et sonores**

Préserver son intimité c'est éviter d'être vu et d'être entendu par le voisin et ne pas être obligé de le voir ou de l'entendre sans l'avoir décidé. Préserver son intimité c'est mettre en place une juste distance entre soi et le voisin. En comparaison avec un appartement, une maison individuelle permettrait de se tenir à distance des voisins et ainsi de développer un mode d'habiter où l'intimité est bien protégée (Raymond et al. 2001 ; Petitet 2013).

Sur le plan visuel, ce sont avant tout les nouvelles constructions plus hautes et situées proches de la limite qui induisent le sentiment d'une perte d'intimité dans l'espace du jardin, en particulier lorsque dans celui-ci sont privilégiés le jeu et la détente plutôt que le jardinage. Souvent, les haies et clôtures existantes ne protègent plus assez des potentielles intrusions visuelles et des vues vers le voisin, elles ne sont plus assez hautes ni épaisses. La présence de fenêtres visibles depuis le jardin ou depuis chez-soi suggère aux habitants qu'ils peuvent être vus. De plus le fait de voir les autres renforce l'idée que la réciproque est vraie.

« Ils nous ont collé à un mètre. Et ça, je ne comprends pas, hein. Comment on a pu construire qu'à un mètre de la limite ? (...) Quand j'ai vu ce muret. J'ai dit mon dieu c'est pas possible ! Quand je suis installée, là-bas dans mon fauteuil près de la fenêtre, et ben je vous assure, je tourne la tête comme ça, et j'ai la fenêtre là, dans mon champ de vision en permanence. (...) Ben quand les gars étaient là ce matin, ils étaient à l'intérieur, je les ai vus hein. Donc je suppose que ça doit être pareil pour nous. Ils doivent nous voir pareil. »  
Madame Robin

Sur le plan sonore, la perte d'intimité est en premier lieu due à la plus grande proximité des voisins. Elle dépend cependant moins de la configuration spatiale que des modes sonores d'habiter développés par soi-même comme par les voisins. Si on peut s'empêcher, se retenir de regarder le voisin pour essayer de faire abstraction de la proximité, il n'est pas possible d'éviter de l'entendre à moins de rentrer chez-soi et de fermer ses fenêtres.

« Je ne sais pas qui c'est, qui, avec la porte ouverte il a la radio allumée et il téléphone, elle téléphone pendant des heures. Et parfois ça ne s'arrête pas. C'est vraiment pénible. »  
Monsieur Hirschfelder

La perte d'intimité due au sonore est liée à la fois aux intrusions sonores, mais également à la conscience d'être entendu par les voisins situés plus proches suite à la densification telle que l'illustre la citation de Mme Welser :

« Et puis, comme j'entends les voisins, je me dis : ils nous entendent aussi » Madame Welser

Plus tard dans l'entretien, Madame Welser relate qu'elle ressent cette nouvelle situation d'exposition sonore réciproque comme une perte de liberté. Ce ressenti est basé sur le fait qu'elle considère que sa famille « fait du bruit » et qu'elle se sent gênée que les voisins puissent maintenant entendre et comprendre leurs discussions parfois fortes à la maison, avant tout avec son petit-fils.



Figure 22 Fenêtres sur pavillon, quartier Pont-des-Planches

Les sensations d'intrusions visuelles et sonores émergent dans notre corpus majoritairement par rapport aux densifications mitoyennes et moins souvent par rapport à celles qui sont localisées de l'autre côté de la rue. Cette différenciation est compréhensible parce que la rue crée une distance supplémentaire entre les voisins et affaiblit ainsi une potentielle sensation d'intrusion.

#### b) « Mon côté d'habiter »

L'intimité est d'autant plus inquiétée lorsque la nouvelle construction et ses « appendices » (balcons, terrasses et volumes extrudés) sont situés en hauteur et s'orientent vers le « côté d'habiter » : Le prolongement de la maison vers le jardin. Ce « côté d'habiter » correspondrait au « jardin de derrière », expression proposée par Nicole Haumont (1966). Le jardin de derrière, - en opposition au jardin de devant qui est un jardin de représentation, d'exposition au voisinage - est la partie du jardin qui accueille les activités domestiques familiales et de manière générale tout ce que l'on ne veut pas montrer que cela relève de l'intime ou du désordre. Ce côté d'habiter ne se situe pas forcément du côté opposé à l'entrée, à l'arrière de la maison. Il dépend de l'agencement de la maison, de la disposition des maisons voisines et du côté d'habiter de chacune et de la forme du jardin. Ce côté d'habiter peut se situer en latéralité ou même parfois devant lorsque le jardin n'offre qu'une polarité, dans ce cas, il n'existe pas de jardin de devant. Dans le contexte français, les recherches sur les polarités du jardin de maison individuelle n'ont pas, à notre connaissance, été réactualisées depuis celles de Haumont. Néanmoins on peut noter dans le contexte britannique les travaux de Sylvie Nail (1996) et ceux de Christopher Grampp aux Etats-Unis (2008).

Le côté d'habiter peut se matérialiser par l'extension des pièces de vie où se déroulent les activités familiales (séjour et/ou cuisine), extension généralement orientée au Sud ou à l'Ouest ou un bureau pour ceux qui travaillent à domicile.

« M : Et vous avez pas pensé d'orienter autrement votre jardin suite à la construction ? Vous avez un petit bout devant la rue ? I : Non ! J'ai pas ma maison sur un pivot hein, sur un plateau tournant que je puisse la tourner comme je veux suivant qui vient m'angoisser à droite à gauche ou...hein. La maison elle a été construite comme ça. Et si vous voulez nous ici c'est le plein Sud. Donc c'est notre... Comme j'ai dit, en plus c'est notre coin où on vit. Voilà, c'est le coin où on est. Et on vient nous coller ça. Moi l'autre côté je m'en foutais, côté Nord. M : Oui, donc ils vous ont abimé votre côté. I : Voilà. M : le côté où vous habitez, qui est agréable... (...) C'est ce que je dis c'est notre coin, c'est notre partie où on vit. C'est grave, c'est grave. C'est vraiment grave. » Madame Robin

Lorsque la nouvelle construction ne se situe pas du côté d'habiter, la gêne ressentie est beaucoup moins importante.

« Donc nous avons cette chance immense, que c'est [la densification] dans le Nord-Est, que cela n'est pas notre côté d'habiter. Sinon notre côté d'habiter, nous avons là-bas à l'extérieur une terrasse où nous nous asseyons. Je dirais que c'est le meilleur espace au monde. [...] Là-bas (Nord-Est) ils ne dérangent pas. » Monsieur Schmidt

Cette citation souligne également les variations temporelles de la gêne par des intrusions. Plusieurs interviewés citent des exemples qui se déroulent en saison estivale quand une plus

grande partie de la vie se passe en dehors de la maison sur la terrasse ou dans le jardin et est ainsi plus exposée à la vue des voisins. Pendant cette saison, augmentent aussi les potentiels intrusions sonores liées aux activités effectuées sur la terrasse ou dans le jardin. La sensation de gêne par rapport aux intrusions visuelles à l'intérieur de la maison semble plus grande la nuit quand les voisins peuvent regarder à l'intérieur à cause de l'éclairage dans la maison.

Une exposition visuelle par rapport aux voisins n'est pas forcément accompagnée par la sensation d'une intimité mise en danger. Plusieurs interviewés relatent qu'ils peuvent être plus facilement vus par les voisins qu'avant, mais que cette situation ne les affecte pas. Une première raison qui émerge dans les entretiens est l'hypothèse (formulée par les habitants) de la discrétion des voisins qui ne passent pas leur temps à observer la vie privée des autres. La deuxième raison est une indifférence par rapport aux éventuels regards des voisins sur les activités privées.

En dépit de ces différences dans l'expérience d'une mise en question de l'intimité par la densification, des habitants sont sérieusement affectés par une perte d'intimité, elle est vécue comme une perte importante du bien-être domestique.

### c) Adaptations

Pour retrouver une intimité, notamment lorsque le « côté d'habiter » est touché, et également réciproquement pour préserver l'intimité des voisins, les habitants tentent de s'adapter à la nouvelle situation, soit en développant de nouvelles pratiques d'habiter le jardin ou la maison soit en renforçant les protections visuelles et sonores existantes ou en en édifiant de nouvelles ce à l'articulation entre la maison et le jardin avec des rideaux et des stores et en mitoyenneté avec des séparations végétales, des claustras ou encore des murs.

L'adaptation la plus facile à réaliser consiste à développer de nouveaux comportements sans réaménager physiquement la maison ou le jardin. Monsieur Schmidt par exemple se retrouve, après la densification par une maison-appartements, avec son potager à seulement quelques mètres de distance de balcons et terrasses, il essaie de ne pas envahir l'intimité des personnes sur ces terrasses ou balcons en évitant de regarder vers eux. Plusieurs personnes racontent avoir changé les lieux de détente dans le jardin ou même ne plus du tout utiliser le jardin pour cette activité à cause des possibles intrusions notamment visuelles. L'adaptation la plus importante du comportement est le réaménagement spatial de la maison ou du jardin et le transfert des activités dans des parties moins exposées aux intrusions visuelles et/ou sonores. Madame Brook et Madame Huber ont changé leur coin repas de place dans le jardin. A Pont-des-Planches, Madame Nez a changé sa piscine de place pour éviter de tenter les enfants voisins. Et Madame Miller, à nouveau à Waldtrudering, a changé son bureau de place en le déplaçant dans une autre pièce.

Le renfort des protections visuelles ou sonores peut aussi se réaliser sous différentes formes. Une utilisation explicite des protections existantes pour mieux se protéger contre d'éventuelles intrusions est la forme la plus légère pour faire face aux possibles intrusions. A Waldtrudering, Madame Welsler qui a peur d'être entendue par les voisins ferme, désormais plus fréquemment, les portes et fenêtres de sa maison lors de discussions plus fortes avec son fils. Elle a conscience qu'elle peut être entendue et gêner les habitants de la densification proche. Trois autres personnes à Waldtrudering et une à Pont-des-Planches disent fermer plus tôt ou plus souvent les rideaux ou volets pour mieux conserver leur intimité dès la tombée du jour.

L'installation ou la construction de nouvelles formes de protection est en quelque sorte l'adaptation la plus répandue, cette véritable transformation matérielle implique un engagement financier plus ou moins conséquent telle que c'est le cas pour Madame Brook à Waldtrudering et Madame Robin à Pont-des-Planches.

« Ce promoteur a construit à 3 mètres de distance [de notre terrain] et il a tourné la maison. Et cela signifie que nous avons – si vous regardez – construit là-bas un mur. Parce que sinon nous n'aurions eu aucune intimité sur le terrain. Les gens [elle parle des voisins] ont maintenant toutes les fenêtres et terrasses et tout directement vers notre jardin où nous avons avant la face latérale d'une maison avec une petite fenêtre du couloir. » Madame Brook

« Quand j'ai vu le résultat ici, on est allés illico presto commander la véranda. Et c'est pas fini parce que là je vais encore mettre des stores, en plus pour qu'on soit vraiment (tranquilles)... au moins dans cette partie-là, qu'on n'ait pas le (vis-à-vis)... » Madame Robin

Dans le cas de Madame Brook, la construction d'un mur semblait la seule solution pour conserver un peu d'intimité dans le jardin, mais aussi dans le salon où de grandes baies vitrées s'ouvrent sur le jardin. Les nouvelles protections ne sont pas toujours aussi importantes qu'un grand mur ou qu'une véranda. Il s'agit souvent de nouvelles plantations de haie pour renforcer la protection existante ; ou d'adaptations qui se réalisent de manière plus modérée et au fur et à mesure par ajustement afin d'arriver à une situation satisfaisante, comme le montre le cas de Madame et Monsieur Chips.

« Lui : Donc ça moi je suis en train de fermer... on se ferme entre voisins vous voyez, je fais un petite brise vue pour qu'ils soient chez eux euh... Voilà, un petit truc tout simple. (...) Je vais aller à Casto pour faire mon bricolage pour la clôture. Je refais une petite séparation pour qu'ils soient bien chez eux... parce qu'on est collés-collés quand même. (Il me montre la distance par la fenêtre de la cuisine) [...]. Le problème c'est que je n'ai pas fait assez haut, je n'ai pas été bon. Elle : Oui on les voit dans leur cuisine (elle se lève et me montre encore une fois par la fenêtre de leur cuisine). Lui : Oui on les voit et on veut qu'ils soient tranquilles quand même. Je vais faire un barreau de plus. » Madame et Monsieur Chips



Figure 23 Barrière de lierre mise en place pour contrer les vis-à-vis et cacher les vues vers la fenêtre d'une salle de bain et le balcon d'une densification voisine



Figure 24 Construction d'un mur pour remédier à une intrusion visuelle

Les adaptations aident à regagner l'intimité qui était mise en danger suite à la densification. Seulement dans un des cas (Madame Huber), le réaménagement de la terrasse et le déplacement du coin de repas sur le côté latéral de la maison est vécu comme un gain de qualité d'habiter. Il est maintenant plus proche de la maison, plus facilement accessible de depuis l'intérieur, et agréablement protégé par un mur de garage végétalisé par le promoteur de la densification. Mais pour plusieurs interviewés, la qualité d'habiter qu'ils avaient avant la densification n'est quand même pas complètement compensée même avec une adaptation. Une des raisons est la perte de la qualité idyllique suite à la nouvelle construction que nous allons aborder dans le paragraphe

suivant. De plus, les adaptations dans les pratiques sont, en dépit du gain en termes d'intimité, vécus comme une restriction dans la façon de pouvoir habiter la maison. La densification signifie pour ces personnes une « perte de liberté » telle qu'elle est clairement exprimée par Madame Brook à Waldtrudering. Cet envie de ne pas perdre de liberté dans les pratiques d'habiter sa maison ou son jardin à cause d'une densification proche s'exprime dans le refus explicite de s'adapter par l'installation de rideaux dans des pièces où il n'y en avait pas avant comme l'exprime un habitant de Waldtrudering ou en changeant l'utilisation du jardin comme l'énoncent deux habitants de Waldtrudering.

### **3-3-2 Un chez-soi toujours idyllique ?**

Le développement du pavillonnaire repose selon certains auteurs sur la quête d'un idéal paysager européen (Berque et al. 2006), celui de l'Arcadie grecque, pays du bonheur, image bucolique de douce campagne, lieu idéal peuplé de bergers vivant en harmonie les uns avec les autres et avec la nature. L'Arcadie est le sujet de l'idylle, genre poétique bucolique de l'Antiquité.

Par extension, l'adjectif « idyllique » qualifie cet idéal paysager et de société caractérisé par la douceur de vivre. Nous décrirons les dimensions d'un chez-soi idyllique et la manière dont elles sont perturbées par les densifications en 4 temps. Ce chez-soi sera entendu comme l'espace de la maison et du jardin mais qui s'étend visuellement dans les parcelles voisines qui en constituent le paysage proche.

Dans un premier temps nous exposerons les conditions environnementales « idéales » de ce chez-soi idyllique, ensuite nous nous attacherons aux dimensions interpersonnelles idylliques, aux rapports de voisinage rêvés, dans un troisième temps nous discuterons de la rupture temporelle que les promoteurs installent en tant qu'acteurs « intermittents », enfin nous modèrerons nos propos en montrant que ce chez-soi n'est à l'état initial pas toujours idyllique, la densification douce contribue parfois à améliorer une situation considérée comme gênante.

#### **a) La petite maison dans la prairie : un mirage ?**

Les dimensions idylliques du chez-soi reposent en premier lieu sur les conditions environnementales « idéales » qui le caractérisent. A Pont-des-Planches, l'ensemble des habitants rassemble ces bonnes conditions environnementales sous le terme abstrait de « tranquillité » que l'on peut ensuite décliner sous 4 conditions : vivre dans la nature, bénéficier d'un « microclimat », avoir de l'espace, être au calme. Ces 4 conditions mises en défaut par la construction voisine sont des facteurs de déprivation, d'une perte de qualité de vie. Elles dépendent, d'une manière générale, plus des caractéristiques des parcelles qui voient celle de l'habitant interviewé que des caractéristiques de la sienne.

La perte de la nature située sur les parcelles avoisinantes, perte due à la disparition de la pleine terre au profit du bâti et à la réduction des parcelles par découpage est un facteur de déprivation énoncé par trois habitants dans le quartier de Waldtrudering à Munich. Les arbres et la faune que les parcelles avoisinantes accueillent disparaissent, « les belles vues » disparaissent... Mais cette perte est plutôt vécue comme inévitable.

« Bien sûr c'était très joli avant. Il y avait encore des arbres. Et parfois des biches venaient de la forêt. Et nos enfants passaient par-dessus [la clôture] et grimpaient dans les arbres. [...]. Eh bien, nous nous sommes dit, évidemment nous n'avons pas la prétention, nous ne le pouvons pas. Nous étions également très heureux, quand nous avons pu construire. Et le gâcher aux autres et dire : nous étions déjà là. Cette prétention tu ne peux pas l'avoir en collectivité. » Monsieur Hofer

Six des habitants interviewés cantonnent la part de nature de leur chez-soi à leur jardin sur lequel ils ont une maîtrise en dehors de la densification voisine.

A Pont-des-Planches, la disparition de la nature voisine impacte encore moins les habitants qu'à Munich : ceci s'explique par le fait que le quartier vaudais est beaucoup moins végétalisé que le munichois, il n'accueille pas d'arbres de grand développement et ceux qui existent ne font pas l'objet de protection. Néanmoins, on peut observer un regret de la part de quelques habitants touchés quant aux disparitions des vues depuis chez-soi que les densifications masquent désormais.

« I : Ah ben on ne voit plus, enfin au niveau de la vue c'est sûr hein, nous on regardait... enfin... On avait une vue bien plus intéressante que ça quoi M: Vous aviez une vue sur les arbres maintenant vous voyez... I: Ah oui oui complètement, mais plus que les arbres aussi... on voyait même l'anneau bleu euh... depuis la véranda... oui oui ben ça c'est évident hein... C'est un impact très fort en terme de... au niveau visuel oui complètement oui... »  
Madame Griffe

A Pont-des-Planches et surtout à Munich, le discours sur le regret de la disparition de la nature s'exprime plus à l'échelle du quartier qu'à celle du chez-soi (cf. 3-4-3 Les valeurs du développement urbain).

Ensuite, le jardin et la maison rêvée accueillent un « microclimat », là où il ne fait ni trop chaud, ni trop froid : ils bénéficient d'un ensoleillement idéal au Sud et à l'Ouest et de coins de fraîcheur en saison estivale. La modification de ce microclimat, notamment à Pont-des-Planches où les anciennes maisons étaient majoritairement basses (R ou R+1), affecte beaucoup les habitants et fait l'objet d'une compassion, voire d'un sentiment de colère, de la part des voisins envers ceux qui sont touchés par une densification voisine qui les prive de soleil.

« E : Avec ça maintenant, profiter c'est autre chose. Parce que le soleil, il viendra presque plus hein. M : Là vous êtes orientés Sud ici... E : Oui, Sud, Sud et Ouest. I : Oui, le soleil il se lève là...là bas...Et il se couche là-bas. C : Le matin vous l'avez par contre. E : Ben l'hiver on ne l'aura pas, l'hiver on n'en aura pas beaucoup, je vais vous dire pourquoi, parce qu'il se lève beaucoup plus là-bas. Alors avec la construction qu'ils font, on le verra plus du tout.»  
Madame et Monsieur Robin

A Pont-des-Planches, le chez-soi rêvé est caractérisé par un espace généreux, un grand jardin d'environ 700m<sup>2</sup> en moyenne et une bonne distance entre soi et le voisin d'a minima 6 mètres à la

limite. Or l'espace se réduit avec les extensions et les divisions parcellaires, l'espace du jardin et la distance au voisin diminuent tandis que les maisons grossissent car elles accueillent de plus en plus de grands familles ou 2 voire 3 familles qui habitent ensemble.

Le rapprochement des maisons voisines de sa propre maison contribue à une sensation d'étouffement et met en défaut l'impression d'habiter dans un cadre spacieux. Cet étouffement est vécu en particulier à travers la perception négative de volumes massifs extrudés.

« C't'espèce de... d'appendice là qu'il nous fait devant là... (...) C'est vilain quoi je trouve ça vraiment euh... La terrasse qu'il y avait avant avait ses défauts, mais c'était ouvert quoi. Alors que là ça fait vraiment blockhaus, ça fait fermé c'est... ça s'est rapproché de chez nous si vous voulez c'est-à-dire que la terrasse ça laissait la maison un petit peu en retrait... Là on a l'impression que ça donne vraiment euh... sur le... sur le jardin. » Monsieur Grand



Figure 25 : Proximité étouffante depuis une pièce de vie, Waldtrudering

A Waldtrudering, *a contrario*, les habitants n'expriment pas explicitement de sensation d'étouffement consécutive à la densification. Madame Hirschfelder avait avant l'impression de vivre dans la forêt, aujourd'hui 3 densifications bordent ses limites mitoyennes, elle dit que le paysage sonore du voisinage s'est rapproché mais qu'il faut vivre avec. Monsieur Hans rajoute même que son paysage proche n'a pas été modifié car la vue est toujours limitée par les arbres et que les nouvelles constructions s'intègrent bien, selon lui, dans le paysage du quartier.

Enfin le calme, que les habitants vantent, est relatif, les quartiers pavillonnaires étant notamment caractérisé par les aboiements des chiens. Ce calme renvoie plus à une situation de sérénité qu'à un niveau sonore peu élevé. Monsieur Grand s'inquiète, depuis l'édification de deux nouvelles densifications en limite Nord de sa parcelle, d'un passage voitures créé pour desservir ces deux nouvelles maisons. Il s'en inquiète pour les nuisances sonores que les allers et venues des

véhicules vont causer mais surtout pour de potentiels cambriolages que le passage va favoriser. Selon Monsieur Grand il sera plus facile ainsi de s'introduire chez lui, il en avait d'ailleurs fait l'expérience avec un cheminement situé à l'Ouest et qu'il a été obligé de condamner.

La perte de ce calme renvoie aussi souvent à l'origine socio-culturelle des nouveaux voisins immédiats qui n'ont pas la même façon de vivre et sont considérés comme bruyants.

« Le maçon a vendu aux autres. Il y a un chemin d'accès et un numéro bis: l'angoisse. Ils sont arrivés il y a 5/6 ans, toute une smala... toujours pas de sonnette au portail donc pouète pouète pouète (klaxons) et blang le portail, il y a plus de circulations sur ce petit chemin de 3 mètres de large et situé à 3 mètres de mon salon que dans la rue Machin Bidule. » Monsieur Képi



Figure 26 Réduction des parcelles et entrée des voitures dans le tissu à travers la création de servitudes de passage, Pont-des-Planches

#### b) « Nos chers voisins »

La qualité des relations avec les voisins immédiats semble jouer un rôle important dans la construction de ce chez-soi idyllique, elle participe de cet état de sérénité qui caractérise l'idylle. A Waldtrudering, six voisins témoignent de bonnes relations de voisinage avec les densificateurs et soulignent l'importance de ces bonnes relations qui rendent la densification plus agréable. Selon eux c'est avant tout la qualité des relations entre voisins qui forge l'expérience d'une densification.

« Ça s'est doucement organisé. Ceux sont quand même aussi des gens sympathiques qui sont majoritairement venus de l'Allemagne du Nord. Ils nous laissent vivre, nous les laissons vivre. De temps en temps une tchatche à la clôture. Et comme j'avais dit : des

enfants qui viennent chercher leur ballon ou autre chose. Et parfois un outil » Madame Huber

Agir au quotidien tout en tenant compte du voisin, en le respectant, est une règle de voisinage importante dont on attend la réciproque.

Ce respect mutuel exige en premier lieu de ne pas se couper des voisins, de rester en contact les uns avec les autres. Deuxièmement il s'agit de pouvoir se faire confiance, ceux qui trichent avec un projet de densification brise ce respect mutuel. Enfin, le respect s'exprime au quotidien mais se cristallise en particulier dans la phase du chantier qui peut être perçue comme un geste d'impolitesse par les habitants non densificateurs si certaines règles ne sont pas respectées.

Ne pas se couper des voisins, rester en contact les uns avec les autres est nécessaire afin de s'ajuster les uns aux autres au jour le jour, processus d'ajustement indispensables afin de gérer les retenus visuelles et sonores (cf. 3.3.1 Intimité) et ainsi d'éviter de s'introduire dans la sphère intime du voisin. Ce contact est permis par la porosité visuelle en limite. La haie ne doit pas être trop haute, ni trop opaque, c'est elle qui permet le contact.

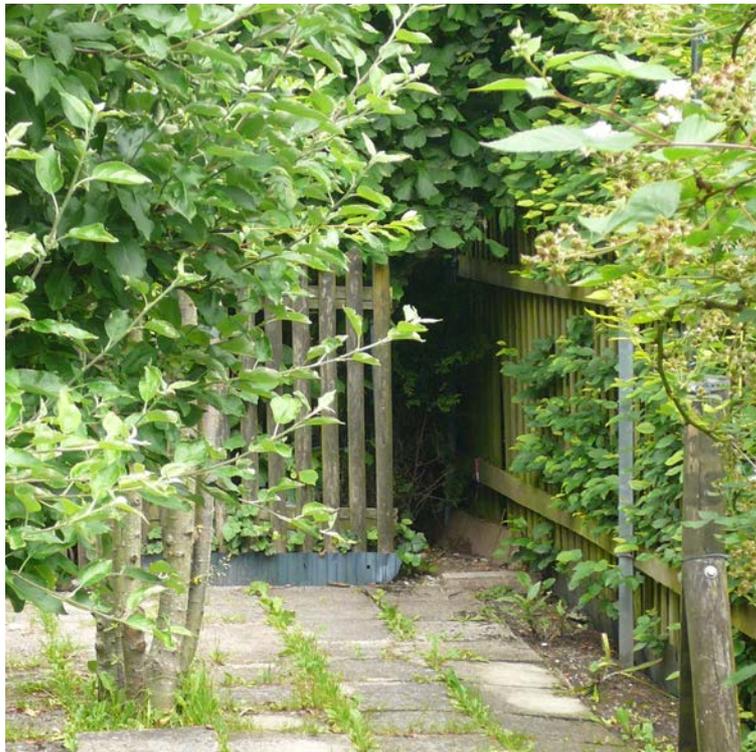


Figure 27 Connexions entre voisins : trou dans la clôture pour laisser passer les enfants, Waldtrudering

« I: Mes voisins là, avec qui je m'entends très bien, euh... l'hiver on ne se voit pas beaucoup parce qu'on est plus à l'intérieur, par contre l'été on se voit tous les jours on... "T'as pas du sel" "t'as pas ci" "t'as pas ça..." on... voilà on est toujours à discuter... au grillage... On ne va pas forcément chez les uns chez les autres ! Mais comme euh... on se voit... de chez nous en fait ! Et on peut discuter des fois une heure comme ça au grillage euh... » Madame Bise

Parfois même les clôtures se percent afin de laisser passer les enfants pour qu'ils viennent récupérer le ballon passé par dessus la clôture...

Les nouveaux habitants qui installent des limites opaques dès qu'ils arrivent privent les anciens du contact de voisinage qui leur était cher et comme nous l'avons dit plus haut indispensable pour que chacun mette en œuvre un ajustement sensible à l'autre.

« Derrière on a un petit bout de terrain encore, voilà... et quand on est arrivés il y avait un grillage, donc on voyait les personnes : on se parlait machin et tout et puis après, il y en a un qui a racheté, il a mis une palissade et puis l'autre qui a racheté derrière il en a mis une autre... Donc du coup ben... avec deux palissades on peut parler à personnes. (Rires) »  
Madame Orus

Certains habitants non densificateurs installent des séparations opaques pour se protéger d'une nouvelle densification (cf. 3.3.1 Adaptations), pour préserver leur tranquillité comme celle des nouveaux voisins. Monsieur Goldfinger regrette d'avoir édifié un mur mitoyen pour se séparer de son voisin.

« J'en ai fait un (mur)... pour me séparer de la maison d'à côté. Mais maintenant je suis malheureux. (Sa femme: C'est pas très joli quand même c'est pas très joli...) Mon chien il gueule quatre fois plus parce que... Bon le voisin il est content il a un joli mur, hein ? Mais moi je suis malheureux. Moi des fois je monte au grenier avec le chien pour le calmer et me calmer, le chien y sait pas où japper parce qu'il est entouré de murs il voit rien. » Monsieur et Madame Goldfinger

Le respect mutuel exige également un climat de confiance entre voisins, parfois rompu lors d'une densification notamment en cas de non conformité entre la réalisation et le permis de construire, lorsque le densificateur a « triché ». A Munich, le dépôt du permis de construire est lié à l'obligation d'informer les riverains en leur présentant le projet (cf. Chapitre 2). Les voisins sont ainsi informés de manière très détaillée par le densificateur lui-même et peuvent vérifier la conformité entre la réalisation et le permis. Six des habitants interviewés à Waldtrudering font état d'une non conformité importante qui les touche plus ou moins, plus si elle coïncide avec un autre facteur de perte. Pour Monsieur Hofer la non conformité ne coïncide avec aucune autre forme de perte, elle ne le touche donc pas vraiment.

« Où il m'a arnaqué, vous voyez – quand vous regardez là haut – les chiens-assis. Ils n'étaient pas dans le plan que j'ai signé. Il y avait des velux. Bon, j'ai regardé et vu qu'il n'y avait que des salles de bain, pas des salons afin que les gens regardent par la fenêtre. Et comme ça...[il continue avec une autre thématique] »

Ce passage montre néanmoins que la non conformité est vécue au fond comme une arnaque personnelle et n'est pas seulement considéré comme une fraude à l'administration. Si cette impression d'arnaque coïncide avec l'expérience d'une déprivation par la densification, elle devient une raison supplémentaire de ressentir des émotions négatives, d'avoir vécu une expérience négative de la densification, c'est le cas pour trois des six habitants qui parlent de cette non conformité, dont Madame Brook :

« L'exemple du voisin m'énerve parce que dans le dos il m'a fait une maison jumelée, ce qui n'est pas autorisé. »

En France, le cadre réglementaire des permis de construire n'exige pas des porteurs qu'ils présentent le projet aux riverains, néanmoins il exige l'information à travers l'affichage depuis la

voirie du permis de construire et notamment son numéro que tout un chacun peut ensuite consulter au service urbanisme sur demande. Tout comme à Munich, les habitants de Pont-des-Planches relèvent que les voisins trichent : que les réalisations ne sont jamais totalement conformes au plan. Deux des habitants interviewés, sans conflit préalable avec leurs voisins et sans intention de déposer un recours au permis, ont fait la démarche d'aller consulter au service urbanisme le permis de construire pour s'informer de la densification à venir et vérifier ensuite la conformité entre les éléments déposés en mairie et la réalisation.

« Donc voilà sa maison elle devait faire comme ça, deux pans, et elle devait se prolonger donc à 90 en dessous, avec euh... un toit comme ça, en triangle et lui il a fait... comme ça. Donc là il est à 7 mètres et c'était pas prévu. J'ai pris toutes les côtes et tout... Tac il a... Donc si... moi ça me gêne pas je m'en fiche ! Mais si jamais un jour il y a un problème, ben écoutez... je garde des munitions... » Monsieur Swan

Enfin, pendant la période du chantier, le non respect de la tranquillité des voisins peut être source d'une gêne d'autant plus importante si elle coïncide avec une réalisation frauduleuse, c'est le cas pour Monsieur Swan à Pont-des-Planches.

« I : Même quand il faisait ses travaux... les travaux ont été fait pendant les week-ends, c'était pénible. Ils auraient pu nous dire ben excusez moi du dérangement. Rien du tout...  
E : Nous on avait mis des petits mots dans les boites pour nos travaux... Madame et Monsieur Swan

A Waldtrudering, les habitants relatent que les densificateurs abîment la végétation sur leur terrain. Quand un arbre est localisé à proximité de la limite du terrain et que la densification se réalise à proximité de cette limite, des travaux peuvent abîmer les racines et détruire ainsi l'arbre. Quand il s'agit d'un arbre protégé, les densificateurs peuvent être obligés d'appliquer des mesures de protection des racines. Trois interviewés relatent que la conservation des racines de leurs arbres n'a pas été suffisamment respectée. Ces gestes contribuent à l'expérience d'une densification vécue comme un affront.

La catégorie suivante caractérise une rupture temporelle dans l'idylle pavillonnaire, idylle pavillonnaire qui devrait se développer selon un rythme tranquille.

### c) Les promoteurs, des acteurs « intermittents »

On observe des troubles du chez-soi idyllique étroitement liés aux promoteurs qui forment une catégorie d'acteurs spécifique de la densification douce. Comme nous l'avons montré dans le chapitre 2 les promoteurs sont avant tout présents dans le cas allemand où ils sont les acteurs majoritaires des densifications type maison-appartements. Les maisons anciennes sont détruites et remplacées par de grosses maisons qui abritent des appartements.



Figure 28 Panneau publicitaire vantant les qualités de la future maison mitoyenne alors que l'ancienne maison qui va être détruite est toujours là, Waldtrudering

Les promoteurs n'interviennent que temporairement sur les terrains et disparaissent une fois que la densification est terminée. Ainsi ils ne s'inscrivent pas dans les rapports d'ajustement réciproque qui caractérisent les rapports de voisinage en milieu pavillonnaire, ces rapports d'ajustement nécessitent une présence quotidienne et se développent sur le temps long de l'habiter.

Leur impact sur le caractère idyllique est majoritairement lié à leur logique d'action qui vise à maximiser le profit par une densification. Cette logique d'action a d'abord un impact positif, elle contribue d'un côté à raccourcir la durée du chantier de la densification, elle évite ainsi les chantiers qui n'en finissent pas comme cela est le cas à Pont-des-Planches.

La logique d'action des promoteurs peut d'un autre côté se traduire par des pratiques peu soucieuses de la situation du voisin et qui visent seulement l'amélioration des conditions de vente des nouveaux appartements. À Waldtrudering, la végétation sur le terrain des voisins peut être très haute ou très proche de la densification et créer ainsi un masque solaire sur une partie des appartements de la nouvelle construction et diminuer sa valeur. Les entretiens ont témoigné des pratiques des promoteurs qui cherchent dans une telle situation des moyens juridiques pour obtenir l'autorisation d'abattre les arbres ou de supprimer la végétation. De telles tentatives signifient pour les voisins une expérience fortement négative d'intrusion illégitime sur leur terrain.

« On peut construire sur le terrain voisin, mais on ne peut pas ignorer les droits du voisin – et les arbres et la protection de la nature y sont inclus – on ne peut pas l'ignorer parce qu'on veut maximiser son profit, non. [...] Si je construis le plus proche possible de la limite du terrain voisin, il est évident qu'il devient sombre s'il y a des arbres. Je ne peux pas essayer de détruire les arbres, seulement pour que... Ça, je trouve ça tellement incroyable. Derrière mon dos. » Monsieur Nachbar



Figure 29 Panneau publicitaire vantant les qualités de la future maison-appartements, il est écrit : « Ici vont se construire 9 appartements haut-de-gamme »

Ce qui rend ces tentatives d'intrusion sur le terrain encore plus insupportable pour le voisin est le fait qu'elles passent par un chemin administratif sans qu'il soit au courant ; et qu'elles soient motivées par un calcul purement économique qui est souvent caché derrière de faux arguments de sécurité (par exemple : arbre affaibli par une maladie qui entraîne le risque qu'il tombe dans le cas d'une intempérie), arguments qui sont susceptibles d'être pris en considération par le service d'urbanisme ou le service de protection de la nature. Les promoteurs disposent en plus des ressources financières pour faire établir des expertises par des professionnels et faire écrire les demandes par des avocats ce qui rend ces demandes encore plus formelles et les éloignent d'une pratique respectueuse entre voisins.

L'idyllique est dans le cas Munichois également troublé pour des personnes qui habitent à côté d'une vieille maison avec grand jardin. Le fait d'observer que de nombreuses densifications se réalisent - suite au décès des anciens propriétaires - sous forme de nouvelles constructions par des promoteurs qui exploitent le plus possible le droit à construire, fait que les habitants projettent que cette situation puisse aussi être la leur dans le futur, cela réduit leur plaisir d'habiter une situation idyllique qui bientôt ne le sera plus.

« Et c'est un peu de peur aussi. Je veux dire que la voisine elle est déjà très âgée, elle approche les 90. Elle n'a pas d'héritiers directs. Ce sont les enfants de son neveu. Je ne sais pas ce qu'ils feront. Parce qu'eux ils ont déjà une maison. Je ne sais pas si un d'entre eux décide d'y habiter seul. Mais on est tenté de croire – c'est un terrain immense – qu'il y aura un autre lotissement [elle se réfère aux maison-appartements]. » Madame Welser

Les habitants sont conscients que leur situation ne perdurera pas et qu'ils n'ont finalement aucun moyen pour empêcher ce développement. Les entretiens montrent néanmoins qu'ils ne pensent pas de manière permanente à cette épée de Damoclès. Mais que les nouvelles densifications construites sous cette forme ou les lettres des promoteurs distribuées dans le quartier qui

proposent d'acheter des terrains leur font réaliser qu'ils peuvent aussi être très vite touchés par ce développement qui réduira leur qualité d'habiter.

A Pont-des-Planches, les entrepreneurs-pavillonneurs (promoteurs de maisons individuelles) sont peu présents, c'est surtout la peur des petits immeubles (R+3) qui saisit le quotidien de certains habitants qui appréhendent la vente de grands terrains ou de plusieurs terrains mitoyens.

« Et après notre crainte qui est toujours d'actualité, c'est que comme ici, là, il y a encore des locaux... il nous dit régulièrement qu'il est harcelé par les promoteurs, ils sont tous là harcelés par les promoteurs. Nous on sait qu'à terme... à terme puisqu'y... à chaque fois ils montent les tarifs... donc à terme ils vont finir par lâcher. Donc tout ça ça va être... ça va être construit, donc là ça deviendra vraiment... des maisons de ville ! » . Madame Bise

Les relations de voisinage proches se détériorent à Pont-des-Planches à cause de l'appât du gain que les promoteurs proposent aux habitants. Madame et Monsieur Mustang nous racontent avec tristesse que pour cette raison ils se sont brouillés avec 4 de leurs voisins proches qui ne se parlent plus également entre eux.

d) « C'est mieux maintenant ! »

Quelques habitants décrivent que la situation d'habiter avant la densification n'était pas si idyllique et que la densification a finalement apporté une amélioration. On peut distinguer deux raisons différentes. Trois habitants à Waldtrudering et un habitant à Pont-des-Planches se réfèrent à des terrains en friche qui n'étaient esthétiquement pas si attractifs. Madame Herdt dit qu'il y avait de plus des personnes qui squattaient de temps en temps le terrain abandonné situé à côté de chez elle et qu'elles avaient installé un trafic de drogues. La densification a contribué en quelque sorte à normaliser la situation en y installant une forme d'utilisation normale pour un quartier résidentiel. Pour un interviewé à Pont-des-Planches, la situation de la friche était également accompagnée par un sentiment d'insécurité concernant le futur développement sur le terrain qui permettait l'installation d'un garage automobile.

« Moi ma grande peur c'était que la maison reste en l'état, il y avait un grand garage dessous, et je ne sais pas si vous êtes passés le long de la Rize il y a deux trois... petits établissements où ils vendent des voitures d'occasion. Et ça, c'était ma trouille la plus... je me suis dit "pourvu qu'on n'ait pas ça"... Alors je ne sais pas s'ils avaient le droit de le faire, et à la limite quand il m'a dit - parce qu'il me l'a dit après qu'il divisait en parcelles - je me suis dit ben on va déjà échapper à ça. MP: Et vous aviez peur de ça pour le bruit pour les voitures partout ? G: Ah ben pour le bruit et puis pour le va-et-vient en permanence... ça, c'est... la ça aurait été... on serait même partis tout de suite là on n'aurait même pas réfléchi hein.». Monsieur Grand

Une deuxième raison à l'amélioration de la situation d'habiter par la densification peut être l'amélioration des rapports de voisinage. Deux interviewés à Waldtrudering se réfèrent au même terrain pour lequel ils relatent une situation de voisinage difficilement vivable avant la densification, cette situation a été substantiellement améliorée après la densification avec l'arrivée de nouveaux voisins. Ces deux exemples confirment l'importance de la qualité des rapports de voisinage avec les voisins immédiats dans le vécu de la densification.

### **3-4 La transformation du quartier**

Pratiquement toutes les personnes interviewées vivent aussi la densification comme une transformation du quartier qui les touche plus ou moins et ce de manière négative comme positive. Les habitants sont attentifs à l'évolution de leur quartier auquel ils sont attachés.

Nous verrons dans un premier temps que les dimensions idylliques du quartier peuvent être remise en question par les transformations architecturales et paysagères liées à la densification douce. Ces transformations tendent à gommer les traces du passé et à standardiser l'esthétique des maisons. Les rapports de voisinage changent à l'échelle du quartier avec l'arrivée des nouveaux qui sont « différents », qu'on ne connaît plus ou pire qui refusent ouvertement le contact dont nous avons déjà souligné l'importance dans la construction de l'idylle pavillonnaire (3-3-2 Nos chers voisins). Enfin ces transformations bouleversent « l'écosystème » du quartier en le déséquilibrant, les densificateurs « différents » sont mis en cause mais également les promoteurs et aussi plus largement les politiques et le système administratif d'instruction des permis de construire.

Dans un deuxième temps, la problématique de la voiture stationnée et en circulation sera discutée. L'augmentation du nombre de voitures face à des infrastructures publiques qui n'ont pas été modifiées crée des conflits de voisinage et des gênes d'ordre fonctionnel pour certains habitants, ce à Waldtrudering comme à Pont-des-Planches.

Enfin, dans un troisième temps, à une échelle plus générale qui dépasse le quartier et s'éloigne des pratiques, nous nous attacherons aux valeurs qui concernent le développement urbain, convictions portées par les habitants et qui peuvent jouer un rôle positif de légitimation de la densification ou négatif donnant un argument pour s'y opposer. Ces valeurs de développement urbain jouent une influence sur le vécu de la densification.

#### **3-4-1 Un quartier toujours idyllique ?**

- a) Disparition d'un patrimoine architectural et paysager ordinaire et montée de la standardisation

La protection du patrimoine urbain et paysager est une valeur partagée par des habitants, à Pont-des-Planches comme à Waldtrudering, qui mène à un vécu négatif de la densification si elle est mise en défaut. Les zones d'habitats individuels ordinaires et l'habitat individuel en général ne sont que dans de rares cas associés à l'idée de patrimoine. Le patrimoine concerne majoritairement les bâtiments historiques des centres urbains ou des cœurs de villes et de villages. Cette réduction du patrimoine aux centres est souligné par le concept de la « Zwischenstadt » (entre-ville) de l'urbaniste allemand Thomas Sieverts (Sieverts 1999) qui se réfère aux franges urbaines qui ne sont ni ville ni campagne. Sieverts met en évidence une

conception anesthésique des espaces de l'entre-ville chez les professionnels de l'urbanisme comme chez les habitants. Les entretiens ont montré que cette thèse délibérément provocatrice n'est pas valable pour les habitants de Waldtrudering et de Pont-des-Planches. Les habitants, même dans des quartiers résidentiels ordinaires, développent une vision identitaire du quartier à partir de caractéristiques matérielles qu'il s'agirait de conserver pour faire perdurer l'identité du quartier. On pourrait nommer ce processus une patrimonialisation ordinaire, parce que dans les deux quartiers il n'y pas de discours officiel explicite sur la patrimonialisation même si l'histoire des quartiers et leurs qualités sociales et/ou paysagères sont mises en avant dans le discours public. À Munich, le discours public autour de la densification des quartiers dits « ville-jardins » a sûrement contribué à l'échelle de la ville entière à la construction d'une valeur patrimoniale de ces quartiers. De plus, dans les deux quartiers, des visites organisées par des habitants pour des habitants - notamment afin « d'intégrer » les nouveaux et de mettre en discussion les changements - contribuent à sensibiliser aux valeurs patrimoniales liées aux maisons et à l'agencement du tissu. La densification est vécue négativement par les habitants qui partagent ces valeurs dans la mesure où les densifications contribuent à détruire ou tout du moins à transformer les caractéristiques identitaires du quartier.

Ces caractéristiques identitaires complètent les caractéristiques matérielles de l'idylle pavillonnaire : un heureux mariage de différents jardins et maisons individuels où les individualités se côtoient dans un tout harmonisé. Dans le cas de Waldtrudering, c'est aussi la perte de grands arbres – ceux-ci étant une spécificité du quartier présente dans son nom (Wald = forêt) – qui fait l'objet de plaintes. A Pont-des-Planches, les habitants regrettent que les anciennes maisons ne soient pas mises en valeur ou qu'elles soient détruites ou dénaturées par les extensions et les découpages parcellaires qui réduisent leur jardin. Ils trouvent dommage que les jardins disparaissent et que la porosité visuelle entre la rue et les parcelles (autrefois très végétalisées) diminue voire soit aliénée suite à l'installation de clôtures opaques ou de murs. Les jardins contribuaient à l'esthétique des rues par effet d'emprunt (l'espace public emprunte littéralement la végétation de l'espace privé), rues qui ne sont pas ou très peu végétalisées.

« Ca me fait mal au cœur parce qu'il y avait de très jolies maisons, très typiques, avec de grands terrains euh... des beaux arbres et tout... du coup ils coupent tous les arbres hein... C'est peut-être un petit peu peut-être une erreur quoi d'enlever tous ces arbres... »  
Madame Orus

Comme nous l'explique Madame Orus, les extensions (essentiellement horizontales sur le quartier) - qui consistent à agrandir les petites maisons typiques et à rétrécir le jardin - ainsi que les nouvelles constructions sur des petits terrains - issus de découpage parcellaire - impactent beaucoup l'esthétique du quartier.

« A chaque fois qu'une personne âgée part... et ben, le terrain il est coupé, et puis on garde une maison et on en fait une autre, des choses un peu bizarres d'ailleurs hein... Les petits maisons, les gens la prennent et puis ils l'agrandissent et puis ils surélèvent... et puis du coup il n'y a presque plus de terrain quoi... et la pauvre petite maison ne ressemble plus à rien. Avant c'était tout sur le modèle d'une maison au fond de la parcelle lovée dans son jardin... avec les jardins qui séparent de la rue. Dans la rue Machin, il y avait une petite

maison au fond, on aurait dit une petite maison au fond d'un bois il y avait des arbres magnifiques... Et là ils ont "tac", hop ! (...) » Madame Orus

Les divisions d'appartements sont considérées, par une habitante qui vit près de 2 divisions d'appartements, comme les moins impactantes pour le quartier et son esthétique. Ces divisions d'appartements prennent place dans des anciens entrepôts ou dans d'anciens commerces, même si la destination de l'édifice change, l'histoire est en partie conservée dans le gabarit de l'édifice.

Dans le cas munichoïse, la densification par les maison-appartements se réalise selon un style standardisé déploré par les habitants. A Pont-des-Planches, les habitants regrettent que l'esthétique des maisons s'uniformise et qu'*a contrario* certaines, qualifiées d'ostentatoires, ne s'intègrent pas dans le style du quartier à la fois dans leur esthétique propre et dans leur implantation urbaine... les habitants relient cette non intégration visuelle à l'attitude des habitants densificateurs qui ne souhaiteraient pas s'intégrer dans le quartier à travers leur construction comme en termes de voisinage.

Les habitants expriment du regret mais aussi un certain fatalisme quant à ces évolutions.

#### b) Où sont nos chers voisins ?

A Waldtrudering comme à Pont-des-Planches, les habitants observent un changement important dans la composition du voisinage. Dans le quartier allemand, il s'agit plutôt d'une rupture générationnelle qui crée un fossé entre ceux qui étaient déjà là et les nouveaux et qui contribue à modifier la perception du voisinage comme un tout, en somme l'idée de communauté de voisinage. Ce changement est conscientisé mais n'amène pas un sentiment fort de déprivation. A Pont-des-Planches, la déprivation liée au changement du voisinage s'exprime plus fortement. Certains habitants soulignent que les nouveaux habitants ne s'intègrent pas au quartier et ne souhaitent pas le faire, que les nouveaux ont des attentes différentes de celles que eux avaient lorsqu'ils se sont installés, ils sont plus individualistes et exigeants. Monsieur Goldfinger nous dit que les nouveaux ne supportent rien, en particulier le bruit, ils ne sont pas capables de faire des concessions. Plusieurs habitants pensent que les nouveaux ne s'intègrent pas au quartier parce qu'ils ne viennent pas pour le quartier mais parce que l'achat d'une maison reste bon marché.

Madame et Monsieur Goldfinger trouvent absurde le comportement des nouveaux habitants qui se collent les uns aux autres, achètent de si petites parcelles et agrandissent toujours plus... ils les appellent des « Shadocks ». Ils associent ce développement absurde à un regroupement communautaire d'habitants de même origine :

« Juillet/Août on a des petites odeurs de merguez (rires)... des figuiers qui poussent tout seuls parce que ils adorent ça, au bled... Bon étant né ici, j'ai vu le phénomène s'installer... ils aiment bien s'accaparer une euh... Je vois la petite rue là, dès qu'il y a une petite maison à vendre, c'est, c'est... c'est famille, ils vont dire à la cousine euh... voilà ! Et moi la rue derrière là comme on... l'appelle là, c'est tout... c'est tout Shadocks c'est tout il y a deux... la famille ils ont tout, ils se sont tout accaparé là, et... (E: Ils se sont tous mis là) ». Madame et Monsieur Goldfinger

Tous les habitants parlent avec plus ou moins de regret mais aussi d'inquiétude de ce changement socio-culturel du quartier Pont-des-Planches : le quartier s'homogénéise culturellement de plus en plus alors que sa caractéristique principale était la diversité culturelle (historiquement le quartier a été édifié par des ouvriers immigrés).

« Il y a quelque chose qui a changé aussi, je trouve que c'était beaucoup plus... c'était mixte quand on est arrivés, euh... un peu toutes les origines, et là j'ai l'impression que... c'est beaucoup plus ethni... beaucoup plus de... de deux communautés. Il y a beaucoup de familles turques qui s'installent, et puis euh... beaucoup de familles euh... arabes aussi. Et nous justement, on avait euh... choisit ce coin là parce qu'il y avait cette mixité. » Madame Bise

Certains habitants associent cette homogénéisation culturelle à l'arrivée dans le quartier d'habitants de la Zone d'Urbanisation Prioritaire suite notamment à la construction des immeubles R+3 sur l'axe Gabugy et à la construction de logements sociaux dans le quartier. Un ensemble d'habitat individuel dense social locatif vient d'être réalisé en bord de Rize sur l'axe Gabugy et des maisons sont rachetées par la mairie pour être transformées en habitat social. D'une manière générale, le locatif est craint par les habitants car selon eux le turn-over ne permettra pas aux habitants de s'intégrer au quartier.

« Je ne vois pas de modification sinon l'inquiétude quoi. Quand on discute avec certaines personnes qui sont réellement inquiètes par rapport à la population qui va... Ce sont des Maghrébins qui viennent hein... faut pas se voiler la face hein, il y a aussi l'aspect euh... La peur de l'autre hein ça c'est sûr. Je discutais avec un... un voisin l'autre jour il me disait : Oui c'est la ZUP qui vient chez nous ». Monsieur Grand

« E: L'organisme social nous ventait son truc "on rentre sur dossier, c'est pas n'importe quoi" ! Mais on sait très bien que ça change tellement rapidement que... moins d'un an après, vous avez 30 % de la population initiale qui est remplacée. C'est très très rapide, alors moi je le sais par expérience ! Faut pas nous raconter des histoires... Et ça prend du temps d'arriver à vivre les uns avec les autres, ça ne se fait pas comme ça... ». Madame Swan

A Waldtrudering comme à Pont-des-Planches, les anciens habitants relatent un savoir-vivre ensemble mais séparément qui se manifeste par une interconnaissance en évitant proximité et contrôle social trop importants. L'arrivée des nouveaux habitants casse cette logique : les nouveaux voisins ne se présentent plus, on ne les connaît plus. Les habitants de Pont-des-Planches énoncent quasiment tous qu'il était autrefois plus facile de faire connaissance. Les habitants interviewés désignent ainsi comme « anonymes » des voisins qui habitent les nouvelles maisons, mais aussi et surtout à Waldtrudering les habitants des maison-appartements et à Pont-des-Planches ceux des petits immeubles (R+3). A Pont-des-Planches, les habitants des immeubles ne sont même pas considérés comme des voisins. L'échelle de la rue comme unité sociale d'interconnaissance disparaît. Les rapports de voisinage se replient de plus en plus sur l'unité résidentielle. Ce développement est parfois vécu de manière dommageable par ceux qui étaient impliqués dans l'ancien fonctionnement dont les règles sociales se trouvent ainsi bouleversées.

Parfois même ces nouveaux voisins refusent le contact : ils tournent la tête lorsqu'on leur dit bonjour et ils restent entre eux (d'une même communauté culturelle) ou chez-eux. L'entre-aide et

la convivialité caractéristiques de l'idylle pavillonnaire sont mises en défaut par ces récents bouleversements. Les habitants non densificateurs décèlent dans les protections matérielles en limite mises en place par leurs voisins le signe d'un repli sur soi dommageable pour l'esthétique du quartier mais surtout pour son ambiance et en particulier la qualité des relations de voisinage. Madame et Monsieur Goldfinger appellent les habitants qui mettent en place des clôtures opaques « les invisibles ». Certains relient ce repli sur soi à des préférences culturelles et/ou à un non attachement au quartier.

« I: Ah il faut que ce soit "clac clac clac" (elle mime et bruite la fermeture des parcelles)... Dès qu'il y a un nouveau on le voit tout de suite parce que TAC il refait la barrière toute blanche (rires) Je pense que certains n'en ont vraiment rien à faire du quartier, ils n'y font même pas attention... Autant on va aller habiter dans l'Ouest lyonnais parce que c'est un cadre de vie, ici on y arrive par hasard ». Madame Orus

### c) Un développement de quartier déséquilibré

La conviction du quartier comme unité équilibré de la ville est portée par la majorité des habitants interviewés à Pont-des-Planches comme à Waldtrudering. Le sentiment d'un déséquilibre et des injustices qui l'accompagnent alimentent un vécu négatif de la densification. La valeur d'équilibre dans la composition a une longue tradition dans la pensée urbaine qui date des études de l'école de Chicago. L'équilibre s'exprime aujourd'hui entre autres dans l'idée de mixité, mise en question à Pont-des-Planches comme nous l'avons vu plus haut.



Figure 30 Opacification des clôtures des nouvelles densifications du quartier Pont-des-Planches

Nous exposerons dans les lignes suivantes 4 modes d'expression de ce déséquilibre : les configurations spatiales, la réglementation urbaine, le désinvestissement de l'administration et

nous finirons sur l'adéquation entre la densité et les infrastructures de quartier capable de l'accueillir.

Quelques habitants ne se sentent pas lésés personnellement par le déséquilibre, et si ils considèrent que chacun doit vivre comme ils le souhaitent, qu'on ne peut pas tous avoir les mêmes attentes, ils énoncent être attristés par un développement qui met en danger l'idylle pavillonnaire et notamment la question du respect de l'intimité à travers l'orientation des côtés d'habiter, d'une juste distance entre voisins et d'un espace extérieur généreux. Dans les nouvelles densifications issues de division parcellaire, l'espace du jardin se cantonne parfois à une terrasse en prolongement du salon et la distance au voisin est réduite à la distance règlementaire de moins de 3 mètres de la limite (règle du prospect : l'éloignement doit être égal à au moins la moitié de la hauteur de la nouvelle construction). Avec compassion, certains se questionnent sur l'intérêt de vivre dans ces conditions et sur le fait qu'en comparaison un appartement serait peut-être plus confortable. Monsieur Grand souligne que ces deux voisins densificateurs sont déjà en conflits, après leur arrivée il y a quelques mois, parce qu'ils sont trop proches et que les conditions d'habiter que l'un avait mises en place ont été abîmées par la deuxième densification, il fait précisément référence à une grande baie vitrée qui aujourd'hui donne sur un mur. Madame et Monsieur Mustang énoncent que ces nouvelles densifications consistent « à reproduire l'immeuble vertical mais par terre ». Madame Goldfinger dénonce ce qui est pour elle une hypocrisie politique : vouloir dire que Pont-des-Planches est un quartier pavillonnaire à travers notamment la future révision du PLU, et autoriser des constructions sur des parcelles qui sont, selon elle, trop petites pour que ces constructions puissent être appelées pavillons.

L'idylle pavillonnaire repose ensuite sur l'idée d'une justice entre voisins, d'un développement équilibré où chacun puisse édifier son projet de vie sans gêner celui du voisin. Le respect mutuel fragile entre voisins exige que chacun soit logé à la même enseigne et que l'un ne fasse pas du profit sur la qualité de vie de l'autre. Monsieur Swan nous parle de l'extension réalisée par son voisin pour louer, pour en tirer un profit, il dit que si cette extension avait été pour la famille, il en aurait eu une perception plus positive.

Les habitants du quartier ainsi que les politiques véhiculent une vision méliorative de la classe populaire qui habite à Pont-des-Planches, classe travailleuse et honnête composée de « gens normaux », venant d'origines différentes, en distinction avec « ceux qui viennent de la ZUP » et ceux qui disposent de moyens financiers plus importants (les promoteurs). L'introduction de nouveaux acteurs ainsi que le changement du cadre règlementaire, qui fixe les règles du jeu de ce développement, participent de ce déséquilibre entre voisins qui peut affecter très fortement les habitants touchés.

A Vaulx-en-Velin, l'équité est rompue par les conditions du PLU établi en 2005 qui n'exigent plus le respect d'un coefficient d'occupation du sol qui limitait la construction (le nombre de m<sup>2</sup> constructible) en fonction de la surface du terrain. Le PLU exige le respect des gabarits maximums en fonction d'un zonage (cf. 2-2-2 Cadre juridique national et local de la densification) et le

respect des règles de prospect. Autrement dit le PLU augmente la constructibilité. Les habitants qui ont densifié ou acheté une maison avant 2005 ont la sensation de s'être fait escroquer, non pas par le voisin mais par le système. Ils se sentent lésés, le voisin est le gagnant et ils sont les perdants.

« Et j'étais furieux parce que cette maison elle fait 300m<sup>2</sup>, j'étais bien copain avec le mec d'avant, y avait 150m<sup>2</sup> habitable et 150m<sup>2</sup> de locaux professionnels... Des années plus tard, il vend la maison quand le COS tombe et hop il a une maison de 300m<sup>2</sup>. (...) Il faut qu'on respecte les COS (coefficient d'occupation du sol) qu'on respecte ce qui était prévu au départ. C'est la seule manière de faire respecter l'équilibre, que les gens ne fassent pas n'importe quoi, avec le COS vous ne cassez pas le voisinage». Monsieur Képi

« I : On ne peut pas empêcher de construire. Mais un moment ça va...en plus moi qu'on avait fait faire le plain pied ici (les précédents propriétaires n'ont pas pu développer d'étages) et qu'on vient me coller un sept mètres de haut devant chez moi, euh... Elle est où la justice ?». Madame Robin

La « permissivité constructive » introduite par le PLU a fait arriver un nouveau type d'acteurs dans le quartier Pont-des-Planches : les promoteurs. Dans le quartier, les maisons ont une valeur qui oscille en moyenne entre 200.000 et 250.000 euros, les promoteurs les achètent jusqu'à 4 fois leur prix en fonction de la surface du terrain pour construire des petits immeubles à R+3/R+4. Ils sèment une mauvaise ambiance dans leur quartier en créant des conflits de voisinage : la zizanie entre voisins s'installe très vite pour des questions d'argent. Monsieur Mustang nous raconte d'après son expérience que lorsqu'un promoteur s'intéresse à un groupe de 4 maisons, il propose 1.000.000 d'euros à la première maison, 700.000 à la seconde, 300.000 à la troisième (l'habitant s'empresse alors de vendre sachant que les deux premières maison ont été vendues) et 150.000 à la quatrième qui vend à perte mais pas plus qu'une vente avec dévaluation après construction d'un immeuble en mitoyenneté. Une maison perd entre 20.000 et 50.000 euros si elle se situe à proximité d'un petit immeuble aux dires d'habitants qui ont consulté des agents immobiliers. Madame et Monsieur Mustang expriment de la colère envers les promoteurs quant à ces pratiques qui font que certains ne se parlent plus alors qu'ils étaient amis. Ils sont également déçus par le comportement de certains voisins attirés par l'argent et ventent le comportement éthique d'un vendeur :

« C'était la dernière scierie en ville, en France. C'était Picard. Et... et le père Picard qui avait 80 ans, il a dit à un promoteur : "moi je vous vends.... mais je ne veux pas d'immeuble". Donc il a fait marquer un truc, "je ne veux que des maisons autrement je ne vends pas". Donc il l'a vendu et ils ont fait un lotissement, donc ils peuvent le faire de cette manière. »  
Monsieur Mustang

L'administration publique est elle aussi tenue pour responsable du déséquilibre qui saisit les deux quartiers étudiés. Selon les habitants, c'est elle qui doit veiller au respect des règles, elle est considérée comme la garante de ce développement équilibré à travers notamment le processus d'instruction des permis de construire. A Pont-des-Planches, Madame Grand a été consulter au service urbanisme les permis de construire des densifications voisines pour s'informer des projets, éventuellement vérifier la conformité de la construction avec ces permis mais surtout pour se

plaindre auprès du service urbanisme du développement en cours, elle trouve anormal qu'ils acceptent que les choses se déroulent de cette manière.

« Ma femme a été direct à la marie savoir ce qui se faisait, ce qui se construisait euh... En disant euh... Mais comment ça se fait que vous autori... Elle voulait savoir ce qui se construisait et si c'était fait en... réglementairement quoi dans les règles, ce qui était *a priori* le cas enfin à peu près. Et elle leur a dit que c'était d'un... enfin, je pense qu'elle leur a dit que c'était une aberration (rire) et que, ils faisaient n'importe quoi hein... Je vous dis vous ne parlez pas à la personne la plus remontée, elle serait là... » Monsieur Grand

A Waldtrudering : Les personnes qui partagent des expériences négatives concernant une non conformité entre la réalisation et le permis de construire se plaignent toutes que le service urbanisme ferme les yeux sur les fraudes. Ce laxisme de l'administration publique contribue au sentiment d'un développement injuste pour les voisins non densificateurs.

Enfin c'est à une échelle politique et urbaine que les habitants font référence pour parler d'un développement qui pourrait redevenir équilibré. Pour eux, il faudrait reconfigurer les infrastructures publiques (espace public et établissement public) avant d'envisager une transformation du quartier. Les places de stationnement, les espaces de jeux pour enfants et la capacité d'accueil des écoles sont aujourd'hui insuffisants et sont la condition *sine qua non* d'un développement équilibré.

### **3-4-2 Circulation et stationnement des véhicules motorisés**

L'idylle pavillonnaire repose à l'échelle du quartier sur une présence modérée de la voiture, celle-ci est contrôlée par chacun à l'intérieur de sa parcelle et dans les rues la voiture occupe une place modérée. Chaque densification s'accompagne d'un accroissement du nombre de voitures, avec 2-3 (voire 4) voitures par foyer au sein du quartier Pont-des-Planches, sans que l'infrastructure publique des places de stationnement ait été reconfigurée. À Munich comme à Vaulx-en-Velin, uniquement dans le cas d'une nouvelle construction pour le cas vaudois, chaque nouvelle unité d'habitation construite doit être équipé par une place stationnement sur le terrain. Notons que ceci reste déclaratif pour le cas français. A Waldtrudering, cette réglementation se traduit pour les maison-appartements dans la construction de parkings souterrains. Avec souvent 2 voitures par foyer, le nombre de voitures garées dans la rue a augmenté ainsi sensiblement dans le quartier, avant tout le soir et le matin en semaine et pendant le week-end quand les habitants sont majoritairement à la maison. Comme la pratique du stationnement est souvent assez difficile dans les garages souterrains où les places de stationnement sont réduites et la circulation difficile, les espaces de parking ne sont parfois pas du tout utilisés ou seulement en hiver pour éviter le déneigement ou le dégivrage.

(a) Plusieurs habitants, notamment à Munich, décrivent la nouvelle situation de stationnement comme problématique par exemple, Madame Peter :

« La circulation a beaucoup augmenté et aussi les voitures garées. [...] Quand j'ai des invités, ils ont des problèmes pour se garer. [...] Je dois dire que c'est devenu grave avec la qualité chez nous, avec les possibilités de se stationner c'est devenu grave. »

Cette sensation de l'aggravation de la situation est relatée avant tout par des personnes qui habitent depuis longtemps dans le quartier et connaissent la situation d'avant, quand il y avait toujours de l'espace pour se stationner devant leur maison. Ils rencontrent parfois de petites difficultés pour entrer ou sortir en voiture de chez eux à cause de voitures garées trop proches ou en face de la sortie de leur parking privé. Plusieurs personnes décrivent comme Madame Müller que des invités sont maintenant obligés de se stationner plus loin ou qu'ils leur mettent à disposition le parking sur leur terrain. Mais le fait de considérer cette dernière situation – il est toujours possible de stationner dans un périmètre à pied acceptable – comme problématique ou grave se comprend par le fait que certains habitants du pavillonnaire considèrent l'espace public (le trottoir et les parkings sur la rue) devant leur maison comme un espace privé, tel que nous le montre Monsieur Képi lors de notre rencontre:

« Là on est envahi par les voitures, la voiture devant elle appartient à quelqu'un de l'immeuble là-bas. Monsieur s'est approprié l'espace public. Dans ce quartier il y a de moins en moins de civisme, on vous empêche de rentrer chez vous, on vous abandonne la voiture devant chez vous. Il ne me donne pas d'argent pour la garder que je sache... ».

Un entretien à Munich qui décrit le comportement d'un ancien habitant qui demande régulièrement aux personnes qui essaient de se garer devant son terrain de se stationner ailleurs confirme cette explication. Mais elle ne peut pas se généraliser pour tous les anciens habitants du pavillonnaire. Il y a plusieurs interviewés qui décrivent seulement la nouvelle situation comme un problème lié à la densification sans qu'ils se sentent touchés par ce développement. Plusieurs habitants à Waldtrudering expriment quand même une petite colère concernant des habitants qui possèdent un parking dans le garage et enlèvent ainsi aux autres de l'espace pour le stationnement.

(b) Cette augmentation de voitures stationnées dans la rue est accompagnée à Waldtrudering, et avec une moindre évidence à Vaulx, par une circulation plus difficile. Suite à l'augmentation du nombre de voitures stationnées dans les rues, une circulation fluide dans les deux sens n'est souvent plus possible dans le quartier. Une voiture est obligée d'attendre dans un créneau entre deux voitures pour laisser passer des voitures qui roulent dans l'autre sens. Cette pratique de circulation, qu'une interviewée appelle « *jouer au billard à poches* » et un autre « se frayer un chemin » ralentit considérablement la vitesse dans les rues concernées.

Un habitant mentionne comme côté positif de cette situation qu'elle a permis de freiner des chauffards qui passaient devant sa maison et de rendre la rue plus sûre. Plusieurs habitants, avant tout ceux qui habitent loin de la voie à grande circulation et doivent circuler sur un kilomètre sur les petites rues du quartier avant de rejoindre cette voie, jugent cette situation négative en laissant comprendre qu'ils se sont néanmoins adaptés à cette condition de circulation. Il y a des habitants qui mentionnent l'apparition de situations dangereuses suite au plus grand

nombre de voitures stationnées et une perte de qualité de circulation en mobilité douce (vélos et piétons).



Figure 31 La circulation qu'un habitant nomme comme « jouer au billard à poches » à Waldtrudering

### 3-4-3 Les valeurs du développement urbain

Le vécu négatif ou positif de la densification peut se construire également par la confrontation à des valeurs générales concernant le développement urbain que des habitants partagent et qui font partie de leurs convictions ordinaires. Contrairement aux valeurs de l'intimité et de l'idyllique qui ont été présentées dans les paragraphes précédents et se réfèrent explicitement à la vie pavillonnaire et aux quartiers pavillonnaires, les valeurs dont nous parlons dans ce paragraphe concernent un peu plus généralement le développement urbain. Il s'agit du développement durable, de la conception d'une ville pour les familles et les jeunes générations et d'une ville-nature. Les deux premières valeurs contribuent à une acceptation de la densification ou même à un jugement positif de celle-ci, la dernière conforte un refus de la densification.

La première valeur du développement durable fait de la densification un moyen raisonnable pour assurer le bon développement de la ville. Sous la condition d'une croissance de la population telle qu'elle est donnée dans la région du Grand Lyon et de Munich, elle se traduit dans l'acceptation de la densification comme une réponse raisonnable pour faire face à ce développement. Tel est le cas pour Monsieur Lange à Waldtrudering :

« Ce que je trouve positif est qu'il y a davantage de personnes qui habitent sur la même surface. Donc ça, je ne trouve pas désavantageux, sinon je le trouve raisonnable. Plutôt comme ça ». Monsieur Lange

A Munich, cette acceptation de la densification est accompagnée par la conviction que tous les quartiers, y compris le sien, doivent assumer ce développement. Elle est donc basée sur une idée

de distribution de cette charge entre les différents quartiers de la ville, sans exclure des quartiers moins denses comme Waldtrudering. Cette attitude favorable par rapport à la densification qui est partagée par 4 des interviewés munichoïses ne se prive pas d'une attitude critique vis-à-vis de la densification dans le quartier. Madame Müller comme Madame Reiser expriment explicitement leur mécontentement sur la réalisation de la densification à Waldtrudering, avant tout parce qu'elle ne correspond pas suffisamment à une autre valeur (la conservation du caractère idyllique) qu'elles partagent.

Cette valeur de la densification comme réponse raisonnable peut également intervenir dans une situation de perte de qualité de vie par une densification proche de la propre maison. Deux interviewés citent des exemples dans le cercle d'amis ou dans la famille, où la valeur de la densification comme principe durable de croissance urbaine contribue à rendre mieux acceptable la perte de qualité de vie suite à la densification.

A Pont-des-Planches, d'une manière similaire à Waldtrudering, la plupart des habitants énoncent l'idée selon laquelle chacun doit pouvoir se loger pour faire face à la croissance de la population. L'idée que Pont-des-Planches ne doit pas être un quartier fermé sur lui mais qu'il doit rester « intégrateur », qu'il doit accueillir la diversité, est très présente. La moitié des habitants interviewés explicitent le fait que chacun doit pouvoir venir profiter du quartier, qu'ils n'appartiennent pas qu'aux habitants actuels. Pour construire et accepter cette idée, ils se réfèrent à leur propre expérience : si eux ont eu le droit de venir vivre ici, d'autres doivent pouvoir bénéficier du même droit.

« On ne peut pas empêcher les gens d'habiter là où ils ont envie de vivre... C'est bien normal. Nous on avait bien choisi d'habiter là ». Madame Bise

« Effectivement la vue, la transformation, c'est vrai que le quartier s'est densifié en 20 ans, oui il y a plus de monde ouais. Après faut bien que les gens vivent quelque part... moi je ne suis pas spécialement euh... comment dire... contre la densification, après je vous dis moi je pense que tout le monde a le droit de vivre quelque part... Vaulx-en-Velin, ça reste une ville très très très proche de Lyon, et encore pas trop chère... Donc de toute façon on n'a pas le choix, ça va se densifier, c'est comme ça et il faut l'accepter ». Madame Orus

Concevoir une ville pour les jeunes familles est la deuxième valeur qui alimente un jugement et vécu positif de la densification. Le principe de « kinderfreundliche Stadt » (littéralement une ville soucieuse des enfants) est une déclinaison spécifique d'un développement urbain qui vise à rendre la ville vivable et accueillante pour tous. Ce principe est très présent dans le discours sur le développement urbain en Allemagne où le vieillissement de la population est considéré comme un problème important et la « kinderfreundliche Stadt » est un instrument qui vise à faciliter la vie en ville avec des enfants. Les interviewés qui partagent cette valeur – 1 habitant à Waldtrudering et 3 habitants à Pont-des-Planches – considèrent la densification comme un développement positif qui permet de revitaliser le quartier : d'augmenter le nombre des jeunes familles et des enfants dans le quartier et d'assurer son renouvellement générationnel.

« Elle: Les nouvelles maisons, ça amène de la jeunesse et c'est bien parce que la rue elle vieillit quand même Lui: Elle vieillit... Ben j'ai... mes voisins qui vont partir là ils ont mis leur

maison en vente... (Elle: Elle vieillit la rue...) De toute façon ce sera comme ça hein. Les anciens ils partiront hein. (Elle: Ben petit à petit ça bouge hein !) ». Madame et Monsieur Chips

« Les nouveaux c'est plutôt des jeunes oui, oui oui... Oui forcément ça va être euh... Une population plus jeune, mais c'est pas plus mal ça à la limite hein. Mettre un petit peu de vie dans le quartier hein. On a eu nos enfants aussi qui ont... qui ont fait du bruit, qui ont gambadé, qui ont... Donc il faut, la roue tourne hein, c'est un petit peu logique aussi hein. Ca c'est pas... C'est pas un problème ça c'est pas... Ben ce qui est logique, ce qui est normal, c'est quelque chose de positif on ne va pas avoir que des vieux, des retraités là hein... (rires) ». Monsieur Grand

« Nous quand on est arrivés ici il y a 20 ans on étaient jeunes, on a remplacé bein des gens qui partaient, derrière chez-nous ils étaient âgés, ils sont partis, il y a des jeunes qui sont arrivés, c'est... la vie ! Le changement c'est inévitable ». Madame Orus

À Vaulx, les habitants qui expriment cette attitude positive en faveur de la densification, développent également une attitude critique. En effet, si il est inévitable de densifier, le processus de densification à Pont-des-Planches est loin d'être idéal, vu qu'il se développe de manière informel, il n'est ni anticipé ni accompagné. Ainsi par exemple, les infrastructures du quartier sont sous-dimensionnées en particulier les écoles et les espaces publics (place et espace de jeux pour enfants, trottoir et places de stationnement).

« Ils ont donc fait l'école en Algeco pour pallier au manque d'écoles, mais on se rend compte que... jusqu'où ils vont aller parce qu'ils se posent pas les questions en amont... donc euh... on construit on densifie après on se dit "oh ben..." les écoles c'est insuffisant, le stationnement bein j'en parle même pas c'est... ça ça ... c'est de pire en pire... » Madame et Monsieur Mustang

En face de ces valeurs qui alimentent un vécu positif de la densification se trouve une valeur d'ordre écologique qui consiste en la préservation de la flore et de la faune en milieu urbain, cette valeur est en contradiction plus ou moins claire avec la densification douce. Il s'agit d'une valeur qui a une longue tradition dans le discours urbanistique et qui vise avec des arguments divers à conserver la nature en ville. Dans nos entretiens, cette valeur apparaît seulement dans le corpus allemand. La densification, sous la forme majoritaire des maison-appartements à Munich, contribue à la disparition de la flore et de la faune via la réduction de la superficie du jardin et le faible nombre de re-plantations. Cette forme de densification est en contradiction évidente avec cette valeur écologique et peut mettre des personnes qui la partagent dans un état de résistance. Cette résistance s'exprime dans l'organisation de petits groupes contre la densification. L'entretien avec Monsieur Grüne montre que cet état de résistance est encore augmenté par le fait que les arguments écologiques semblent compter peu dans la discussion publique autour de la densification. Cette valeur est également partagée par l'alliance des citoyens pour la conservation des ville-jardins à Munich et est un de leurs arguments d'opposition à la densification. A Pont-des-Planches, cette valeur n'a pas été énoncée par les habitants rencontrés lors de l'étude.



Figure 32 Manifestation des habitants dans une gardenstadt munichoise qui s'oppose à la construction des maison-appartements et à leur parking souterrain (source : Merkur.de du 09/08/2016)

### 3.5 Conclusion intermédiaire

Les entretiens réalisés avec d'anciens habitants des quartiers densifiés ont montré que la densification peut toucher la vie ordinaire des habitants pour différentes raisons qui s'expriment à l'échelle du chez-soi comme à celle du quartier. Le fait que les habitants soient affectés dans leur vie quotidienne par les transformations réalisées sur des parcelles immédiatement voisines était un point de départ de la recherche et représente ainsi un résultat attendu du projet. A cette échelle de proximité, les entretiens ont fait ressortir deux logiques à travers lesquelles peut se produire une sensation de déprivation : des troubles de l'intimité chez-soi et des troubles d'un chez-soi considéré au préalable comme idyllique par les habitants. Soulignons à nouveau que ce chez-soi idyllique repose fortement sur les caractéristiques matérielles et sur le voisinage proche qui entoure la parcelle. Les dimensions relationnelles sont celles qui sont ressorties les plus importantes pour les habitants interviewés. Les transformations de ce paysage de proximité peuvent ainsi avoir un impact fort sur le vécu habitant. Par contre, le fait que la transformation du quartier soit également une dimension importante de l'expérience de la densification est un résultat moins attendu et qui met à mal les stéréotypes de l'habiter en maison individuelle qui se limiterait à la parcelle et se développerait selon un mode exclusivement individualiste. À l'échelle du quartier il y a trois logiques qui permettent de comprendre une déprivation par la densification : 1) les troubles d'un quartier idyllique qui reposent à nouveau sur le cadre matériel et avant tout sur les dimensions relationnelles et sur le cadre « politique » dans lequel elles s'inscrivent, 2) les difficultés de stationnement et de circulation qui apportent des gênes fonctionnelles qui n'existaient pas avant et 3) une contradiction entre les valeurs des habitants relatives au développement urbain, les convictions qu'ils défendent sur le sujet et les transformations du quartier.

La valeur de l'idyllique, autant à l'échelle du chez-soi qu'à celle du quartier, est ressortie comme une référence importante pour comprendre le vécu de la densification. Elle renvoie à la dimension « esthétique ordinaire » de l'habiter qui inclut à la fois une dimension architecturale et paysagère et une dimension sociale. La densification douce est vécue pour plusieurs habitants comme un trouble des formes paysagères et sociales par rapport auxquelles ils ont établi leur forme de vie. L'utilité d'une figure de l'esthétique pour comprendre le vécu de la densification par les habitants conforte la nécessité de développer une compréhension différenciée des quartiers pavillonnaires et des espaces périurbains (Billard et Brennetot, 2009) et de ne pas se contenter de notions et concepts parfois un peu réducteurs (comme par exemple la notion « Zwischenstadt » de Sieverts, 1999).

La transformation du quartier n'est pas seulement vécue via une dimension esthétique, elle a également des conséquences dans la fonctionnalité du quartier (circulation et stationnement), et elle touche des valeurs par rapport au développement urbain, que certains habitants partagent. Autour du développement durable et du principe de la kinderfreundliche Stadt, cette dimension nous semble particulièrement intéressante parce que c'est la seule qui peut contribuer au développement d'une attitude positive des habitants par rapport à la densification douce.

Les habitants expriment des vécus différents de la densification, plus ou moins intenses. Le degré le plus léger est la conscientisation des transformations du quartier. La densification peut ensuite toucher des habitudes, produire de la gêne, entraver des droits et produire ainsi des émotions négatives. La densification mène également à des adaptations dans la vie quotidienne ou à une opposition aux transformations accompagnée d'un refus de s'adapter. Selon nos entretiens, ce sont les troubles de l'intimité chez-soi et les relations de voisinage conflictuelles suite à la densification qui affectent les habitants le plus négativement. Ces troubles et conflits sont majoritairement liés à une situation de mitoyenneté par rapport à la densification.

L'étude a posé la question de l'influence des caractéristiques socio-économiques ou des éléments de la biographie d'habiter sur le vécu de la densification. Les entretiens réalisés ont montré que l'expérience de la densification peut se référer à des dimensions bien différentes. Suite à cette complexité, il est difficile que cette expérience soit dépendante d'une seule caractéristique socio-économique ou biographique. Les entretiens ont quand même montré que des personnes qui ont explicitement choisi la maison et le quartier pour des qualités paysagères subissent la densification de manière très intense. Le fait d'avoir été soi-même un acteur de la densification et d'en avoir conscience semble modérer l'attitude critique par rapport à la densification. À Munich, cette logique est moins accentuée à cause du caractère dominant de la densification par des promoteurs qui n'est pas comparable aux transformations réalisées par des particuliers pour leurs propres besoins familiaux.

Le design d'une étude franco-allemande était porté par l'idée que des « cultures nationales » d'habiter le pavillonnaire pourraient intervenir dans le vécu de la densification. Les différences dans le vécu de la densification entre le cas français et le cas allemand soulevées par l'étude sont

en premier lieu liées à la pratique de la densification différente dans les deux cas : la présence importante des promoteurs à Munich, leurs pratiques parfois peu respectueuses des habitants et leur objectif d'exploitation maximale du terrain qui se traduit dans des maison-appartements créent par exemple une réalité de densification qui n'est pas présente en France ou tout du moins pas de manière si généralisée. Deuxièmement, les différences relevées sont en lien avec les contextes des deux quartiers et des deux communes étudiés : A Waldtrudering, les transformations socio-culturelles du voisinage ne s'exprime pas autant qu'à Vaulx-en-Velin à travers une dimension ethnique. Enfin le rapport à la végétation semble être basé sur des valeurs différentes entre les deux pays. Même si la végétation est plus présente à Waldtrudering qu'à Pont-des-Planches et si la forêt joue un rôle important dans l'histoire du quartier Waldtrudering, l'intensité avec laquelle les habitants « pleurent » la perte des arbres indique qu'ils jouent un rôle particulier dans les valeurs qui sont attribués aux quartiers pavillonnaires allemands.

Nos deux cas d'étude représentent des quartiers avec des formes architecturales et paysagères distinctes dans les détails mais avec des caractéristiques en commun comme des parcelles encore assez grandes (1000m<sup>2</sup> en moyenne) et une présence importante de végétation. Le choix de focaliser sur deux quartiers qui partagent ces caractéristiques était guidé par l'idée qu'il s'agit d'une forme de quartier qui est à la fois approprié à la densification douce et qui représente une typologie de quartiers résidentielles qu'on peut retrouver dans la périphérie de grandes villes européennes. Nos deux cas d'étude partagent également une topographie sans relief. Il existe sûrement des quartiers avec des caractéristiques bien distinctes et dans une situation topographique qui accueillent également la densification douce. Nos deux cas d'étude n'ont pas pu ressortir l'impact de telles variations sur le vécu de la densification. Il serait pour cela souhaitable de reproduire cette étude avec des études de cas présentant des caractéristiques paysagères bien distinctes pour pouvoir comprendre leur rôle dans le vécu de la densification.

Cette partie sur le vécu de la densification questionne également le terme doux. Les entretiens ont montré qu'une densification importante telle qu'elle s'est produite dans nos deux quartiers, en 5 ans 49 densifications relevées à Waldtrudering et 69 à Pont-des-Planches, ne signifie pas seulement une transformation architecturale et paysagère mais aussi une transformation sociale du quartier. Elle est vécue par de nouvelles formes d'interactions entre voisins, une augmentation de l'anonymat et de nouvelles pratiques de circulation et de stationnement dans le quartier. La manière dont plusieurs habitants vivent ces transformations se traduit difficilement par le terme doux. Cette recherche sur le vécu de la densification invite finalement à réfléchir sur les limites d'une densification douce, autant à l'échelle de la parcelle qu'à celle du quartier. Pour la dernière il s'agit de se poser la question du nombre : de petites (douces) interventions à l'échelle des parcelles ne gagnent-elles pas une dimension dure/forte/impactante quand elles sont réalisées en nombre dans un quartier ? Ce questionnement rejoint une des propositions de départ de notre étude, de considérer la densification douce non pas comme une thématique qui devrait être traitée à l'échelle de la parcelle mais à celle du quartier.

## 4-Implication des voisins par un outil de simulation de la densification douce

L'objectif de cette dernière phase de la recherche était la prise en considération de la population existante d'un quartier pavillonnaire en transformation douce à travers l'implication des habitants non densificateurs dans le processus de transformation. En focalisant toujours sur le vécu des dimensions matérielles de ce processus, nous avons opté pour la conception d'un outil tablette immersif de simulation d'une situation de densification douce en focalisant sur les éléments matériels soulignés par les habitants interviewés dans la phase précédente.

L'implication des habitants dans le processus de la densification douce s'inscrit dans un développement plus large de démocratie participative. En France, l'implication des habitants dans les réflexions sur le devenir de leurs lieux de vie naît dans les années 70 avec les destructions/reconstructions des centres villes insalubres auxquelles des groupes d'habitants s'opposent pour défendre des enjeux sociaux et patrimoniaux. Plusieurs municipalités mettent alors en place lieux et formats d'institution citoyenne comme par exemple à Grenoble les Groupes d'actions municipaux (Gam). Cette implication des habitants, nommée communément participation, s'installe véritablement depuis une vingtaine d'années par le biais des chartes de développement durable qui la préconisent et par l'émergence de dispositifs (conseils de quartier par exemple) et de la réglementation (loi Solidarité Renouvellement Urbain) qui la légitiment. Cette implication des habitants se met en place selon différents degrés du plus faible au plus fort (classement proposé par le collectif lyonnais *Les Robins des villes*) :

- l'information qui ne tient pas compte de l'avis des habitants,
- la consultation, l'avis des habitants est récolté sans obligation de prise en compte,
- la concertation qui exige la réaction des décideurs aux avis formulés par les habitants,
- la co-production qui engage activement les habitants dans les formulations potentielles de transformation et/ou dans les prises de décision.

Cette dernière forme d'implication s'inscrit dans le mouvement de l'urbanisme collaboratif qui se développe en France depuis une dizaine d'années et où il s'agirait « de travailler ensemble, de profiter de l'intelligence de tous » (Crouzet, 2007). La co-production se distingue des trois autres formes d'implication, aujourd'hui rassemblées sous le terme de participation qui « consiste à convier, les futurs usagers comme consultants ou conseillers à propos de leur espace à vivre » (Ben Rajeb, 2011). La participation n'implique par forcément la collaboration, elle cantonne souvent l'implication des habitants au débat sans réalité d'actions sur les transformations urbaines. Il convient donc de distinguer ces deux termes.

Au sein des quartiers pavillonnaires, les habitants sont impliqués dans les processus de transformation de leur quartier à deux échelles différents : celle du permis de construire (qui concerne les voisins immédiats du futur projet) et celle des documents règlementaires de développement urbain à l'échelle du quartier.

L'implication des voisins lors du dépôt d'un permis de construire est quasi-inexistante dans le cas français : elle se limite à l'information consécutive à l'obligation d'affichage du permis de construire (pas toujours respectée par le dépositaire) et à la possibilité d'un recueil d'informations au service urbanisme sur demande des habitants. Sur les 15 habitants interviewés dans la phase 2, 3 ont fait cette démarche. L'implication des voisins concernant le dépôt de permis de construire dans le cas munichois se limite à une réunion d'informations qui doit être organisée par le dépositaire du projet et au cours de laquelle le dépositaire recueille les signatures des voisins qui renoncent à engager un recours sur le permis de construire (cf. 2.2.2 et 2.3.2). Il est évident que l'implication des voisins ne peut que rester limitée : l'engagement financier individuel inscrit dans le cadre d'une réglementation existante ne justifie pas une forte implication des voisins non engagés financièrement dans le projet. Les entretiens ont quand même montré qu'il peut y avoir une prise en considération des préoccupations des voisins dans le projet de construction. Le cas vaudais a quant à lui fourni un exemple, où suite à une discussion avec les riverains (à leur initiative), un promoteur a décidé de changer l'emplacement des balcons sur un petit immeuble de 3 étages pour minimiser l'intrusion visuelle dans les jardins des maisons. Le cas munichois a montré comment des propriétaires densificateurs peuvent faire de petites adaptations de leur projet pour éviter des gênes identifiées lors de la présentation obligatoire du projet aux voisins limitrophes. L'obligation d'informer les voisins immédiats semble pouvoir déclencher des adaptations des projets, adaptations qui peuvent limiter une perte de qualité de vie pour les voisins et font mieux accepter la construction et la perte de qualité de vie associée. En dépit de ces expériences positives, il nous semble que la question de l'implication des habitants dans le processus de la densification douce se pose avant tout à l'échelle du quartier et dans la phase de développement de documents réglementaires qui construisent le cadre du processus de transformation.

L'implication des voisins (avec prise en compte de leur vécu) lors de l'élaboration des documents d'urbanisme réglementaires est peu développée. Pour le cas munichois, l'implication des habitants est inexistante (cf. 2.3.2). En France, le processus est concerté (il exige la réaction des décideurs aux avis formulés par les habitants), néanmoins les habitants ne se sentent pas actifs dans le processus : « A Vaulx, ils nous ont fait un PLU dans le dos » (cf. 2.2.2). Nous formulons l'hypothèse selon laquelle il serait possible – au moyen d'outil immersif de simulation – d'anticiper des situations de gênes à éviter et d'envisager de manière négociée (entre acteurs différents) des lignes de conduite pour le développement du quartier.

Nous explicitons dans les lignes suivantes les critères qui nous ont conduit à élaborer cet outil avec la start-up de recherche et développement UFO (Urban Fabric Organisation). Sur quels éléments matériels faut-il porter attention afin de densifier de manière réellement douce ? Le test de l'outil à Munich et à Vaulx-en-Velin lors de 3 discussions de groupe apporte quelques éléments de réponse à cette question.

## 4-1 Méthodologie de conception et d'utilisation d'un outil collaboratif

### 4-1-1 Fonctionnement de l'outil *Unlimited Cities* (UFO)

Autour des expériences d'urbanisme collaboratif se développent de nombreux outils numériques de récolte et de visualisation des données. Nous avons fait le choix de travailler autour d'un outil tablette immersif de simulation 3D qui fonctionne à partir de critères prédéfinis de transformation d'une image fixe réaliste. L'outil en question, *Unlimited Cities* développé par la start-up UFO de Recherche & Développement (en collaboration avec les laboratoires Institut Mines Telecom, Institut de Santé urbaine de l'Ecole Centrale, le LAA et le LIPN Informatique), se fixe deux objectifs : 1) se situer du point de vue de l'habitant en construisant une expérience immersive et 2) construire des indicateurs de la qualité de vie urbaine à partir d'expériences quotidiennes. L'intérêt de l'outil, en phase de co-programmation comme de co-conception, repose sur l'infinité des combinaisons visuelles qui en émergent. Un éventail de solutions est ainsi produit, duquel il est possible de faire ressortir les occurrences et les divergences mais sans jamais chercher la solution idéale. L'outil a un intérêt immersif pour les habitants-utilisateurs, il leur permet de se projeter facilement dans une situation en transformation, et constitue un support ouvert de discussions entre habitants, concepteurs et décideurs.

### 4-1-2 Principes de la programmation

*Unlimited Cities* est actuellement développé en deux versions :

- une version *Pro* où l'image fixe et ses variations sont contrôlées par des curseurs d'intensité (allant de 1 à 5) pour chaque critère, l'utilisateur peut agir sur l'image en augmentant l'intensité du critère végétation par exemple à l'aide d'un curseur ;
- une version *Do It Yourself* gratuite où l'image fixe est une photographie que l'on peut importer, les variations de cette image fonctionnent par importation d'items (arbres, personnages, édifices, etc.) issus d'une bibliothèque prédéfinie et customisable. Cette deuxième version nécessite une maîtrise du dessin.

Une version hybride entre le *Pro* et le *Do It Yourself* a été réalisée pour la recherche. L'image de fond est fixe et imposée aux habitants-utilisateurs, elle représente une densification potentielle entourée par deux maisons existantes. Par crainte de la page blanche, nous avons fait le choix de fixer le point de départ de la densification figeant ainsi l'emplacement de la maison sur la parcelle. Cette densification potentielle serait celle du voisin sur laquelle nous proposons à l'habitant passif d'intervenir. Cette image de fond qui correspond à une situation type a été contextualisée aux 2 quartiers étudiés, qui présentent des morphologies architecturales sensiblement différentes, afin que les habitants se projettent plus facilement dans leur quartier.

Cette image de fond est modifiable à travers l'intervention sur la densification potentiel via 6 items : le sol, les séparations frontales, la volumétrie du bâti, les percées, la végétation et les séparations latérales. La manipulation des 6 items s'appelle un mix dans l'application. Le choix des

6 items comme la définition du fond fixe (le positionnement de la densification à réaliser et la définition des maisons limitrophes ont été fait en collaboration avec UFO sur un compromis entre critères scientifiques, possibilités techniques et facilité d'utilisation.

Une version Bêta de l'outil a été tout d'abord réalisée sur le quartier de Waldtrudering / Munich (Mai 2016) puis, suite au retour de l'expérimentation avec les habitants munichois, améliorée pour l'expérimentation vaudoise.

#### 4-1-3 Test de l'outil via des discussions de groupe

L'outil de simulation a été présenté à Munich à quatre acteurs de la politique locale qui sont engagés dans la discussion pour une meilleure réglementation de la densification. Ces acteurs ont souligné l'intérêt de l'outil pour le processus de discussion entre habitants exigé par les permis de construire mais ont critiqué l'absence d'une vision de quartier. Avec les habitants, à Munich comme à Vaulx-en-Verin, l'outil a été testé dans le cadre d'une discussion de groupe avec des habitants ayant participées aux entretiens dans la deuxième phase de l'étude et ayant déclarées leur intérêt à participer à la simulation et avec des contacts de ces habitants.



Figure 33 A gauche, démarrage du mix sur l'outil *Unlimited Cities DENSICO Munich*. Les items situés en bas de l'écran correspondent aux critères testés, de gauche à droite : sols, séparations frontales, volumétries du bâti, percées, végétation, séparations latérales. A droite, intervention sur le critère volumétrie du bâti à travers la manipulation de 3 objets additionnables et superposables

Le choix d'inviter seulement des habitants non-densificateurs était motivé par l'idée d'expérimenter le potentiel de l'outil pour les impliquer de manière immersive dans un processus de réflexion sur la densification douce. La consigne était la suivante : « Imaginez qu'une densification va avoir lieu juste en face de vous, elle se trouve au milieu de deux maisons existantes, à quoi souhaiteriez-vous qu'elle ressemble ? ».

Trois discussions de groupe (une à Vaulx-en-Verin et deux à Munich) ont été menées avec trois à quatre participants par séance. Ce nombre semblait suffisant pour tester le potentiel de l'outil sans dépenser trop de ressources pour une situation purement expérimentale. Suite à la

simulation vaudoise, une séance organisée sur une demi-journée, impliquant une vingtaine d'habitants et co-pilotée par une des associations du quartier est programmée pour septembre. Une des discussions à Munich a eu lieu dans le centre culturel de Trudering, la deuxième dans la cuisine de la maison d'une participante. Dans la première discussion, trois habitants de Waldtrudering, interviewés lors de la seconde phase, étaient présents. Dans la deuxième simulation trois habitants de Pasing, deux rencontrés lors de la phase 2 et un troisième contacté par les deux premiers (intéressé par la simulation en partie à cause de sa profession d'architecte) étaient présents. La discussion à Vaulx-en-Velin s'est déroulée avec 4 habitants du quartier Pont-des-Planches dans la cuisine d'un des habitants. Etaient présents un couple interviewé lors de la phase 2, un membre d'une association du quartier rencontré lors d'une manifestation de quartier cet hiver et un quatrième habitant contacté par le membre de l'association.

Les trois séances se sont déroulées de la même manière :

- 1) La séance a commencé avec une présentation de l'objectif de la discussion de groupe et une introduction « technique » de manipulation de l'outil.
- 2) La tâche pour chaque participant était ensuite de réaliser sur une tablette un mix : la densification qu'elle/il souhaiterait avoir en face de chez elle/lui. Les participants pouvaient regarder les choix des autres participants et discuter entre eux. Après avoir terminé la simulation, le résultat de chaque participant était enregistré dans la bibliothèque de l'outil. En fonction de leur habileté de manipulation de l'outil, les participants ont réalisé 1 ou 2 simulations.
- 3) Ensuite, il était demandé à chaque participant de décrire son mix et de justifier ses choix aux autres participants.
- 4) À la fin de chaque séance, il était proposé aux participants de porter un regard critique sur le maniement de l'outil de simulation et d'exprimer leur opinion sur son utilité pour impliquer les voisins dans le processus de la densification du pavillonnaire.

Les discussions de groupes étaient enregistrées et entièrement transcrites. Notre rôle en tant qu'animateurs des discussions était double : premièrement il consistait en la tâche de présenter l'outil et d'assurer le déroulement de la séance comme décrit. Cette tâche incluait l'assistance aux participants dans l'utilisation de l'outil. La deuxième partie du rôle était celle d'un observateur participant. Les observations concernant le déroulement de la séance (l'implication des participants, la dynamique du groupe et les difficultés dans l'utilisation) ont été consignées après la simulation. Suite aux simulations, des séances de discussion avec un membre d'UFO sur leur déroulement ont eu lieu. Ce membre d'UFO a participé à la simulation vaudoise.

La simulation a ainsi produit un corpus composé de quatre éléments : les notes sur le processus de programmation, les transcriptions des discussions de groupes, les notes à l'issue de l'observation participante et les résultats des simulations consignés dans la bibliothèque de mix de l'application. La partie suivante présente les résultats des séances de simulation et le raisonnement qui est derrière chaque proposition habitante.

## 4-2 Résultats de l'utilisation de l'outil : raisonnements développés par les habitants pour inventer une densification douce

a) La première séance de simulation à Munich avec Madame Reiser, Madame Welser et Monsieur Schmidt a produit les résultats suivants :



Figure 34 Trois mix réalisés lors de la 1ère séance de simulation munichoise

La simulation de Madame Reiser ci-après, qui est caractérisée par une forte présence d'arbres, part de l'intention de rendre à Waldtrudering son caractère arboré que le quartier est en train de perdre suite à la densification en cours. Le raisonnement de Madame Reiser – architecte de profession – vise donc en premier lieu à développer les alentours de la maison qu'elle considère comme plus importante que le détail architectural de la maison. Elle a quand même consciemment choisi un toit en pente (sans donner la raison) et de nombreuses fenêtres parce que cela donne une belle qualité d'habiter. Madame Reiser critique le fait que l'outil de simulation ne prenne pas en compte la thématique du stationnement, qui est pour elle une problématique centrale en lien avec la densification. Madame Reiser regrette également que l'outil de simulation ne permette pas de simuler la présence humaine dans la rue.

La simulation de Madame Welser est motivée avant tout par son expérience personnelle négative de la densification autour de sa maison. Le choix d'une maison pratiquement sans fenêtres vers la rue est basé sur son expérience de perte d'intimité suite à une densification en face de sa maison. Elle reconnaît que sa proposition n'est pas la plus réussie à cause d'un manque d'imagination : elle dit qu'elle aurait pu créer une situation qui lui aurait permis de protéger son intimité tout en étant plus généreuse avec les futurs habitants.

Monsieur Schmidt n'a pas donné une explication claire de son choix de densification. Madame Reiser – en connaissant sa maison – pointait que le résultat de sa simulation ressemblait à sa maison et à l'aménagement de son terrain. Monsieur Schmitt n'a pas contredit cette interprétation. Monsieur Schmidt était depuis le début très critique par rapport à l'outil. Selon lui, il n'y aurait aucune raison qu'un « densificateur » accepte de participer à une discussion avec des voisins sur les formes de sa densification à part l'obligation légale de soumettre le projet de construction aux voisins immédiats pour information.



Figure 35 Simulation de Madame Reiser



Figure 36 Simulation de Madame Welser



Figure 37 Simulation de Monsieur Schmidt

b) Les résultats de la deuxième séance de simulation avec Madame Brook, Monsieur Binder et Madame Miller :



Figure 38 Quatre mix réalisés par les habitants lors de la 2ème simulation munichoise

La proposition de Madame Brook est majoritairement motivée par des critères esthétiques. Elle a renoncé de placer un garage sur le terrain parce qu'elle ne voudrait pas avoir vu sur un garage. Le choix d'un style épuré est également une expression de ses préférences esthétiques. Elles se manifestent aussi dans l'aménagement du jardin : D'un côté, elle voudrait cacher le plus possible les autres maisons qui ne lui plaisaient pas. D'un autre côté, elle a évité de créer un jardin trop chargé. L'absence de balcons dans cette simulation est par contre justifiée avec l'argument d'éviter une exposition réciproque et de ne pas s'approcher trop du voisin. Madame Brook a défini « égoïste » sa manière de procéder parce qu'elle n'a absolument pas pris en considération le point de vue des voisins. Sa critique de l'outil de simulation se réfère au fait de ne pas connaître la configuration de sa propre maison et d'ignorer ainsi son exposition et son positionnement exact par rapport à la construction à simuler. Elle souligne qu'elle aurait pu être « plus

généreuse » – ce qui veut dire moins égoïste – dans sa proposition en connaissance de ces informations.



Figure 39 Simulation de Madame Brook

Monsieur Binder – architecte de profession – exprime plusieurs points critiques par rapport à l’outil de simulation. Selon lui l’outil invite avant tout à réfléchir aux détails du design de la façade qui est pour lui un élément secondaire dans la discussion sur la densification des quartiers pavillonnaires. Selon son opinion, la densification devrait se discuter d’abord sur une échelle urbanistique qui se traduit pour lui dans la question de l’emplacement du nouveau bâtiment sur le terrain et de son volume. Il a proposé que l’orientation du bâtiment devrait être annoté sur l’image pour pouvoir prendre en considération l’ensoleillement et les masques solaires lors de la réalisation du mix. Sa proposition est guidée par l’idée que la densification s’inscrit architecturalement dans le quartier ; la forme d’un toit à deux pans lui semblait correspondre à cette idée. Il a attribué moins de signification au design de la façade qui est – suivant sa critique – pour lui une problématique secondaire. Pour l’aménagement du jardin, sa proposition était guidée par l’idée de créer ou de conserver une ouverture dans le quartier. Il a produit une deuxième proposition avec un bâtiment plus grand et un toit plat sous la condition qu’une plus grande diversité architecturale soit acceptée et une plus grande densité soit souhaitée.



Figure 40 Simulation 1 de Monsieur Binder



Figure 41 Simulation 2 de Monsieur Binder

Madame Miller avait mal compris l'exercice et a simulé sa propre maison. Elle avait envie d'un toit plat et voulait avoir un terrain pas trop enfermé comme elle l'avait connu aux États-Unis.



Figure 42 Simulation de Madame Miller

c) La séance vaudaise avec Monsieur Violon, Monsieur Feu et Madame et Monsieur Swan a produit les résultats suivants :



Figure 43 Cinq mix réalisés par les habitants lors de la séance de simulation vaudaise

Monsieur Violon a réalisé deux mix différents. Il dit avoir fait 2 variantes d'une maison similaire afin de tester la notion d'espace et de transparence tout en préservant l'intimité des futurs habitants. Dans les deux cas, son objectif était de réaliser une « grosse maison familiale avec du potentiel mais sans dénaturer le quartier ». Il a d'abord travaillé un gabarit classique et qui lui semble équilibré par rapport aux deux maisons voisines, en termes de forme comme de volumétrie : « ca ne semble pas plus haut que les autres maisons ». Il a très rapidement réfléchi à la création d'un garage au sein de la parcelle, parce que c'est important de pouvoir rentrer sa voiture, voire de stocker à l'intérieur de la parcelle plusieurs voitures afin de ne pas saturer la rue. Il a placé une allée voiture sur la gauche de la parcelle, car il en existait déjà une sur la maison voisine et ainsi les nuisances lui semblent regroupées, il aurait été dommageable de mettre l'allée à droite pour les futurs habitants comme pour les voisins car la maison est vraiment collée. Cantonner la voiture sur un côté permet de garder une bonne partie du terrain en gazon. Tout

comme les autres participants il semble assez convaincu de cet emplacement voiture sur la gauche qui crée aussi un espace de respiration visuelle. A la suite, il lui a semblé évident de ne pas devoir mettre sur le côté gauche de séparation opaque pour laisser visuellement ouvert. Pour alléger la construction, il a pris le parti, dans le premier mix, de mettre en bois la partie haute qui correspondrait à une extension verticale, assez classique des densifications du quartier, puis dans le second mix il a travaillé le sous-bassement en bois. Cette deuxième solution le satisfait plus et remporte l'adhésion des autres participants : car la maison est ainsi plus discrète. Dans les deux cas, la création de ce volume et sa séparation en deux permet selon lui d'accueillir une grande famille sans créer un bloc.

Parce qu'il a fait dans les deux cas de « larges ouvertures pour profiter des vues et du soleil », il a travaillé l'intimité du jardin dans les deux mix. Dans le premier mix, il a disposé une haie assez haute et épaisse « afin que les gens n'aient pas l'impression d'être dans la rue ». Dans le second, il a disposé au départ en frontalité des brises-haies assez bas puis en s'imaginant à la place des habitants il n'a pas trouvé la situation acceptable : « les gens, ils passent, à la limite ils prennent des photos ». Il a alors créé un jeu d'opacité/transparence rythmé à travers une alternance de murs, de grilles, de brises-vues et en plantant des arbres de petit développement à même de créer une protection visuelle à l'échelle du rez-de-chaussée et du premier étage. Cette deuxième solution lui semble plus fine « ça ne fait pas « blockhaus » et on n'est pas non plus trop coupé des autres ». En mitoyenneté avec la maison qu'il trouve collée, il a trouvé nécessaire de monter une haie haute et épaisse.



Figure 44 Simulation n°1 de Monsieur Violon



Figure 45 Simulation n°2 de Monsieur Violon

Monsieur Feu a aussi réalisé deux mix en essayant de proposer deux variantes d'une maison qui impacte le moins possible son environnement proche.

Le premier mix est « une petite maison bois un peu écolo comme on en voit souvent aujourd'hui... », un volume peu imposant afin de rester discret par rapport aux voisins. Pour ce premier mix il a mis la voiture à gauche comme Monsieur Violon sur ces deux mix car le côté gauche est celui qui lui semblait le plus soumis aux vis-à-vis avec les fenêtres latérales, le passage voiture et le balcon ajouré sur la maison de gauche. Le balcon de la maison de droite lui semble plus fermé, les voisins verront autant sur la nouvelle densification mais les nouveaux habitants les verront moins. Le jardin est donc positionné vers la droite dans cette première solution et encadré par des arbres pour ménager les vis-à-vis. Il a disposé un portail ajouré sur rue, comme chez lui, car c'est important pour lui de « ne pas s'enfermer » et c'est selon lui plus sécurisé.

Dans un second mix, il a pris « l'option tout béton », sur cette version il a mis le garage à droite et il a profité du garage pour continuer un mur opaque en mitoyenneté qui selon lui s'adapte bien à la maison de droite assez massive, c'est « comme si la nouvelle maison continuait le mur d'enceinte ». Le jardin est dans ce cas-là déporté sur la gauche et encadré comme dans la version précédente par deux arbres mais celui au plus près des vis-à-vis importants est un sujet plus imposant que les autres. Monsieur Feu met au cœur de ces deux mix la problématique « du côté d'habiter », il questionne par ailleurs ce qui pourrait se passer à l'arrière de la maison...



Figure 46 Simulation n°1 de Monsieur Feu



Figure 47 Simulation n°2 de Monsieur Feu

C'est essentiellement Monsieur Swan qui a réalisé le mix au sein du couple. Il a beaucoup hésité à toutes les étapes, a fait, défait, refait son mix et n'est pas content du résultat qu'il trouve complètement à côté du contexte du quartier. Il a voulu laisser ouvert parce qu'il trouve ça agréable et qu'il aimerait vivre dans une situation telle que celle-ci : « quand c'est ouvert, les gens

se connaissent, ils discutent... il y a des liens qui se créent ». Sa femme acquiesce en appuyant sur le fait qu'elle a déjà visité des lotissements comme ça mais comme son mari et tous les autres participants elle est d'accord pour dire que c'est irréaliste dans le contexte du quartier. Il trouve finalement dommage d'avoir fait le choix du bois (alors que sa femme lui a conseillé à plusieurs reprises de casser les volumes en mélangeant bois et béton comme Monsieur Violon a pu le faire sans ses deux mix), il trouve que le « tout bois » choque par rapport au contexte et que les mix des autres participants sont plus réussis que le sien. Le couple s'est posé beaucoup de question sur les vis-à-vis et notamment sur les faces non visibles de la maison sans arriver à proposer via le mix des solutions à cette problématique.



Figure 48 Simulation de Madame et Monsieur Swan

Pour le cas vaudois, la situation sur laquelle la focale est mise à travers les mix est un prétexte à discuter d'autres endroits dans le quartier et dans d'autres quartiers des communes de l'Est Lyonnais et de généraliser rapidement sur ce qu'il s'agirait de mettre en œuvre pour densifier en prenant mieux en compte le contexte particulier du quartier Pont-des-Planches. Notons que les 4 participants à la discussion de groupe se connaissent, ils sont impliqués de manière plus ou moins active dans le milieu associatif et le milieu politique citoyen (conseil de quartier), ils ont l'habitude de se retrouver dans ce type de discussion au cours desquelles ils ont développé une facilité à passer de l'échelle d'une situation particulière à celle du quartier et de son développement.

### 4-3 Conclusion intermédiaire

Suite aux discussions de groupe, le caractère immersif de l'outil est avéré pour la plupart des participants, certains ont eu néanmoins des difficultés de plusieurs ordres pour s'immerger dans le jeu proposé. La capacité des habitants à utiliser l'application dépend de leur expérience d'utilisation des tablettes : la compétence influence inévitablement le résultat. Le rôle de l'animateur de la séance (en l'occurrence le nôtre) est ici d'importance pour arriver à accompagner les habitants en difficulté et à trouver d'autres biais immersifs en complément de l'application. Il serait utile par exemple de demander aux habitants quelques minutes après la prise en main de l'outil de fixer un objectif de densification pour eux, pour les futurs habitants et pour les voisins en place. Par ailleurs suite à la remarque de Madame Brook, il aurait été utile de lui proposer de réaliser sur papier un schéma du positionnement de sa maison par rapport à la densification à travailler via l'outil. L'exercice aurait sans doute également été utile avec Madame et Monsieur Swan dont la difficulté du choix repose essentiellement sur le fait qu'ils n'étaient pas totalement « dans la situation ». L'animateur a également un rôle de modérateur important pour créer l'échange entre les différents participants et les aider à passer de l'échelle de la situation zoomée proposée par l'application à celle plus générale du quartier. L'exploration des mix dans la galerie, une fois au moins une trentaine de mix réalisés, semble être une piste intéressante de support de discussions pouvant mieux engager une parole plurielle et l'échelle du quartier.

Le choix des éléments matériels sur lesquels l'application propose d'intervenir influence évidemment les mix réalisés ainsi que la teneur de la discussion qu'ils permettent. La plupart des participants prennent comme données les items manipulables sans les remettre en question. Évidemment, les résultats des mix ne peuvent être considérés comme des données exploitables en dehors des justifications proposées par les participants et des discussions qu'elles suscitent. Les discussions de groupe font néanmoins émerger des axes de travail sur la définition de plusieurs éléments matériels sur lesquels il s'agirait de porter attention pour densifier doucement et en prenant tous les habitants en considération. Concernant le cas vaudais par exemple, 4 axes de travail émergent de la discussion de groupe : la gestion de la voiture (dans la rue et dans la parcelle) afin de cantonner sa place, l'exigence de conservation d'une profondeur sur rue et l'importance de prise en considération du « côté d'habiter » en interaction avec les éléments qui peuvent le mettre en danger (voitures, vis-à-vis...), la prise en compte d'une ligne de toitures harmonieuse, d'un « skyline pavillonnaire » permettant de maîtriser les gênes visuelles et les masques solaires. D'autres émergeraient certainement d'une utilisation plus « massive » de l'outil et seraient utiles pour alimenter la mise en place d'une charte de densification douce d'un quartier permettant d'encadrer le processus pour qu'il soit plus soucieux du contexte et de ses habitants. Suite à l'expérimentation réalisée, il serait intéressant de laisser aux habitants le choix de positionner la densification sur la parcelle pour tester cet axe de travail pour alimenter la charte (cf. 5-1-3 Conception d'une charte esthétique de développement des quartiers pavillonnaires).

Il semble néanmoins indispensable d'imposer des éléments à manipuler pour la simplicité d'utilisation de l'application, le basculement vers la version DIY de l'application ne semble pas souhaitable. La version DIY de Unlimited Cities particularisée à des permis de construire et à leur mise en discussion semble complexe sauf si elle est encadrée par des professionnels. Cette version nécessite en effet une maîtrise du dessin, mais permettrait de customiser le fond fixe et d'exercer une sélection d'éléments matériels également customisables toujours dans l'idée d'une immersion maximale en lien avec un contexte particulier et d'une sélection pertinente des éléments matériels qui « touchent » le vécu des habitants et qui pourraient être mobilisés comme moteur de projet.

A l'issue des discussions vaudaises et munichoises, les habitants soulignent l'intérêt pédagogique de l'application, ils disent qu'elle permet de prendre en compte « un contexte habitant », de « penser aux autres et pas seulement à soi mais sans pour autant s'oublier dans l'équation ». Ils proposent que l'application soit manipulée par les futurs densificateurs et par les habitants passifs qui craignent la densification.

Enfin, il nous semble indispensable pour envisager une suite à cette dimension collaborative du processus de densification douce d'impliquer une diversité d'acteurs plus importante pour croiser différentes logiques. Il pourrait être intéressant par exemple de mettre en situation réel de test par l'outil des intérêts/perspectives opposés. Les habitants passifs et les habitants densificateurs par exemple pourraient être mis en situation de dialogue. Il pourrait également être intéressant d'élargir encore le champ des acteurs en rassemblant autour de l'outil entrepreneurs/pavillonneurs, politiques et habitants.



## **5- Vers une politique publique de densification douce**

Cette partie présente des perspectives pour une politique de densification douce qui résultent de l'analyse son vécu par des habitants non densificateurs. Elle est orientée autour de 4 volets qui sont tous basés sur la conviction qu'il faut comprendre la densification douce non seulement comme une transformation architecturale sinon aussi comme une transformation sociale du quartier. Ce positionnement va avec un déplacement de l'attention portée sur la parcelle et l'acteur de la densification vers une conception de la densification douce comme un développement de quartier. Ce changement de perspective et d'échelle ne se traduit pas dans le développement d'une forme purement « implicative » ou « participative » de la politique de densification douce. Elle peut en partie s'appuyer sur des instruments existants en les transformant légèrement ou en les mettant au service de la densification d'un quartier.

Il est utile de distinguer deux situations de transformation d'un quartier par la densification douce pour pouvoir mieux situer les conditions de l'applications des 4 volets : la première se caractérise par une transformation légère d'un quartier par des densifications douces qui se limitent à quelques cas isolés. Dans une telle situation, il suffirait seulement d'appliquer le premier volet qui propose des éléments pour une politique de densification douce respectueuse par rapport aux voisins mitoyens. Autrement dit, ce premier volet pourrait inclure des instruments qui devraient être appliqués pour chaque dépôt de permis de construire de densification douce. Les trois autres volets que nous proposons se réfèrent à une situation dans laquelle un quartier est transformé de manière significative par la densification douce. Une telle situation est donnée dans le cadre du développement d'une politique incitative de densification douce à l'échelle de la ville ou du quartier, qui ne devrait pas seulement être accompagné par le premier sinon aussi par les trois autres volets. Mais elle peut émerger également dans une situation sans politique incitative sous conditions d'une forte demande de maisons tel que cela est le cas dans nos deux cas d'étude. Dans ces cas, une application des 4 volets permettrait de réduire les conséquences négatives de la densification autant pour les voisins directs que pour d'autres habitants du quartier.

### **5-1 Politique de densification douce respectueuse**

Un premier volet d'une politique de densification douce – et non seulement de densification douce sinon de densification en générale – qui se déduit des résultats de cette recherche s'articule autour de la notion du respect ; du respect des densificateurs envers la population existante d'un quartier mais du respect de la population existante d'un quartier envers les densificateurs.

La notion de respect se réfère en premier lieu à une qualité de relations avec les autres qui est caractérisée par le fait que les besoins de l'autre sont pris au sérieux (Sennett, 2003). La proposition d'introduire la notion de respect dans une politique de densification douce est basée sur le fait que la densification douce intervient dans des espaces déjà habités et appropriés par des habitants pour certains depuis de longues voire très longues années. Ces interventions –

comme l'a montré le chapitre 3 sur le vécu de la densification – touchent potentiellement et transforment substantiellement les rapports que les habitants ont établi avec l'environnement matériel autour de leur maison, elles mettent en question un mode d'habiter bien établi.

Cette faible prise en considération de la population résidente s'explique bien par le fait que les réglementations de l'urbanisme ont été élaborées dans le cadre d'un développement urbain favorisant l'extension de la ville sur terrain non urbanisé. Dans de telles conditions, il n'était pas nécessaire de développer une notion de respect par rapport à des habitants existants, parce qu'il n'y en avait pas dans le cas idéal. La densification a par contre systématiquement à voir avec les habitants. Le respect nous semble un principe adéquat pour répondre aux exigences de cette situation. Une politique respectueuse de la densification douce peut se traduire par trois instruments :

(1) Le premier instrument vise une meilleure prise en considération de l'orientation d'habiter. L'analyse du vécu a montré que l'impact de la densification dépend en grande partie de si elle est accompagnée ou non d'une intrusion dans le côté d'habiter de la maison. Le côté d'habiter est la partie de la maison que les habitants ont aménagée pour pouvoir passer une partie importante de leur vie privée. Une intrusion visuelle ou sonore suite à une densification peut mettre en question l'intimité des habitants et toucher substantiellement leur mode d'habiter. Une politique respectueuse de densification doit contribuer à éviter le plus et le mieux possible que des intrusions visuelles ou sonores affectent le côté d'habiter des voisins. Elle peut se traduire dans la nécessité que les permis de construire doivent inclure des documents, notamment graphiques, qui justifient comment les orientations d'habiter des maisons et sur les terrains existants sont respectées par l'orientation de la densification. Cette nécessité obligerait les densificateurs à prendre systématiquement en considération non seulement les bâtiments existants mais aussi le vécu des maisons ainsi que de se renseigner sur la manière dont les voisins vivent. Etablir des discussions inter-voisins en amont pourrait être une solution idéale afin d'éviter des conflits de voisinage et des mal-être vécus aussi bien par les habitants qui étaient déjà là que par les densificateurs.

Pour le dépôt du permis de construire, il s'agirait dans le cadre de cette politique respectueuse d'exiger de la part du densificateur qu'il produise des documents visuels réalistes de contextualisation de son projet. Plusieurs vues pourraient être exigées : une depuis la rue et une depuis chaque voisin limitrophe dans le cas où la réalisation est susceptible d'être visible depuis les propriétés limitrophes. Au sein de chaque vue, le projet de construction doit être représenté au sein du contexte existant proche : les constructions voisines. La non remise de ces documents doit être un motif de refus du permis de construire. Il serait souhaitable d'exiger que ces documents soient affichés, visibles depuis la rue, pendant le temps d'affichage du permis, afin que les voisins puissent les consulter sans avoir à en faire la demande auprès du service urbanisme.

Le service urbanisme de la municipalité concernée pourrait jouer un rôle pédagogique clef d'accompagnement des « densificateurs » et des « densifiés » à cette étape du processus en

aidant les premiers à constituer un dossier non pas seulement administratif mais de communication du projet aux voisins et en sensibilisant les premiers et les deuxièmes aux conséquences sensibles et fonctionnelles d'une densification.

En amont du projet, une demande de dépôt pourrait être faite, elle donnerait l'obligation d'utiliser avant le dépôt du permis un outil de simulation et d'immersion, telle que nous avons pu l'esquisser à partir d'une situation type, afin de sensibiliser les densificateurs aux conséquences d'une densification sur son contexte et ainsi à la nécessité de prise en compte de ce dernier.

Cette obligation de communication entre « densificateur » et « densifié » avant le dépôt du permis est en quelque une version de communication améliorée par rapport à la forme demandée dans le cas allemand. Son application se limiterait comme en Allemagne aux propriétaires mitoyens du terrain densifié dont l'intimité est – selon les résultats des entretiens – la plus mise en danger par une densification.

(2) Des distances trop proches contribuent également au risque d'une intrusion massive et peuvent mener aux mêmes conséquences négatives décrites dans les lignes précédentes pour le cas d'un manque de prise en considération du côté d'habiter. La distance est donc un deuxième critère qui doit – de concert avec l'orientation de l'habiter – être pris en considération dans les documents visuels de justification et dans la phase de communication mentionnés plus haut. La règle existante pour calculer la distance minimale autorisée  $D = H/2$  ne prend pas du tout en compte la dimension vécue d'une maison. Si l'orientation d'une maison le permet, la distance entre deux maisons pourrait même être en dessous de cette distance minimale sans trop de nuisances pour les voisins. Mais on peut également imaginer une situation avec deux maisons dont les côtés d'habiter se sont réciproquement orientés l'un vers l'autre. Dans un tel cas, la distance calculée par formule n'est probablement pas suffisante.

(3) Le principe du respect ne doit pas se limiter seulement à la réalisation matérielle de la densification sinon s'appliquer également au processus du dépôt de permis de construire et à la phase de construction. Le cas allemand a montré que l'obligation d'informer les voisins directs sur le projet de densification peut déclencher une discussion constructive entre voisins et être à l'origine de petites adaptations qui prennent en compte les besoins du voisin et rendent la densification mieux vivable pour lui. Un processus respectueux de la densification inclut également la phase des travaux qui expose le voisin non seulement aux nuisances mais aussi à une « esthétique » de chantier. Durcir la règle de déclaration de fin de chantier en installant une règle de prolongation de chantier tous les 3 mois pourrait contribuer à une réalisation plus respectueuse du chantier.

## **5-2 Politique d'accompagnement des transformations sociales**

Ce deuxième volet d'une politique de densification douce se réfère aux expériences négatives de transformation des relations sociales à l'échelle du quartier suite à une vague de nombreuses

densifications dans un temps assez restreint. Cette transformation s'exprime par une augmentation de l'anonymat et une rupture entre les anciens et les nouveaux arrivants. Notre étude a montré que ces transformations contribuent pour de nombreux habitants à une perte de la qualité idyllique du quartier.

Cette expérience négative de la densification pourrait être modérée par des occasions qui permettent des rencontres à l'échelle du quartier. A Pont-des-Planches, les habitants impliqués dans les associations oeuvrent dans ce sens à travers des visites de quartier, des vides-greniers, le nettoyage de la Rize... Le paysage urbain et « naturel » ainsi que les enfants sont considérés comme des médiums de rencontre. Certains relatent néanmoins qu'il est difficile de mobiliser les nouveaux. Plusieurs interviewés à Waldtrudering suggèrent qu'« on » devrait créer des événements qui permettent de rencontrer les nouveaux habitants; et d'autres relatent positivement comment des événements extrêmes comme des fortes chutes de neige ou des dégâts importants après des tempêtes on crée l'occasion de collaborer avec de nouveaux habitants au-delà du voisinage direct et d'avoir ainsi fait leur connaissance.

Une politique d'accompagnement des transformations sociales devrait s'appuyer sur le tissu associatif existant du quartier et inciter et soutenir la création d'événements qui permettent des rencontres entre les anciens et nouveaux habitants à l'échelle du quartier. Incitation et soutien devraient comprendre à la fois des échanges entre les services municipaux et des associations pour transmettre l'idée de l'importance de leur rôle dans le contexte de la densification ainsi que le soutien financier municipal des événements portés par les associations. Sur un plan conceptuel, une telle politique d'accompagnement des transformations sociales par la densification s'appuie sur les recherches dans le cadre de la géographie des rencontres (Geography of encounter) qui souligne l'importance des situations de convivialité dans la ville pour faciliter l'échange entre des groupes différents et le développement d'une attitude ouverture réciproque (Fincher et Iveson, 2008).

### **5-3 Conception d'une charte esthétique de développement des quartiers pavillonnaires**

Nous avons pu évaluer dans la partie 3 l'importance que les habitants accordent à la valeur patrimoniale ordinaire de leur quartier en termes d'architecture comme de paysage, celle-ci joue un rôle important dans la construction de l'idylle pavillonnaire à l'échelle du quartier. Pour ce troisième volet nous proposons l'instrument d'une charte esthétique de développement des quartiers pavillonnaires. Les composantes d'action sur les éléments matériels qui pourraient former un ensemble de règles définissant une charte esthétique de développement des quartiers pavillonnaires – c'est-à-dire les grandes orientations esthétiques pour le développement cohérent du quartier et notamment sur rue – se déploient à la fois à l'échelle urbanistique et à celle des édifices. Ces composantes se déclinent à travers :

(1) la volumétrie bâtie (de l'édifice – y compris ses « appendices » tels que les balcons ou les volumes extrudés - et de celle qu'il compose avec ceux qui le voient afin d'aller dans le sens de

la définition d'une ligne de toiture harmonieuse par exemple, sorte de « skyline pavillonnaire » permettant de maîtriser les gênes visuelles et les masques solaires) ;

(2) la disposition de l'édifice sur la parcelle (en lien avec les édifices voisins et avec la rue) ;

(3) le traitement des 5 façades (toiture comprise) en termes de couleurs et de percements ;

(4) la conservation d'un pourcentage de pleine terre et d'une biomasse ou « volume végétalisé » (il serait souhaitable d'introduire un coefficient de pleine terre volumétrique, le coefficient de pleine terre est un indice écologique de qualification des sols présent dans certains plans locaux d'urbanisme, il pourrait être intéressant de le définir en fonction du volume végétalisé qu'il accueille ce afin de conserver au sein des quartiers pavillonnaires un volume végétalisé conséquent),

(5) le cantonnement de la voiture à l'intérieur de la parcelle (qui pourra être croisé avec la politique multisectorielle dans ce qu'elle propose en termes de stationnement dans l'espace public) ;

(6) le traitement des limites sur rue et en mitoyenneté en termes de matérialités et de dimensionnement (hauteur, épaisseur et rythmicité afin de conserver un effet de profondeur depuis la rue).

La question du « côté d'habiter » ou « orientation intime de la maison », dont nous soulignons à nouveau l'importance, est abordée au croisement de toutes les composantes.

Les 3 premiers tests de l'outil Unlimited-Cities DENSICO avec des petits groupes d'habitants sur les deux quartiers étudiés, nous a apporté quelques éléments pour faire émerger ces composantes et les alimenter dans leurs déclinaisons possibles, ces tests laissent à penser qu'il serait intéressant d'utiliser un outil similaire dans un processus collaboratif plus massif en terme de nombre et de diversité d'acteurs convoqués, processus qui pourrait être porté par le secteur associatif et par les instances politiques démocratiques de quartier qui se développent dans nombre de communes françaises dont celle de Vaulx-en-Velin. La charte esthétique de développement d'un quartier pavillonnaire pourra être directement intégrée aux révisions des plans locaux d'urbanisme, ce afin de faire de ces derniers des outils plus soucieux du contexte sur lequel ils agissent et de ses habitants.

#### **5-4 Politique multisectorielle autour de la densification douce**

Ce volet vise également à accompagner la transformation du quartier. Il va au-delà de l'accompagnement des transformations sociales et identitaires du quartier et s'oriente vers son équipement et fonctionnement, vers la conception d'une infrastructure pavillonnaire jusqu'ici peu développée tout au moins dans sa dimension urbaine et publique. L'idée de base de ce volet est de prendre la densification comme une occasion pour entamer une réflexion plus large sur le développement du quartier qui ne se limite pas à l'habitat sinon inclut *a priori* toutes les thématiques qui concernent le développement urbain à l'échelle du quartier. Ce volet ne se limite pas à réduire seulement les effets négatifs de la densification douce. Il se conçoit comme une

politique globale de requalification des quartiers résidentiels. Les quartiers résidentiels connaissent souvent des déficits fonctionnels importants, et en particulier ceux qui subissent un processus de densification non prévu lors de leur conception initiale (si il y en avait une), et se trouvent en même temps hors du focus de la politique urbaine. Ce dernier volet ne résulte pas directement de notre travail empirique si ce n'est que quelques habitants (en particulier à Pont-des-Planches) soulignent l'importance d'une réflexion sur l'infrastructure pavillonnaire. Ce volet se base plutôt sur le constat que des quartiers qui subissent un processus de densification douce intense – tel que c'est le cas pour nos deux quartiers d'étude – passent dans une autre logique de fonctionnement de quartier. Si on suit cette argumentation, il se pose la question si et comment ce bond peut se traduire également dans de nouvelles formes de solutions pour régler la problématique du stationnement, une nouvelle forme de présence de services de proximité dans le quartier transformé et un nouveau type de design urbain en termes d'espaces publics. Il nous semble indispensable de mener cette réflexion de manière prospective<sup>8</sup> afin d'inventer le futur des quartiers pavillonnaires. Concernant la problématique du stationnement voitures, ne s'agirait-il pas de reconfigurer le stationnement public notamment en intégrant les possibilités d'une mobilité électrique à venir ? Aujourd'hui on note un retour du commerce de détails, celui-ci pourrait faire l'objet d'une politique communale d'accompagnement, notamment dans les quartiers pavillonnaires qui accueillent peu de commerce de détails ou qui se développent seulement par opportunité sans s'intégrer dans une vision à l'échelle du quartier. Enfin, le développement d'un nouvel espace public (parc de proximité et aire de jeux, place et mobiliers urbains) qui réponde aux manques identifiés dans les quartiers pavillonnaires pourrait être mutualisé avec les deux offres précédentes (commerces et stationnement voitures) au sein de point de centralité multiservices.

Notre réflexion au sujet de ces points de centralité multiservices n'aboutit pas sur des propositions réellement concrètes, les idées posées ici sont encore trop embryonnaires, mais elle invite à une discussion plus large autour des visions prospectives pour un fonctionnement et une conception de cette nouvelle catégorie de quartiers pavillonnaires densifiés.

---

<sup>8</sup> A ce propos, nous renvoyons aux deux publications nord-américaines de ces dernières années menées par Galina Tachieva *Sprawl repair manual* (2010) et Ellen Duham-Jones et June Williamson *Retrofitting suburbia; urban design solutions for redesigning suburbs* (2009) qui proposent de réfléchir à des transformations du pavillonnaire qui amènent un gain d'urbanité.

## 6- Bibliographie

- Augoyard, Jean-François (1979). Pas à pas : essai sur le Cheminement quotidien en milieu urbain. Editions du Seuil.
- Altman, Irwin ; Low, Setha M. (1992). Place Attachment. Springer.
- Balaÿ, Olivier (1994). La conception sonore des espaces habités. Rapport de recherche CRESSON n°27.
- Basler und Partner (2013). Langfristige Siedlungsentwicklung. Konzeptgutachten. Baugesetzbuch. En ligne sur <https://www.gesetze-im-internet.de/bundesrecht/bbaug/gesamt.pdf>.
- Bayerische Bauordnung. En ligne sur <http://www.gesetze-bayern.de/Content/Document/BayBO/true>.
- Bendimerad, Sabri (dir.) (2010). Habitat pluriel : urbanité, densité et intimité des logements aujourd'hui. Editions du PUCA.
- Ben Rajeb, Samia (2011). Collaboration, coopération ou participation ?. Revue en ligne DNArchi (9 décembre 2011) <http://dnarchi.fr/culture/collaboration-cooperation-ou-participation/> (consulté le 24 juillet 2016).
- Berque, Augustin; Bonnin, Philippe; Ghorra-Gobin, Cynthia (dir.) (2006). La ville insoutenable. Belin.
- Bibby, Peter; Phillis, Andrew; Halleux, Jean-Marie ; Henneberry, John (2015). Les expériences anglaises en matière de densification douce : quel apport pour l'élaboration d'une politique publique construite ? Rapport de la phase 1 relative à l'échelle nationale. En ligne sur <http://orbi.ulg.ac.be/handle/2268/195016>.
- BIMBY. Actes du colloque. Ecole d'architecture de Paris Belleville. Septembre 2012. En ligne sur <http://bimby-colloque2012.fr> (consulté le 04/12/2013).
- Billard, Gérald; Brennetot, Arnaud (2009). Le périurbain a-t-il mauvaise presse ? Analyse géoéthique du discours médiatique à propos de l'espace périurbain en France. In: Articulo - Journal of Urban Research, 8/2012. En ligne sur <http://articulo.revues.org/1372>.
- Bonnin Philippe et al. (2006). Le temps d'habiter : transformations des habitats sur la longue durée. Rapport de recherche. IPRAUS-Mission à l'ethnologie-Ministère de la culture et de la communication.
- Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (dir.) (2010). ExWoSt-Informationen. Kostengünstige und qualitätsbewusste Entwicklung von Wohnungsobjekten im Bestand. Praxis Heft 66.
- Bundesregierung (2002). Perspektiven für Deutschland. Unsere Strategie für eine nachhaltige Entwicklung. En ligne sur [http://www.bundesregierung.de/Content/DE/\\_Anlagen/Nachhaltigkeit-wiederhergestellt/perspektiven-fuer-deutschland-langfassung.pdf?\\_\\_blob=publicationFile](http://www.bundesregierung.de/Content/DE/_Anlagen/Nachhaltigkeit-wiederhergestellt/perspektiven-fuer-deutschland-langfassung.pdf?__blob=publicationFile).
- Certu (2009). Pour un habitat dense individualisé ; 20 formes urbaines diverses et contextuelles. Editions du Certu
- Chaljub, Bénédicte (2009). La politesse des maisons : Renée Gailhoustet, architecte. Actes Sud.

- Chalas, Yves (1996). *Urbanité et périphérie*. Rapport de recherche CRESSON n°32.
- Charmes, Eric (2011). *La ville émietlée. Essai sur la clubbisation de la vie urbaine*. PUF, coll. « La ville en débat ».
- Chelkoff, Grégoire (1991). *Bien-être sonore à domicile*. Rapport de recherche CRESSON n°22.
- Chelkoff, Grégoire; Balaÿ, Olivier (1987). *Conception et usage de l'habitat*. Rapport de recherche CRESSON n°12.
- Collectif (1989). *Architecture et Comportement / Architecture and Behavior*, vol. 5, n° 2 Numéro consacré à la thématique du chez-soi
- Collectif (1993). *Architecture et Comportement / Architecture and Behavior*, vol. 9, n° 3 (Numéro consacré à la thématique du chez-soi).
- Cresson (1992). *La qualité sonore des espaces habités*, Colloque International: Grenoble. Rapport de recherche Cresson n°21.
- Crouzet, Thierry (2007). *Participation versus collaboration*. Blog de recherche : <http://tcrouzet.com/2007/01/08/participation-vs-collaboration/> (Billet du 8 Janvier 2007) (consulté le 24 juillet 2016).
- Darley, Amélie; Touati, Anastasia (2013). *La densification pavillonnaire à la loupe: dynamiques régionales, stratégies locales et formes urbaines*. CETE Ile-de-France, Institut d'Aménagement et d'Urbanisme, LATTIS (ENPC).
- De Certeau Michel; Giard, Luce (1980). *L'invention du quotidien, tome 1 : Arts de faire et tome 2 : Habiter, cuisiner*. Gallimard
- Dossier « Du périurbain à l'urbain ». *Revue Premier Plan Juin-Septembre 2014*. En ligne sur : <http://www.urbanisme-puca.gouv.fr/IMG/pdf/pp30-puca-dossier-peri-urbain.pdf> (consulté le 27 juillet 2016).
- Dransfeld, Egbert (2010). *Spezifische Probleme und Zukunftsperspektiven von Einfamilienhausgebieten der 50er bis 70er Jahre*. In: *Flächenmanagement und Bodenordnung* 3/2010, pp. 110-116.
- Duham-Jones, Ellen; Williamson, June (2009). *Retrofitting suburbia: urban design solutions for redesigning suburbs*. Wiley & sons.
- Eleb, Monique; Chatelet, Anne-Marie (1998). *Urbanité, sociabilité et intimité : Des logements d'aujourd'hui*. Epure.
- Ernst, Basler + Partner (dir.) (2013). *Langfristige Siedlungsentwicklung. Konzeptgutachten im Auftrag der Landeshauptstadt München*. Landeshauptstadt München.
- European Environment Agency (2006). *Urban Sprawl in Europe - The Ignored Challenge*. European Commission.
- Fina, Stefan; Planisek, Simone; Zakrzewski, Philipp (2012). *Germany's post-war Suburbs: Perspectives of the aging Housing Stock*. In: Ganser, Robin; Piro Rocky (dir.): *Parallel Patterns of Shrinking Cities and Urban Growth: Spatial Planning for Sustainable Development of City Regions and Rural Areas*. Ashgate, pp. 111-124.
- Fincher, Ruth; Iveson, Kurt (2008). *Planning and Diversity in the City: Redistribution, Recognition and Encounter*. Palgrave Macmillan.

- Fisher, Gustave-Nicolas (1997, 1992). *Psychologie de l'environnement social*. Dunod.
- FNAU (Fédération Nationale des Agences d'Urbanisme) (2006). *Habitat et formes urbaines, densités comparées et tendances d'évolution en France*. Innovapresse.
- Fouchier, Vincent (1998). *Les densités urbaines et le développement durable : le cas de l'Île de France et des villes nouvelles*. Secrétariat général du groupe central des villes nouvelles.
- Gatta, Fédérica (2014). *(Contre)pouvoirs urbains ? : une critique des dispositifs non-institutionnels de l'aménagement urbain dans les transformations du Nord-Est de la métropole parisienne*. Thèse de doctorat Paris X.
- Grampp, Christopher (2008). *From Yard to Garden ; The Domestication of America's Home Grounds*. The University of Chicago Press.
- Haumont, Antoine (2006). *Habitat et vie urbaine, un programme de recherches sur le changement*. Editions du PUCA.
- Haumont, Nicole (2001, 1966). *Les pavillonnaires : étude psychosociologique d'un mode d'habitat*. L'Harmattan.
- Landeshauptstadt München (dir.) (2015). *Demografiebericht München – Teil 1. Analyse und Bevölkerungsprognose 2013 bis 2030*.
- Léger, Jean-Michel. (2010). *Densification des lotissements : les pavillonnaires font de la résistance*. In: *Etudes foncières*, 145, pp. 33–35.
- Le Foll, Benoît; Miet, David (2013). *Construire dans mon jardin et résoudre la crise du logement ; Cinq idées-clés pour comprendre la filière BIMBY*. In: *Métropolitiques*, 18.03.2013, URL : <http://www.metropolitiques.eu/Construire-dans-mon-jardin-et.html>.
- Le Roy, Bernard et al. (2010). *Lotir les lotissements. Conditions architecturales, urbanistiques et sociologiques de la densification douce de l'habitat individuel*. In: Bendimérad, Sabri (dir.). *Habitat pluriel : urbanité, densité et intimité des logements aujourd'hui*. Editions du PUCA, pp. 117-139
- Mariolle, Beatrice ; Delaville, Damien (2014). *Densification douce en France : quels effets quantitatifs ? Rapport d'étude pour le PUCA*.
- Mathieu, Nicole (1996). *Rural et urbain : unité et diversité dans les évolutions des modes d'habiter*. In Jollivet Marcel; Eizner Nicole, (dir.). *L'Europe et ses campagnes*. Presses de Science Po, pp. 187-216.
- Marquet, Clément; Ottaviano, Nancy; Renk, Alain (2014). *Pour une ville contributive*. In: *Urbanisme*, 393, pp. 53-55.
- Miet, David (2012). *L'habitant producteur de terrain, nouvel acteur stratégique de PLU ; Démarche Bimby*. In: *Urbanisme*, 386, pp. 19–21.
- Morel-Brochet, Annabelle ; Charmes, Eric (2014). *Densifier le pavillonnaire par le pavillonnaire ? Perspectives françaises sur les logiques des habitants*. In: *Cahiers de géographie du Québec*, vol. 58, no. 165, pp. 367-389.
- Müller, Hans Ulrich (1991). *Familie und Wohnen — Wohnung und Wohnumfeld*. In: Bertram, Hans (dir.). *Die Familie in Westdeutschland: Stabilität und Wandel familialer Lebensformen*. Verlag für Sozialwissenschaften, pp. 311-349.

- Nail, Sylvie (1996). Jardins privés anglais 1960-1995 : miroirs et refuges de la société contemporaine. Doctorat d'études anglophones. Besançon : Université de Franche-Comté.
- Ottaviano, Nancy (2013). L'urbanisme collaboratif, expérience et contexte. Un regard ethnographique sur une participation citoyenne numérique. Colloque GIS 2013. En ligne sur : [http://www.urbanfab.org/pdf/GIS\\_Participation\\_NancyO.pdf](http://www.urbanfab.org/pdf/GIS_Participation_NancyO.pdf).
- Ottaviano, Nancy; Renk, Alain (2014). Outils publics de visualisations ; Urbanisme collaboratif, la conception en partage ? Colloque SCAN 2014 Luxembourg. Actes du Colloque.
- Paris, Magali et al. (2007). Les dimensions émergentes de l'intimité dans les espaces extérieurs de l'habitat individuel dense. CRESSON rapport n°69
- Paris, Magali; Regnault, Cécile (2009). Les ambiances de la proximité : Entendre et s'entendre dans la ville dense. Conférence dans le cadre des journées du patrimoine septembre 2009, CAUE 07, Privat.
- Paris, Magali (2011). Le végétal donneur d'ambiances : Jardiner les abords de l'habitat en ville. Thèse de doctorat en urbanisme mention architecture : CRESSON, UPMF.
- Paris, Magali (2012). La matière végétale aux abords de l'habitat collectif : apprendre du petit jardin pour concevoir une politesse des maisons. In: Liveneau, Philippe; Marin, Philippe (dir.). Matérialités contemporaines : Architecture, perception, fabrication, conception. Actes du Colloque MC 2012, pp. 133-144
- Paris, Magali (2013). Habiter et cohabiter grâce au jardin. In : Revue de la Société Nationale d'Horticulture, no. 625 Jardinages et lien social, septembre-octobre 2013.
- Paris, Magali; Wiczorek, Anna (2010). L'intimité au sein des espaces extérieurs de l'habitat individuel dense, rêve ou réalité? In: Bendimérad, Sabri (dir.). Habitat pluriel : urbanité, densité et intimité des logements aujourd'hui. Editions du PUCA, pp. 39-56.
- Petit, Sylvain (2013). Densifier l'habitat pavillonnaire : des démarches individuelles aux projets collectifs. In: Métropolitiques, 20.03.2013, URL : <http://www.metropolitiques.eu/Densifier-l-habitat-pavillonnaire.html>.
- Proshansky, Harold; Abbe, Fabian; Kaminoff, Robert (1983). Place-Identity. In: Journal of Environmental Psychology, vol. 3, Issue 1, pp. 57-83.
- PUCA (2014). La densification douce en France : une première quantification. Le quatre pages n°16, mai 2014. En ligne sur : [http://www.urbanisme-puca.gouv.fr/IMG/pdf/quatre\\_pages\\_16.pdf](http://www.urbanisme-puca.gouv.fr/IMG/pdf/quatre_pages_16.pdf)
- Ratiu, Eugénia (2003). L'évaluation de l'environnement. In: Moser, Gabriel; Weiss, Karine (dir.). Espaces de vie : aspects de la relation homme environnement. Armand Colin, pp. 85-112.
- Raymond, Henri. et al. (2001, 1966). L'habitat pavillonnaire. L'Harmattan.
- Renk Alain et al. (2010) Développer l'habitat individuel dense en France. Vers de nouveaux modes d'élaboration des projets ? In: Bendimérad, Sabri (dir.). Habitat pluriel : urbanité, densité et intimité des logements aujourd'hui. Editions du PUCA, pp. 85-99
- Renk, Alain; Simone, Walter (2012). Hacking architecture to let collective intelligence in. In: Liveneau, Philippe; Marin, Philippe (dir.). Matérialités contemporaines ; architecture, perception, fabrication, conception. Actes du colloque. GAIA, pp. 171-176.

- Schmidt-Thomé, Kaisa et al. (2013). The prospects for urban densification: a place-based study. In: Environmental Research Letters 8, pp. 1-13.
- Seel, Martin (1996). Eine Ästhetik der Natur. Suhrkamp Taschenbuch Wissenschaft.
- Sennett, Richard (2003). Respect in a world of inequality. Editions Penguin.
- Serfaty-Garzon, Perla (2005, 2003). Chez soi : les territoires de l'intimité. Armand Colin.
- Sieverts, Thomas (2001). Zwischenstadt : zwischen Ort und Welt, Raum und Zeit, Stadt und Land. Birkhäuser.
- Siret, Daniel; Rodriguez, Gabriel (2008). Les petites annonces de la maison individuelle. In Fol, Jacques (dir.). Future de l'habitat. Editions Jean Michel Place, PUCA, pp. 61-72. En ligne sur <https://hal.inria.fr/halshs-00572413/document> (consulté le 1er Août 2016).
- Tachieva, Galina (2010). Sprawl repair manual. Island Press.
- Thibaud, Jean-Paul; Grosjean, Michèle (dir.) (2001). L'espace urbain en méthodes. Editions parenthèses.
- Touati, Anastasia (2012). L'habitant maître ouvrage : Au cœur de la densification pavillonnaire. In: Études foncières, 157, pp. 34-39.
- Touati, Anastasia (2013). Economie Politique de la densification des espaces à dominante pavillonnaire: l'avènement de stratégies post-suburbaines différenciées, Thèse de doctorat, Marne-la-Vallée, Champs-sur-Marne, Université Paris Est, Ecole Nationale des Ponts et Chaussées
- Touati, Anastasia (2013). La densification « douce » au Canada. L'exemple des « appartements accessoires » en Ontario. In: Métropolitiques, 3 avril 2013. URL : <http://www.metropolitiques.eu/Ladensification-douce-au-Canada.html>.
- Wagner, Peter (2003). Waldtrudering. In : Trudering, Waldtrudering, Riem. Münchens ferner Osten. Volk, pp. 73-109.
- Westerink Judith et al. (2013) Dealing with Sustainability Trade-Offs of the Compact City in Peri-Urban Planning Across European City Regions. In: European Planning Studies, 21 (4), pp. 473-497
- Wüstenrotstiftung (dir.) (2012). Die Zukunft von Einfamilienhausgebieten aus den 1950er bis 1970er Jahren: Handlungsempfehlungen für eine nachhaltige Nutzung. Wüstenrotstiftung.
- Zakrzewski, Philipp (2011). In der Übergangszone: Alternde Einfamilienhausgebiete zwischen Revitalisierung, Stagnation und Schrumpfung. In: Schnur, Olaf; Drilling, Matthias. (dir.). Quartiere im demografischen Umbruch. Beiträge aus der Forschungspraxis. VS Verlag für Sozialwissenschaften, pp. 47-66.



## 7- Annexe : Synthèses des entretiens réalisés avec les habitants non impliqués dans le processus de densification dans les quartiers Pont-des-Planches et Waldtrudering

### 7-1 Synthèses Pont-des-Planches

#### 7-1-1 Madame Bise

##### Informations personnelles

Mme Bise a la quarantaine. Elle est active. Propriétaire.

##### Biographie d'habiter

Originaire de Villeurbanne où elle a passé son enfance, puis du Mas du Taureau à Vaulx-en-Velin où elle a rencontré son mari. Puis elle a habité un temps dans le quartier de l'hôtel de ville dans le centre de Lyon et lorsqu'elle a cherché un cadre de vie plus adapté aux enfants après avoir eu son premier, elle a habité 7 ans à Vaulx-en-Velin Village (car étant d'origine étrangère on ne voulait pas lui louer un bien). Elle est arrivée à Pont-des-Planches (Elle dit habiter « La Rize ») en 96, soit il y a 20 ans, afin d'accéder à un terrain à bâtir bon marché et pour le calme du quartier... Elle a construit la maison en 96. Elle a aujourd'hui le projet de vendre et partir pour un autre projet très différent, dans la pente et avec vues...

##### Localisation par rapport à la densification et forme de densification

Mme Bise habite au bout d'un cheminement d'accès voiture privatif, l'emplacement parking à l'entrée est également un terrain privatif que la ville lui a imposé de faire. Sa maison est orientée vers le Nord face à un petit immeuble de 4 étages (promotion privée) qui a été construit vers 2010. En cet emplacement, il y avait auparavant une usine de fil de coton. Lorsqu'elle est arrivée en 96 la maison située à gauche n'était pas encore construite, elle a été construite dans les années 2000. Les autres voisins étaient déjà là, ce sont de vieilles maisons. Il y a 5 ans, la famille Bise a fait une demande de véranda qu'ils n'ont finalement pas réalisée (c'est la raison pour laquelle nous avons repérée une densification sur ce terrain).

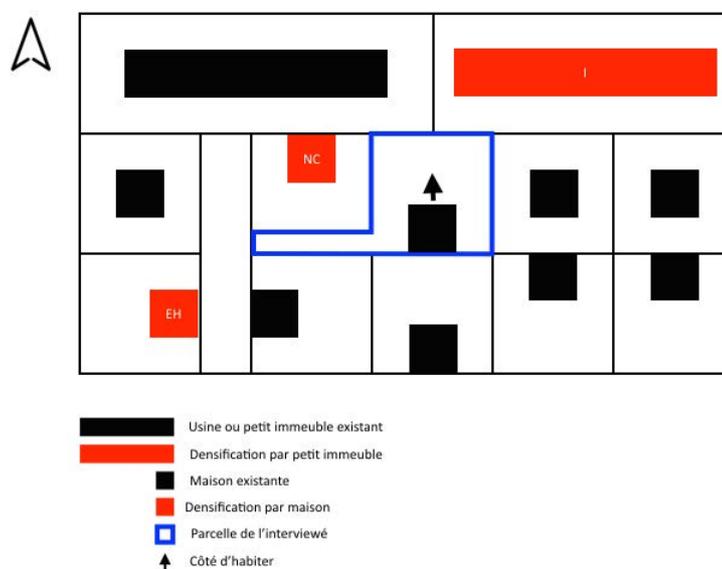


Figure 49 Schéma de la situation d'habiter de Madame Bise

##### Vécu de la densification

Elle dit s'être sentie un peu à l'étroit avec la densification de gauche, la construction de la maison a eu lieu quelques années après son installation, elle s'y est néanmoins rapidement fait. Ils ont mis en place une haie pour se protéger des voisins, au début ils laissaient monter très haut la haie (« parce qu'en plus (les voisins) ils sont un peu spaces ») et puis ils ont arrêté, ils taillent régulièrement pour se sentir moins enfermés.

Concernant l'immeuble, suite à l'affichage du permis, ils se sont réunis entre voisins (4 propriétaires se sentant impactés) ils ont d'abord fait un courrier au maire, ont découvert que le PLU avait été modifié (alors qu'ils avaient acheté en sachant que seules des maisons pourraient être bâties autour d'eux), puis ont tenté d'aller exposer leurs craintes au service urbanisme. Celles-ci concernaient avant tout l'intimité « se retrouver avec des dizaines de fenêtres et de balcons qui vont donner chez nous ». Ils n'ont pas trouvé d'oreilles attentives auprès du maire et du service de l'urbanisme qui leur ont répondu qu'ils n'y pouvaient rien.

Ils ont ensuite été voir le promoteur (ICADE) pour négocier : 1) l'édification d'un mur de séparation (à la place d'1 grillage de 1m50), 2) le déplacement des balcons à l'Ouest au lieu du Sud afin de moins impacter les jardins et 3) la baisse d'un étage. La négociation avec le promoteur s'est révélée fructueuse sur les deux premiers points.

Ils avaient une très grande appréhension lors du chantier et maintenant ils considèrent qu'ils sont les moins impactés des 4 maisons.

Au début, ils avaient du mal à sortir dans le jardin. Toute la famille avait de grandes appréhensions concernant les regards de l'immeuble dans le jardin, même les enfants (adolescents), en particulier concernant une piscine mise à vue.

Ils ont pensé renforcer leur limite avec une haie pour se camoufler puis ils ont abandonné l'idée considérant que le jardin était déjà très petit alors « si c'était pour occuper toute la place avec une haie »... Elle dit s'être habituée peu à peu à l'immeuble.

Excepté l'été où il y a des gênes sonores avec les balcons et surtout les terrasses sur les toits « On est dans le salon et on a l'impression qu'il y a du monde dans le jardin », gênes sonores auxquelles elle dit finalement aussi s'être habituée. Anecdote du 14 juillet : il y a 2 ans, des jeunes installés sur le mur séparatif avec l'immeuble avec les jambes pendants dans leur jardin...

Elles ne considèrent pas les habitants de l'immeuble comme ses voisins.

Depuis le début ils ont installé le « coin terrasse » à son emplacement actuel car c'est une situation ensoleillée, il pensait le changer de place pour le mettre plus devant la maison (vers le Sud-Ouest) mais finalement ils ont renoncé.

Lorsqu'ils ont appris la construction de l'immeuble ils avaient dans l'idée de vendre, ils ont fait venir un agent immobilier qui leur a confirmé que leur maison était dévaluée d'environ 20.000 euros. Puis ils ont renoncé à vendre préférant le temps de la réflexion.

Elle craint que l'usine à l'Est de l'immeuble ne se vende prochainement et qu'un nouvel immeuble soit édifié. Elle sait même que pour la circulation ils ont prévu de continuer l'impasse jusqu'à la grande route (ils vont préempter une partie du terrain du voisin). C'est cette dernière information qui les a décidé à partir. Ces modifications ne correspondent plus à ce pourquoi ils sont venus vivre ici.

Elle est venue habiter ici pour vivre dans un cocon de verdure, pour l'ambiance village et regrette que ça devienne des maisons de ville, ce n'est pas ce qu'elle recherchait. Elle est venue habiter en maison pour fuir les immeubles.

Elle nous raconte les transformations du quartier : il y a beaucoup plus de monde et des voitures garées de partout qui empêchent les habitants des maisons de se garer et ces voitures font du bruit. La population du quartier se rajeunit et s'uniformise en termes d'origine culturelle : essentiellement turque et arabe. Quand ils sont arrivés il y avait encore une vie de quartier avec la buvette, le petit bar en face en remontant la rue... les pâtisseries du Maghreb et le pain chaud...

L'extension horizontale de l'autre côté de l'impasse date déjà de quelques années, le monsieur est mort, sa fille a habité là un temps puis a vendu à d'autres qui viennent de finir, il semble y avoir plusieurs couples qui habitent cette maison, elle ne les connaît pas

La maison en face d'eux de l'autre côté de l'impasse a été transformée en HLM.

Elle nous parle ensuite des différentes densifications douces qu'elle a pu observer et regrette ce processus économique qui nuit à la qualité de vie : « Si c'est pour vivre aussi près les uns des autres autant prendre un appart' avec une terrasse on y est mieux. Là on ne peut absolument pas profiter de ses extérieurs. »

Elle date d'une dizaine d'années les transformations type densification douce du quartier.

Les deux maisons plus loin étaient de toutes petites maisons qui ont été agrandies. Une des deux est en travaux depuis 15 ans parce qu'ils ont peu de moyens.

Depuis l'atelier là où il y avait la pâtisserie, sur la parcelle voisine le terrain a été coupé en deux et une nouvelle maison a été créée en arrière.

La construction voyante a été construite sur le jardin potager de la maison à l'angle actuellement en vente suite au décès du propriétaire. C'est une des premières constructions qui s'est faite sur un jardin, elle date de 2008 environ.

### Contact, lieu et déroulement de l'entretien

Entretien long (70mn) réalisé sur prise de rendez-vous (nous avons été mis en contact par Madame Orus, son amie, rencontrée quelques jours auparavant), entretien réalisé dans la salle à manger.

## 7-1-2 Madame Bouclette

### Informations personnelles

Mme Bouclette a environ 70 ans. Elle est retraitée. Propriétaire. Possède une résidence secondaire mais où elle ne va pas souvent car elle a peur de laisser sa maison, le quartier étant, selon elle, mal fréquenté.

### Biographie d'habiter

Elle est arrivée en 1988.

### Localisation par rapport à la densification et forme de densification

Sa maison se trouve à l'angle de deux rues orientée vers une densification par petit immeuble (R+4), l'agrandissement d'une petite maison et la construction d'une nouvelle sur la même parcelle (propriété de la famille Nez) et l'agrandissement d'une petite maison plus à l'Est. Elle se situe assez loin de ces densifications mais observe depuis l'angle des rues.

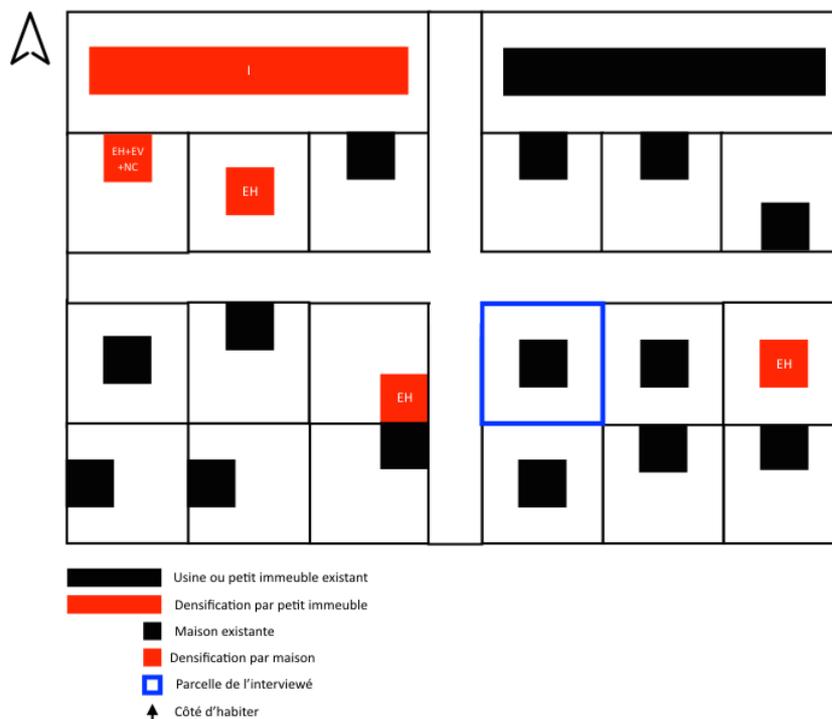


Figure 50 Schéma de la situation d'habiter de Madame Bouclette

### Vécu de la densification

Elle porte un regard critique sur les densifications qu'elle trouve trop clinquantes, elle se demande comment les gens peuvent investir autant d'argent à leur âge car ce sont des jeunes qui font ces densifications. Au départ sur la parcelle des Nez il y avait une maison minuscule et maintenant « c'est vraiment grand, c'est une maison luxueuse », « regardez, il y a au moins 12 fenêtres, c'est grand ».

Elle me dit que Madame Nez n'est là que depuis 6-8 ans (peut-être date-t-elle les transformations du tènement) et que l'immeuble est là depuis seulement 2-3 ans.

Elle regrette l'évolution du quartier qu'elle ne relie pas aux densifications mais surtout au changement de population, au non respect et à la délinquance à travers un discours plus général.

Elle dit que les nouveaux se barricadent chez eux plus que ne le faisaient ceux d'avant.

Elle dit être gênée par les stationnements voitures qu'elle relie aux immeubles mais elle peste surtout contre les camions (eux non liés aux immeubles).

La maison en face d'elle (celle des italiens) est aussi issue d'une densification à partir d'une petite maison, elle parle aussi de la densification par extension horizontale située quelques maisons plus loin, à côté de Monsieur et Madame Chips, toujours avec le même discours que le quartier se transforme avec des maisons très grandes et que les gens ont beaucoup d'argent et que certainement ils trichent (non déclaration aux impôts) pour mener à bien ces réalisations.

#### Contact, lieu et déroulement de l'entretien

Entretien court (15-20mn) réalisé au portail à l'angle des deux rues. Je suis en train de retranscrire la rencontre avec Mme Nez, elle me voit à travers la haie, vient à ma rencontre et engage la conversation de manière très sympathique, sur le panneau signalétique au dessous duquel je me trouve, elle pense que je suis de la municipalité et que je viens pour ce panneau.

### 7-1-3 Madame Chat

#### Informations personnelles

Mme Chat a la trentaine. Elle est mère au foyer (3 enfants en bas âge). Propriétaire. Son mari travaille à la mairie.

#### Biographie d'habiter

Elle habite depuis 8 ans dans cette maison à Pont-des-Planches. Avant elle habitait vers le centre de Vaulx-en-Velin en face du cimetière, dans un appartement. Elle a choisi cette maison car elle sait qu'avec le canal elle n'aura jamais de vis-à-vis et parce que la maison avait des possibilités d'extension de 80m<sup>2</sup> avec une dépendance. Elle souligne le côté calme, le côté tranquille du quartier qui les a incité à acheter ici.

#### Localisation par rapport à la densification et forme de densification

Elle se trouve en face d'une nouvelle densification (nouvelle construction qui date de 2 ans), la fenêtre de son salon donne sur cette densification.

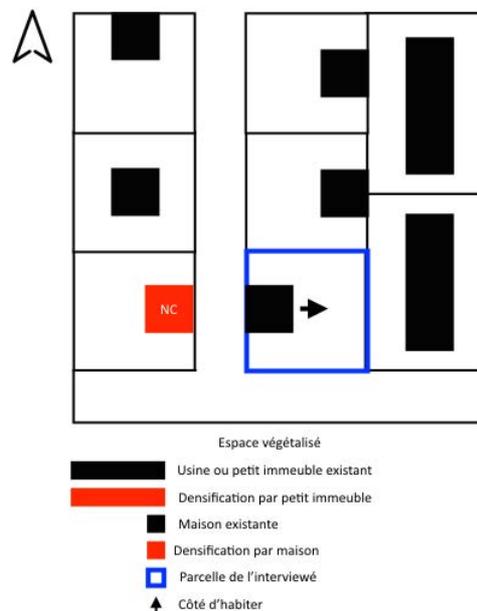


Figure 51 Schéma de la situation d'habiter de Madame Chat

#### Vécu de la densification

Elle est attachée au cadre de vie du quartier et au côté nature (être dehors, avoir un jardin, se promener le long du canal de Jonage). Elle souligne le calme du quartier et la bonne entente de voisinage qu'elle oppose à la dangerosité de circulation de la rue et aux conflits qu'elle a pu avoir avec le voisin de droite fut un

temps. Ce voisin est une association culturelle turque locataire qui accueille du monde source de gênes sonores et de stationnements gênants.

Elle accorde de l'importance à la question des vis-à-vis, lorsqu'ils sont arrivés des haies entouraient leur jardin mais ce n'était pas suffisant : ils ont enlevé les haies et monté des murs de 2m de hauteur sur rue et en limite séparative avec les voisins. Son mari aimerait mettre une clôture encore plus haute mais elle ça lui convient.

Elle est *a priori* contre la construction des immeubles (tout ce qui est plus dense qu'une maison individuelle) mais ne sait pas si elle est légitime pour s'opposer à ces transformations.

Au bout de plusieurs questions, elle dit que le voisin de l'autre côté de l'impasse a construit une nouvelle maison sur le terrain de ses parents. Ce voisin s'avère être un ami d'enfance de son mari. Elle dit qu'avant le jardin était plus grand, c'était plus agréable mais que le changement n'est pas si important, la seule chose que l'on remarque c'est une nouvelle palissade en bois.

Elle ne trouve pas qu'il y ait eu beaucoup de changements ces dernières années, que le temps s'est comme arrêté. Hormis concernant l'angle Gabugy où elle dit qu'ils ont peur et pense que le problème est réglé et que rien ne se construira.

Quand on parle un peu plus néanmoins, elle trouve les nouvelles maisons peu intéressantes, son truc c'est les vieilles maisons et l'hétérogénéité.

Elle s'est fait cambrioler cette année mais n'a pas peur (« 1 fois en 8 ans ça va... »), l'alarme et le visiophone c'est pour les assurances...

#### Contact, lieu et déroulement de l'entretien

Entretien de 40m, réalisé sur prise de rendez-vous après avoir sonné chez elle, entretien réalisé dans la salle à manger l'été 2015.

## **7-1-4 Madame Griffe**

#### Informations personnelles

Mme Griffe a 47 ans. Elle est active. Propriétaire. Elle fait partie de l'association Au Fil de la Rize qui a été montée pour lutter contre la densification par les immeubles.

#### Biographie d'habiter

Elle est née ici. Elle habite là depuis 46 ans. Ses parents habitent toujours là. Elle a fait une pause pour le travail pendant 5 ans en habitant Paris puis est revenue.

#### Localisation par rapport à la densification et forme de densification

Elle se trouve à quelques maisons des densifications par division d'appartements et de la densification par habitat individuel dense (19 appartements). Elle habite dans une ancienne maison, il y a plusieurs édifices sur le tènement et un très grand jardin.

#### Vécu de la densification

Elle aime la tranquillité du quartier (le calme et la convivialité du quartier « on s'occupe bien les uns des autres »), aujourd'hui mise en danger, ainsi que la proximité à Lyon qui lui permet d'aller au travail en vélo. Sur ces 40 ans de vécu du quartier, elle met en avant les transformations physiques avec l'arrivée des nouvelles maisons « avant il y avait 1 maison en face, puis 2, puis 3... ». Ces transformations sont déjà anciennes (20 ans). Elle regrette que ces transformations ne soient pas accompagnées et anticipées en termes d'équipement public, d'espace public et de stationnement.

Elle regrette que le PLU soit modifié dans le dos des habitants avec des modifications qui ont des impacts très importants sur le vécu quotidien (immeuble, extension verticale en général qu'elles soient plus ou moins hautes...) et dit au rythme où c'est parti « Vaulx-en-Velin sera le Villeurbanne de demain ».

Avec les voitures stationnées elle note une véritable difficulté pour manœuvrer dans la rue et qui va aller de pire en pire avec les nouvelles habitations. Ces difficultés de stationnement remontent selon elle à 8-10 ans, quand ils ont construit le premier immeuble.

Elle trouve trop dense la réalisation d'habitat individuel dense, trouve plus intéressant les ensembles de maison récents qui se trouvent le long de la Rize.

Elle craint la population qui va arriver car c'est du logement social.

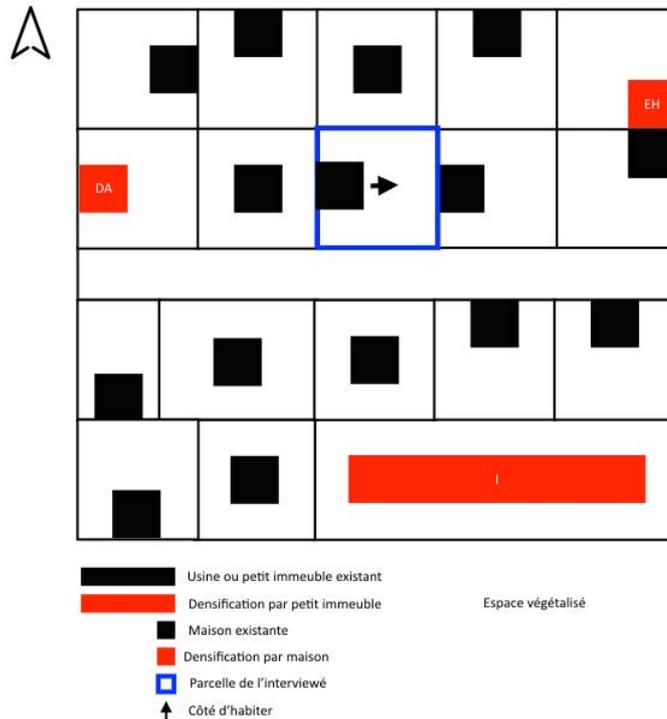


Figure 52 Schéma de la situation d'habiter de Madame Griffé

Elle sait que si elle vend ils feront 2 maisons supplémentaires sur la parcelle, voire un immeuble... Avant les deux divisions d'appartement, l'entrepôt abritait des pneus et l'autre construction un café. Elle dit que les divisions d'appartements n'ont pas beaucoup d'impacts « elles se fondent dans le paysage ». Ce qui est gênant c'est les hauteurs et la concentration de personnes. Elle trouve certaines constructions dont l'habitat individuel dense disharmonieuse en termes de forme et de couleurs. Elle trouve vraiment regrettable qu'il n'y ait pas un respect de l'existant et des gens. Si elle n'est pas touchée en première ligne par l'habitat individuel dense, il a selon elle un impact visuel fort, avant ils avaient depuis sa parcelle une vue plus intéressante, ils voyaient l'anneau bleue, sa maman les surveillait depuis la maison, elle et ses frères, en train de jouer vers la Rize à vélo...

#### Contact, lieu et déroulement de l'entretien

Entretien court (20mn), réalisé tout de suite après la demande dans le jardin.

### 7-1-5 Madame Nez

#### Informations personnelles

Mme Nez a la trentaine. Elle est active, foraine. Propriétaire.

#### Biographie d'habiter

Elle est née dans le quartier, a toujours vécu là. Son grand-père habite au bout de la rue (je suis presque sûre que c'est Monsieur Béton) et son père est à quelques maisons de là. Elle a vécu ailleurs pendant un temps et puis est revenue à Pont-des-Planches car elle aime le quartier.

#### Localisation par rapport à la densification et forme de densification

Sa maison se trouve nez-à-nez avec un immeuble R+3 (4 étages) dont elle date la construction d'environ 8 ans. Elle dit avoir densifié il y a 16 ans juste après avoir acheté : extension horizontale et verticale d'une petite maison (cette construction semble être divisée en 2 appartements) et nouvelle construction où elle habite. Elle refuse de parler de la densification du voisin (extension horizontale), l'entretien se clôt là-dessus. Avant l'immeuble, il y avait une usine de cartons qui ne créait pas de nuisances (ni sonores, ni olfactives).

Les extérieurs de sa propriété sont entièrement minéralisés (comme son grand-père Monsieur Béton), pas un seul gramme de terre ni de végétal.

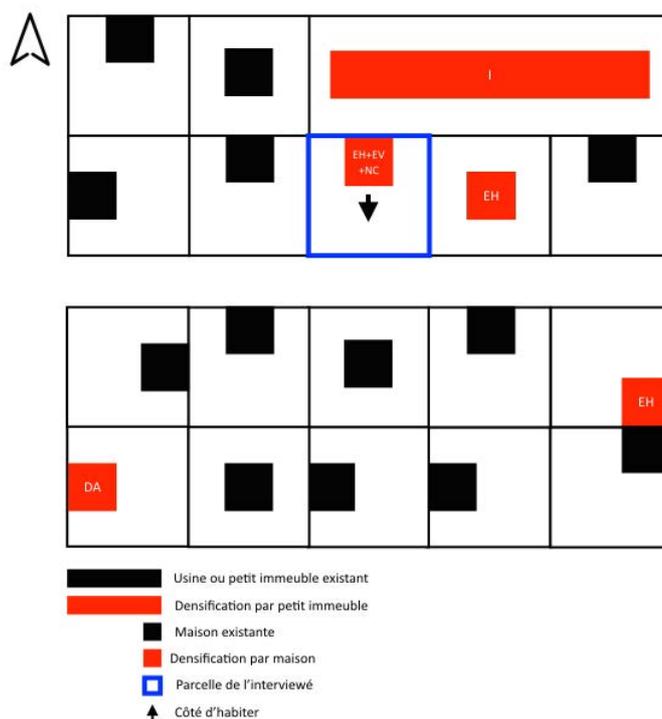


Figure 53 Schéma de la situation d'habiter de Madame Nez

#### Le vécu de la densification

Attitude fataliste vis-à-vis de la densification : « on ne peut pas faire autrement », « on n'a pas notre mot à dire », « c'est comme ça ». Finalement elle dit être peu gênée par l'immeuble : « ils ne sont pas chiant, ils n'utilisent pas leur balcon ».

Suite à la construction de l'immeuble, elle a déplacé sa piscine pour éviter que les enfants de l'immeuble n'hurlent au balcon pour demander à venir dans la piscine.

Elle souligne les vis-à-vis nocturnes qui la gênent : avant elle laissait tout ouvert maintenant ils ferment les volets.

Elle énonce le problème des stationnements mais surtout pour les autres voisins de la rue, elle ne se dit pas gênée car elle a son parking privé (elle me désigne la partie à côté de la piscine où visiblement ils rentrent la ou les voiture(s)).

#### Contact, lieu et déroulement de l'entretien

Entretien court (10mn) réalisé au portail après plusieurs tentatives de prise de contact (papier dans la boîte aux lettres, courrier, etc.). Elle est méfiante dit ne pas vouloir faire l'entretien et surtout pas si on prend rendez-vous mais me parle quand même au portail pendant 10mn. Je reconstitue l'échange juste après quelques mètres plus loin et sa voisine sort pour engager la conversation avec moi et me parler de cette voisine... cf. Madame Bouclette.

### **7-1-6 Madame Orus**

#### Informations personnelles

Madame Orus a la quarantaine. Elle est active, travaille sur Lyon à mi-temps. Elle est propriétaire. Elle fait partie de l'association au Fil de la Rize.

#### Biographie d'habiter

Elle habite cette maison depuis 22 ans. Ces parents habitent la région. Avant Vaulx-en-Velin, elle était en région parisienne puis à Toulouse. Elle avait d'abord trouvé un logement sur Vaulx-Village puis elle a décidé

d'acheter cette maison avec son frère, car la maison était structurée avec un appartement à chaque étage. Les précédents propriétaires avaient réalisé une extension en hauteur pour loger leur fille, un escalier intérieur reliait les deux appartements. Elle a enlevé l'escalier intérieur pour le mettre à l'extérieur. Ils ont avant tout fait le choix de cette maison pour une raison de budget.

#### Localisation par rapport à la densification et forme de densification

Elle se trouve en face d'un ancien entrepôt (garage pour les camions) qui a été réhabilité en appartements et à quelques maisons d'une ancienne scierie réhabilitée en 1 ensemble de 10 maisons.

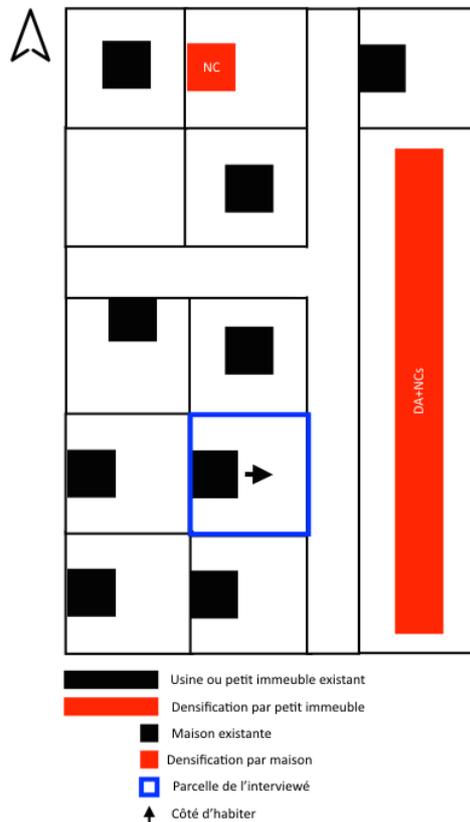


Figure 54 Schéma de la situation d'habiter de Madame Orus

#### Vécu de la densification.

Elle trouve dommage de mettre des immeubles à côté des maisons mais n'est pas contre la densification car il faut bien loger les gens. Elle n'est pas gênée par la réhabilitation qui lui fait face parce que c'est bas et n'était pas gênée non plus par le garage pour camions. Elle n'est pas gênée d'avoir 40 logements en face parce que ça ne se voit pas et que les voitures sont garées à l'intérieur. Ils ont d'abord réhabilité l'entrepôt où ils ont fait 19 logements et puis ils ont fait des maisons derrière.

Un promoteur lui a dit un jour en conseil de quartier: « Ce quartier il est voué à évoluer car vous êtes assis sur une mine d'or ».

Le problème des immeubles c'est avant tout une question de dévaluation des maisons, mais elle pense que dans quelques années quand il y aura plus d'immeubles que de maisons, les maisons vaudront encore très chers donc elle ne s'inquiète pas trop d'une perte de valeur de sa maison si il devait y avoir un immeuble à côté. Elle pense que les maisons perdent de la valeur pour ceux qui y habitent, une valeur d'attachement, une valeur d'usages mais pas une valeur financière.

Elle observe que dès que quelqu'un part, le terrain se coupe en deux et une maison supplémentaire est construite. Elle trouve que certaines situations ne sont pas très heureuses mais ne veut pas porter de jugement sur la façon de vivre des autres.

Elle s'estime heureuse d'être localisée au milieu du quartier (donc pas trop près du marché aux puces), en fond de parcelle (donc pas sur la route) et pas sur une des petites rues du quartier qu'elle trouve engoncées. Elle prend comme pire exemple de la petite maison qui une fois agrandie au sol et en hauteur ne laisse plus du tout de jardin : la maison de Madame Nez.

Elle regrette les couleurs de certains crépis peu harmonieux avec le quartier et les balcons, trop ostentatoires, et d'une manière générale tout ce qui fait prétentieux. Elle regrette que les jardins et les arbres disparaissent, que la mairie ne fixe pas un minimum de pleine terre. Elles listent les densifications ratées selon elle : 60, 36, 31, 24, 47 (créée sur le jardin de la belle maison)... Elle trouve que la densification en hauteur change pas mal le quartier et produit de vraies nuisances visuelles, des masques solaires... mais vu que les terrains sont de plus en plus petits c'est normal que les maisons se développent en hauteur. Elle dit remarquer qu'il y a plus de voitures et comprend que certains soient gênés mais pour elle ce n'est pas une gêne car elle rentre ses deux voitures sur son terrain.

Elle trouve que le quartier ne s'appauvrit pas au contraire, ce sont des gens un peu aisés (pour l'Est lyonnais) qui achètent là, les maisons sont chères.

Elle trouve bien que le renouvellement amène des jeunes, elle le voit quand elle promène son chien, il a de plus en plus de poussettes dans les rues.

Elle regrette que les gens s'enferment chez eux avec des palissades et des murs. En particulier elle déteste les palissades blanches qu'elle trouve très laides.

Elle n'a pas beaucoup tissé de liens avec ses voisins.

Elle pense que les gens ne font pas attention à l'existant quand ils arrivent parce qu'ils ne viennent pas pour le quartier, ils viennent parce que c'est bon marché.

A la fin de l'entretien, elle s'exprime librement sur les petites industries qui n'ont pas leur place dans le quartier.

#### Contact, lieu et déroulement de l'entretien

Hiver 2016. Après contact au portail, Madame Orus accepte de réaliser l'entretien qui dure 90mn. Elle nous met en contact avec une de ses amies (Madame Bise) et avec l'association au fil de la Rize afin que l'on puisse réaliser la balade de quartier la semaine suivante.

## **7-1-7 Madame Robin**

#### Informations personnelles

Madame Robin a environ 75 ans. Elle est retraitée. Propriétaire

#### Biographie d'habiter

Originaire de Paris. Lorsqu'elle est arrivée à Lyon elle a séjourné chez son frère à Vaulx-en-Velin à la Grappinière, puis dans le 7<sup>ème</sup> arrondissement de Lyon.

Ils ont acheté la maison en 1989, il y a 25 ans. Elle venait d'être construite (1988).

Ils ont payé le terrain aussi cher que la maison, les terrains n'étaient plus considérés comme inondables, les prix avaient grimpé.

Elle a pris sa retraite en 2000, donc pendant 10 ans de 89 à 2000, le quartier était pour elle « un dortoir ».

Elle n'a commencé à vraiment s'y intéresser qu'une fois à la retraite et avec l'association au Fil de la Rize.

Depuis qu'ils sont retraités, de mi-avril jusqu'à mi-septembre ils vivent ailleurs (à la campagne) en revenant de temps en temps dans leur maison vaudoise pour passer une nuit.

#### Localisation par rapport à la densification et forme de densification

Madame Robin habite à côté d'une densification de type individuelle dense (petits collectifs de logements sociaux à R+2 / 3 étages) (Nota : Au moment de l'entretien été 2016 cette densification est en cours, le chantier est bien avancé). Avant la densification douce un projet de petit immeuble était d'actualité, l'association au Fil de la Rize, dont fait partie l'interviewée, a déposé un recours sur le permis.

La maison se situe au milieu du terrain.

La densification se situe à l'arrière de la maison sur les pièces de vie (salon+cuisine), une véranda a été installée dernièrement entre ces pièces de vie et la densification. La partie arrière du jardin est réservée à un potager. Le jardin semble aujourd'hui peu habité, l'a-t-il été ?

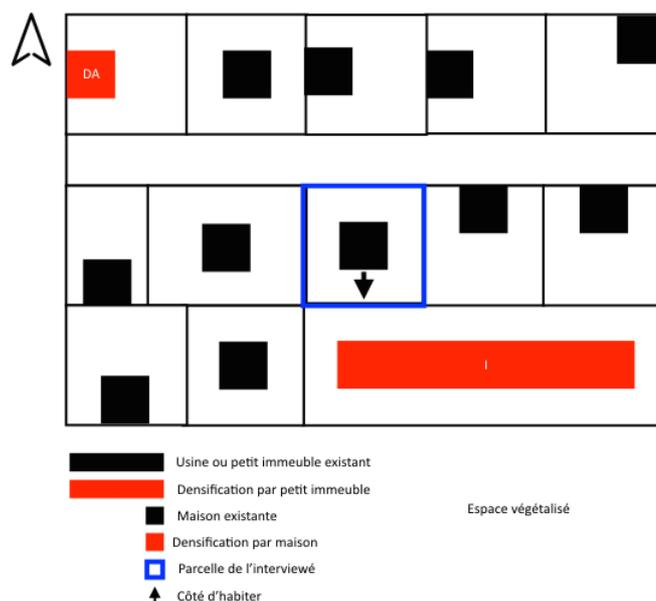


Figure 55 Schéma de la situation d'habiter de Madame Robin

### Vécu de la densification

Réelle souffrance vécue avec la construction en chantier qui prend la place d'une ancienne carrosserie de poids lourds qui n'était déjà plus en activité quand elle est arrivée en 89. Les propriétaires sont morts peu de temps après et entre leur mort et la vente les entrepôts étaient utilisés pour stocker des fruits et des légumes.

Début 2012 et pendant 7 mois, des roms se sont installés, cette période a été très dure pour Madame Robin, celle qu'elle vit depuis janvier avec le chantier est encore plus douloureuse.

4 raisons à ce vécu négatif de la densification proche: 1) proximité (les nouvelles habitations se trouvent à 1 mètre de la limite), 2) nombre de maisons/appartements (ça ne ressemble plus à des maisons contrairement à la densification Jean Cagne/Maguy France qui ressemble encore à des maisons), 3) logements sociaux (locataires), 4) couleurs/esthétique qu'elle trouve affreuses.

D'une manière plus générale, elle fait porter son vécu négatif aux immeubles (densité de personnes) et au changement de population : plus de voitures et pas de respect « les gens se garent n'importe comment », trop d'étrangers qui viennent essentiellement d'Afrique du Nord (la diversité culturelle se perd), en règle générale moins de tranquillité (gênes avec le bruit et les stationnements voiture, baisse de la qualité des relations de voisinage, inquiétude...).

Elle situe ce bouleversement au début des années 2000 avec le PLU qui a autorisé les petits immeubles. En conséquence, 10 ans auparavant (2006) elle a contribué à monter l'association Au fil de la Rize pour essayer de préserver la qualité de vie dans Pont-des-Planches.

Elle trouve injuste ce changement que lorsque sa maison a été construite c'était interdit de monter en hauteur et maintenant qu'on peut. Certains gagnent et d'autres ont toute leur vie à perdre !

Elle n'est pas du genre à s'enfermer chez elle, pourtant elle a dû renforcer sa limite avec une claustra lorsqu'il y avait les roms. Elle veut que le bailleur social monte un mur de 2m de haut pour être tranquille vis-à-vis de la nouvelle construction et qu'ils ne touchent surtout pas à sa haie.

Elle a installé dernièrement une véranda afin de se couper des vis-à-vis jusque dans la maison, la véranda va être équipée de stores pour assurer une protection encore plus forte. Elle projette, anticipe les nuisances potentielles (visuelles mais aussi sonores).

Le côté d'habiter de la maison se situe au Sud, vers l'arrière, vers la densification.

Le coin repas dans le jardin se situe au Sud-Ouest, vers l'arrière, il est « mis en danger » par la densification : « ma maison n'est pas sur un pivot hein, sur un plateau tournant que je puisse la tourner comme je veux suivant qui vient m'angoisser à droite à gauche ou...hein. La maison elle a été construite comme ça. Et si vous voulez nous ici c'est le plein sud. » (...) « en plus c'est notre coin où on vit. Voilà, c'est le coin où on est. Et on vient nous coller ça. Moi l'autre côté je m'en foutais, elle m'aurait mis de l'autre côté, côté nord, 'je...là-bas c'est nord. »

### Contact, lieu et déroulement de l'entretien

Entretien long (90mn) réalisé sur prise de rendez-vous (mis en contact par un des membres de Au fil de la Rize lors de la balade collective du dimanche de février), entretien réalisé dans la véranda.

## 7-1-8 Monsieur Boxer

### Informations personnelles

Monsieur Boxer a environ 70 ans. Il était boxeur professionnel et est propriétaire.

### Biographie d'habiter

Monsieur Boxer habite depuis plus de 30 ans à Pont-des-Planches dans cette maison qu'il a lui-même construite. Avant il habitait en appartement à Mont-plaisir à Lyon.

Il a acheté ce terrain avec son frère qui a disparu, il l'a attendu un moment puis a construit la maison. Il connaissait déjà un de ses voisins, un des deux frères avec lequel il était très ami.

### Localisation par rapport à la densification et forme de densification

A l'arrière de sa maison se trouve une nouvelle construction récente : le voisin a découpé sa parcelle en 2 afin de permettre à sa fille de construire. La parcelle arrière bénéficie d'un accès voiture.

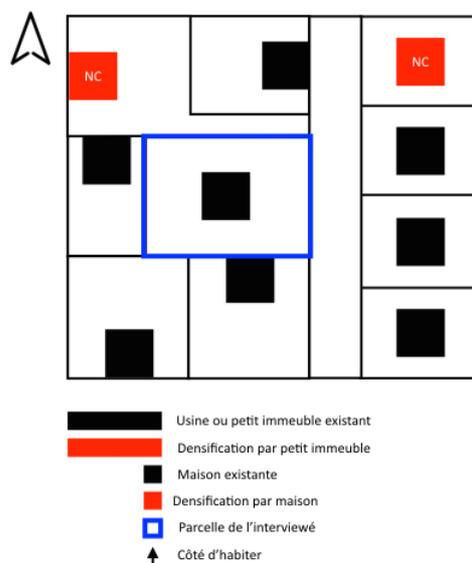


Figure 56 Schéma de la situation d'habiter de Monsieur Boxer

### Vécu de la densification.

Sur les 30 ans, il est capable d'identifier les rénovations, les nouvelles constructions et il connaît tous les propriétaires. Il ne vit aucune gêne, pour lui ces transformations sont normales, il se sent protégé par son jardin et ce qui compte pour lui c'est une bonne ambiance de voisinage qui se maintient toujours. Les seuls voisins avec lesquels il ne semble pas s'entendre sont la famille Nez parce qu'ils critiquent son jardin (luxuriant et sauvageon) et s'occupent de ce qui ne les regarde pas. Il est toujours dans son jardin, à la recherche d'un contact avec le garagiste en face, avec les enfants qui passent...

### Contact, lieu et déroulement de l'entretien

Monsieur Boxer accepte de réaliser l'entretien juste après ma demande et il accepte que j'enregistre. Entretien d'une dizaine de minutes réalisé à travers le grillage à l'angle de la haie.

## 7-1-9 Monsieur Canne

### Informations personnelles

Monsieur Canne a environ 40 ans. Il est ouvrier. Locataire.

### Biographie d'habiter

Originaire de la Mayenne, il est arrivé à Pont-des-Planches il y a 15 ans par son parcours professionnel et a choisi son logement pour l'opportunité d'avoir un jardin. Il a envisagé un temps de devenir propriétaire et maintenant ce n'est plus dans ses projets car il ne pense pas finir ses jours dans la région. Il n'a pas vraiment une conscience du quartier, dit habiter à Vaulx-en-Velin et pas à Pont-des-Planches. Sa maison est une ancienne ferme datée de la fin XIX<sup>e</sup>, elle présente la caractéristique d'être légèrement surélevée (3 marches) car à l'époque le quartier était en zone inondable.

### Localisation par rapport à la densification et forme de densification

Monsieur Canne habite en face d'une densification par division d'appartements et d'une densification par habitat individuel dense (Nota : Au moment de l'entretien été 2015 cette densification n'est pas encore lancée, elle le sera quelques mois plus tard l'hiver 2016. Avant la densification douce un projet de petit immeuble était d'actualité, l'association au Fil de la Rize a déposé un recours sur le permis). Il possède un très grand terrain qui « l'isole » du voisinage.

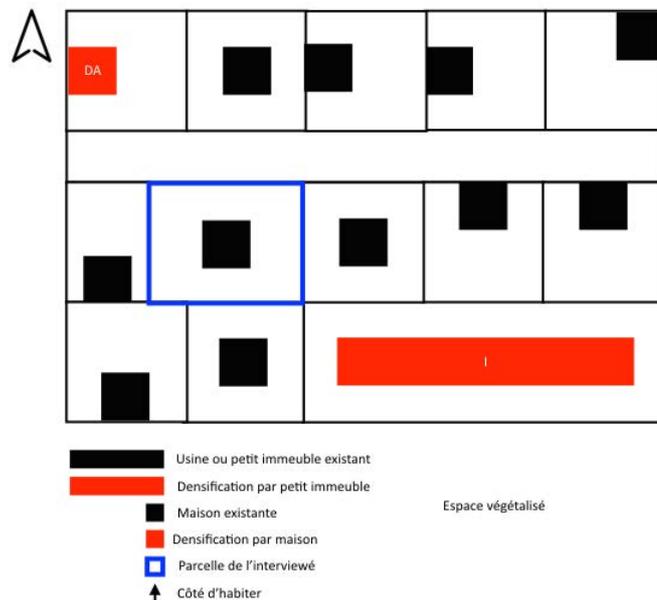


Figure 57 Schéma de la situation d'habiter de Monsieur Canne

### Vécu de la densification

Il observe son entourage avec précisions et est capable de relater des modifications sur les 15 ans (découpage des terrains, construction des nouvelles maisons). Il n'exprime pas de gêne vis-à-vis de la densification par découpage d'appartements, son grand jardin l'isole du voisinage. Il est conscient que son grand terrain pourrait être coupé en 2 par son propriétaire puis densifié. Il n'envisage pas sérieusement cette possibilité et ne se projette pas dans un départ potentiel consécutif à cette possibilité. Si il est attaché au quartier, il se donne la possibilité de finir ses jours ailleurs (pour rejoindre sa compagne ou construire un nouveau projet de vie de manière plus générale). Parmi les changements de ces 15 dernières années, il note une individualisation avec les nouveaux mais pour autant trouve cela normal.

### Contact, lieu et déroulement de l'entretien

Entretien court (40mn) réalisé d'abord au portail puis dans le jardin et qui se clôt sur un tour du jardin pour voir les maisons (et densifications) alentour.

## 7-1-10 Monsieur Grand

### Informations personnelles

Monsieur Grand a la soixantaine. Il est retraité et propriétaire.

### Biographie d'habiter

Monsieur Grand habite sa maison depuis une trentaine d'années (34 ans environ). La maison date des années 30. C'est le voisin commerçant, parcelle où ont lieu actuellement les trois densifications, qui avait coupé son terrain en deux pour construire cette maison. Monsieur Grand est le troisième propriétaire de cette maison. Il a acheté en étant en copropriété avec cette parcelle voisine. Lorsque son voisin a mis en vente, il a accepté, parce qu'il s'entendait bien avec lui, de casser la copropriété. Il le regrette aujourd'hui car il aurait pu avoir son mot à dire sur les densifications aujourd'hui réalisées (2 NC et 1 EH).

Ils habitaient Villeurbanne avant de venir à Vaulx-en-Velin. Malgré les alertes de leur entourage « Vous allez habiter à VEV, vous ne vous rendez pas compte... », ils ont choisi la ville de Vaulx-en-Velin pour la proximité avec leur travail et avec la famille et pour accéder à une maison bon marché. La possession d'un jardin et le calme du quartier étaient des critères de choix importants.

### Localisation par rapport à la densification et forme de densification

Sur l'arrière du terrain, du côté Nord de sa propriété, Monsieur Grand fait face à deux nouvelles densifications : une extension horizontale et deux nouvelles constructions. L'extension horizontale prend la place d'une terrasse qui était très gênante et va abriter des chambres. Les deux nouvelles constructions ne sont pas visibles depuis le jardin.

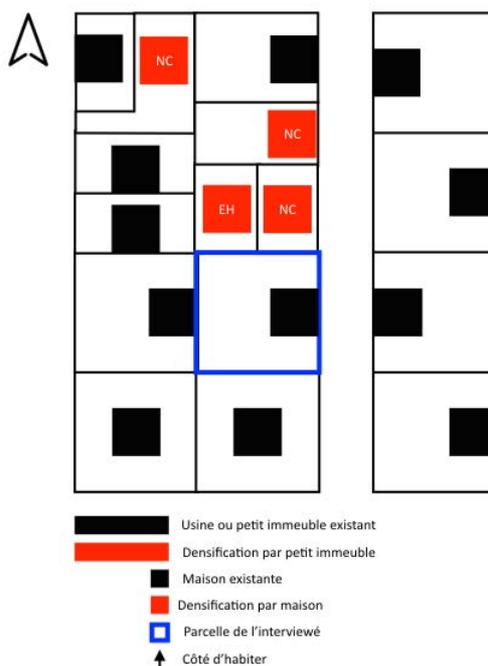


Figure 58 Schéma de la situation d'habiter de Monsieur Grand

### Vécu de la densification

Il n'est pas tellement gêné par les vis-à-vis car son jardin est grand et parce que au niveau de l'extension horizontale il y avait auparavant une grande terrasse et qui était très utilisée par les anciens propriétaires (commerçants qui habitaient seulement le 1<sup>er</sup> étage et se servaient du RDC comme espace de stockage), maintenant qu'il y a du bâti à la place de cette terrasse il imagine que la gêne sonore et visuelle sera amoindrie. Par ailleurs les habitants ont mis les chambres à ce niveau donc ils ne seront pas à la fenêtre et vu que c'est plein sud ils auront toujours les volets fermés en été parce que sinon ça va être la fournaise... La maison située sur l'avant n'est pas une source de gêne car « elle est sur le côté ».

Il anticipe une gêne possible avec les passages véhicules pour desservir les deux maisons et une insécurité possible parce que cette allée carrossable va être tout le temps ouverte.

Pour lui la densification douce est source de conflits de voisinage et d'une perte de qualité de vie très dommageable, il ne devrait pas être possible de construire aussi près. Il prend l'exemple de ces deux voisins en cours de densification (l'extension horizontale et la nouvelle construction) qui « sont déjà en train de se bouffer le nez » parce qu'ils sont à deux mètres l'un de l'autre. Le voisin qui a acheté l'extension horizontale voulait acheter le terrain devant pour ne pas avoir de densification mais c'était trop cher pour lui et selon Monsieur Grand le chantier de la dernière maison (nouvelle construction) a été retardé car il y a eu des négociations.

Pour lui tout le monde est perdant : celui qui densifie sur un terrain aussi petit comme ceux qui sont déjà là (même depuis peu) et qui subissent. La densification douce est source d'une perte de qualité de vie et va rajouter des problèmes à Pont-des-Planches, seul quartier de Vaulx-en-Velin pas trop problématique.

Il date le phénomène de la densification douce de ces dix dernières années, plus précisément le rythme s'est accéléré ces 10 dernières années. Les deux densifications qui le jouxtent ont émergé dans les deux dernières années. Mais avant il y a eu ces deux maisons qui entourent la maison des gitans : en arrière d'une maison avec création d'une impasse et une des trois densifications qui se trouve 3 numéros plus au Nord de chez lui réalisée après découpage d'une autre parcelle. Les premières 20 années où il habitait cette maison il ne se passait rien autour de lui.

Ainsi juste à côté de lui il a 3 densifications : 2 nouvelles constructions et 1 extension horizontale sur la maison existante.

Les voitures qui se multiplient avec les densifications ne sont pas un problème direct parce qu'il considère qu'il y a encore de la place et que tout le monde a 2 voitures dont on doit accepter que ça se transforme et qu'il devienne plus difficile de se garer. Il dit que « les voitures font partie d'un tout ». Il remarque néanmoins que plus de voitures et de piétons passent et qu'ils sont moins tranquilles qu'avant.

Ils ont le projet de vendre leur maison et c'est le cas de deux autres voisins, donc le quartier va forcément encore beaucoup changer dans les années à venir. Le projet de vente est relié aux transformations récentes, la gêne principale qu'il souligne est le bruit, mais également et surtout la conséquence de raison familiale (actuellement il n'a plus de proches situés à proximité). Il souligne que lui est très modéré dans ses critiques, que sa femme est quant à elle très remontée contre les transformations du quartier.

Il trouve positif le changement générationnel conséquent aux densifications. Ça amène un peu de vie dans le quartier. Il ne trouve pas que les relations de voisinage aient été transformées, ça a toujours été chacun chez soi, ils n'ont jamais eu beaucoup d'amis dans le quartier (seulement les anciens voisins d'en face) et n'en ont plus aujourd'hui.

Il souligne que ce qui change c'est l'inquiétude, les voisins avec lesquels il discute ne sont pas sereins, ils ont peur de ce qui va arriver. Cette inquiétude repose essentiellement sur la peur de l'autre et la peur d'un changement culturel du quartier. Le niveau social reste le même, le quartier a toujours été populaire, par contre il devient de plus en plus maghrébin. Selon lui c'est ça qui fait peur aux gens plutôt qu'une gêne des nouvelles constructions. Certains de ses voisins lui ont dit « c'est la ZUP qui vient chez nous », il pense que c'est assez vrai mais faut-il pour autant le craindre ?

Les densifications sont selon lui plutôt jolies et le terrain sera mieux entretenu maintenant car jusque là il était plutôt abandonné, par contre le quartier perd de son cachet, il se banalise. Un peu après, il se lâche un peu plus et avoue que l'extension sur la grosse maison qu'il appelle « l'appendice » est vraiment « vilaine », « ça fait blockhaus ». Il dit que la maison s'est rapprochée d'eux avec cet appendice, qu'il a l'impression de l'avoir dans le jardin. Au-delà de l'esthétique il n'a pas prévu de changer quoi que ce soit à ses habitudes et il avoue n'utiliser que rarement son jardin, essentiellement quand il a des invités et surtout ses petits-enfants.

Son voisin lui a donné comme argument pour casser la copropriété qu'il n'arrivait pas à vendre. Après avoir cassé la copropriété il lui a annoncé qu'il divisait la parcelle en 3.

La plus grande peur de Monsieur Grand était de se retrouver avec un garage automobile à côté de chez lui, ces 3 densifications sont donc un mal pour un bien.

L'ancien propriétaire lui avait donné des informations mais sa femme a néanmoins été au service urbanisme pour bien regarder tout ce qui allait se passer et pour leur demander comment est-ce que c'était possible de construire si près et de faire quelque chose d'aussi moche (Extension horizontale). Les deux voisins d'en face vendent parce qu'ils sont âgés et parce que ces dernières transformations leur ont fait franchir le pas.

Il a une attitude fataliste par rapport à la densification « wait and see »... Et se sent égoïste d'être contre car il faut accueillir des gens et qui se sentiraient sans doute bien de vivre dans le quartier.

Il a déjà discuté avec le voisin de l'extension horizontale pour savoir si sa haie assez haute (3-4 mètres de haut) le gêner et son voisin lui a expliqué en retour qu'il allait positionner son salon de jardin au plus près

de lui car il était très gêné par le voisin de la nouvelle construction. Cela ne réjouit pas vraiment Monsieur Grand (que le voisin se colle à lui) mais il accepte car il le plaint vraiment d'habiter aussi près de son voisin.

#### Contact, lieu et déroulement de l'entretien

Entretien d'une quarantaine de minutes. Contact pris lors de la visite du quartier avec l'association au fil de la Rize. Monsieur Grand est dans son jardin et je l'interpelle pour lui proposer un rendez-vous qu'il accepte tout de suite avec enthousiasme.

### 7-1-11 Monsieur Képi

#### Informations personnelles

Monsieur Képi a 55 ans. Il est ingénieur en électromécanique au chômage depuis 1 an et divorcé. Il est propriétaire.

#### Biographie d'habiter

Il habite cette maison depuis 10 ans, c'était une petite maison d'ouvrier italien (un des ouvriers qui avaient construit le canal de Jonage) qu'il a agrandi. La maison faisait 70m<sup>2</sup> sur 2 étages, il a rajouté 80m<sup>2</sup> (il était limité à 150m<sup>2</sup> avec la taille de son terrain et le COS).

Avant d'arriver ici, il a habité 20 ans en appartement dans l'Ouest Lyonnais puis 10 ans en appartement à Vaulx-en-Velin dans le village.

Il est venu ici pour être tranquille, « pour être avec des gens normaux » (construction sociale de la normalité= classe populaire courageuse et honnête), le quartier est assez individualiste mais c'est ce qu'il recherche et qu'il nomme tranquillité.

Le propriétaire précédent avait vendu la moitié du terrain et une nouvelle maison a été construite sur la parcelle détachée, cette nouvelle construction était déjà là lorsqu'il est arrivé. Le propriétaire de la maison du fond, un artisan algérien avec lequel il était copain, a ensuite vendu à une famille turque (3 familles habitent la maison qui fait autour de 300m<sup>2</sup>) et a reconstruit quelques maisons plus loin une nouvelle construction sur parcelle détachée.

#### Localisation par rapport à la densification et forme de densification

A côté de sa maison se trouve une extension horizontale récente, à l'emplacement se trouvait une minuscule maison mais la parcelle était déjà découpée.

Nous apprenons à la suite de l'entretien qu'il est lui-même densificateur, qu'il a densifié sur le même mode que ce précédent voisin : il avait lui aussi une petite maison sur sa parcelle détachée qu'il a agrandie.

La maison qui se trouve derrière lui est issue d'un découpage parcellaire, non reliée à la rue, elle possède une allée de desserte automobile qui longe sa parcelle.

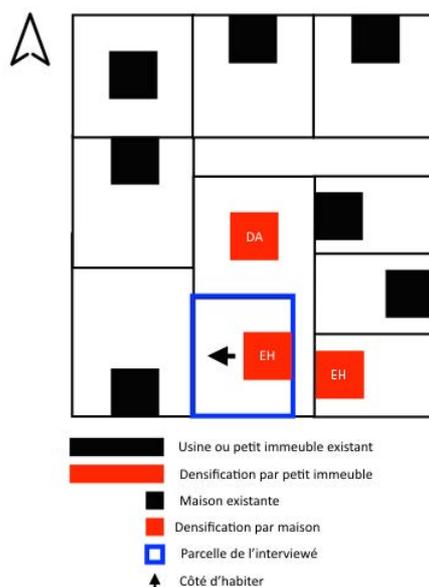


Figure 59 Schéma de la situation d'habiter de Monsieur Képi

### Vécu de la densification.

Il semble touché par les transformations sociales du quartier : l'esprit « classe populaire courageuse et honnête » et mixité sociale (immigrés de la fin du XX<sup>e</sup> début XXI<sup>e</sup>) se perd...

Il focalise sur la densification par les petits immeubles (notamment ceux situés à 100 mètres de chez lui) : « Les gens comme jardin collectif ils n'ont même pas mon terrain et je vois même les balcons avancer sur les trottoirs ». Son discours est animé sur ce point, il exprime de la colère. Les balcons et les terrasses sur le toit sont désignés comme extrêmement gênant.

Il est atteint par les voitures qui viennent des immeubles et se garent n'importe où. En particulier devant chez lui, là où il avait l'habitude de mettre ses poubelles, quelqu'un des immeubles (il le suppose sans preuve) se gare.

Ses voisins de derrière d'origine turc lui causent des gênes sonores importantes à cause de l'allée véhicule et de l'utilisation qu'ils font du jardin, de l'allée et de la rue sans moduler le niveau sonore de leur conversation. Ils lui ont longtemps causé des problèmes à cause de l'adressage concernant le courrier mais aussi la fermeture du compteur gaz parce qu'ils n'avaient pas payé, leur n° est le même que le sien avec un bis donc il y a une confusion entre les deux adressages. Il qualifie cette maison de « petit immeuble déguisé ». Il est aujourd'hui en froid avec ses voisins actuels. Le propriétaire précédent avait 150m<sup>2</sup> habitable et 150m<sup>2</sup> de remise (car il était artisan) et lorsque le COS est tombé il a pu vendre 300m<sup>2</sup>, ce que Monsieur Képi trouve vraiment injuste, injuste d'avoir acheter dans certaines conditions et que celles-ci aient été modifiées.

Pendant le temps de l'enquête, l'été 2016, il refait son mur de séparation (en parpaings) avec l'allée de desserte automobile de la maison de derrière ainsi que son portail sur rue.

Il insiste sur l'importance de l'équilibre d'une parcelle à l'autre et de la justice.

### Contact, lieu et déroulement de l'entretien

L'été 2015, Monsieur Képi accepte l'entretien après un contact au portail, nous prenons rendez-vous. Entretien de 54mn réalisé dans le jardin.

## **7-1-12 Madame et Monsieur Chips**

### Informations personnelles

Monsieur et Madame Chips ont la soixantaine. Elle était nourrice. Ils sont propriétaires. Lui est d'origine espagnole par ses parents.

### Biographie d'habiter

Monsieur Chips est né ici. Quand il s'est marié avec Madame Chips ils ont un temps habité Charlieu en appartement puis ils sont revenus à Vaulx-en-Velin.

Ces grands parents, qui étaient maraichers, avaient construit une maison de l'autre côté de la rue, c'était une maison de campagne. Ils habitaient la tour rose à Saint Jean et avaient des parcelles dans la rue, qu'ils louaient pour faire les cardons.

Dans les années 70, il avait fait un local, un atelier. En 92, il y a 24 ans, lorsque son père est mort, sa mère lui a proposé de venir s'installer. Il dit habiter la Rize (et non Pont-des-Planches et encore moins Vaulx-en-Velin).

### Localisation par rapport à la densification et forme de densification

Il se trouve à côté d'une densification par extension horizontale récente. C'est la maison des parents de Monsieur Chips qu'il a vendu en 2014 suite au décès de sa maman. Les nouveaux propriétaires ont réalisé une extension horizontale, ils ont mis plus d'1 an pour faire leurs travaux. Quelques maisons plus loin, en place d'un ancien entrepôt, se trouvent plusieurs densifications par nouvelles constructions de maisons jumelées et individuelles. Ces densifications datent de 5 ans.

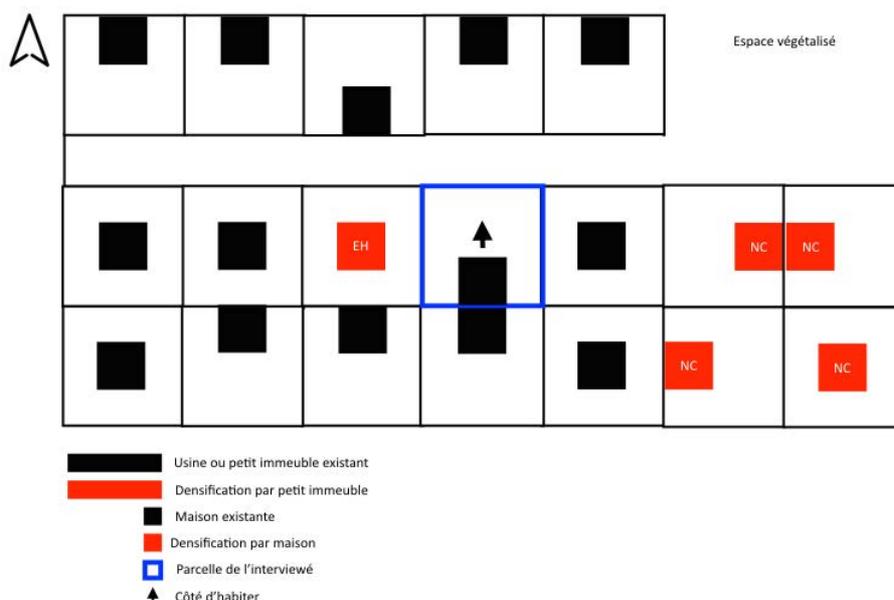


Figure 41 Schéma de la situation d'habiter de Madame et Monsieur Chips

### Vécu de la densification

Ils trouvent bien les petits immeubles, ils trouvent que ce n'est pas trop haut. Les constructions type maisons en bande « c'est bien aussi ça va dans le bon sens ». Par contre le gros problème c'est les voitures, la circulation qui est dangereuse et les stationnements qui deviennent impossibles.

Les terrains rétrécissent aussi. « Ca devient des maisons de ville ». Mais lui pense que ça doit correspondre à la demande, les gens bossent et n'ont pas le temps de faire le jardin et ils viennent de Lyon et pas de Vaulx-en-Verin donc ils sont contents d'être dans ce cadre même avec un tout petit jardin.

Pour lui le changement social n'est pas flagrant ça reste toujours un mélange d'espagnols, d'italiens, de portugais, de tunisiens... Leur rue est un espace de sociabilité entre voisins. Elle note que ceux qui arrivent ce sont des jeunes et elle voit ça positivement.

Ils voient positivement la disparition des entreprises au profit des maisons. Elles étaient sources de nuisances et peu esthétiques.

Ils compatissent avec Madame Nez qui a les balcons du petit immeuble qui plonge dans son jardin, ils n'aimeraient pas être à sa place. Sa maison a été construite un peu après la leur (il y a 10 ans environ) et c'est dommage d'avoir fait une si belle maison pour se retrouver avec des balcons dans son jardin. Si une situation comme ça leur arrivait ils ne parleraient pas comme ça des immeubles...

Leurs voisins les avaient prévenu qu'ils allaient agrandir, le projet a changé plusieurs fois car ils font un peu avec leur moyen. Monsieur Chips dit avec regret qu'il revoit toujours la maison de ses parents mais que ce n'est plus chez lui donc les voisins doivent pouvoir faire ce qu'ils veulent.

Il réalise une séparation avec les voisins « pour qu'ils soient bien chez eux parce qu'on est collés/collés quand même ». C'est lui qui fait les travaux mais ils partagent les frais entre voisins. Avant il y avait un mur que les voisins ont détruit pour faire passer les machines et faire leur terrasse à l'arrière. Il m'explique qu'il n'a pas monté la barrière assez haute. Elle appuie en me montrant qu'on les voit dans leur cuisine si on se lève. Il va rajouter un barreau pour « que les voisins soient tranquilles ».

### Contact, lieu et déroulement de l'entretien

Été 2016. Après mot laissé dans la boîte aux lettres, contact au portail, lettre envoyée, Monsieur Chips me rappelle plusieurs semaines plus tard. Entretien de 46mn avec lui et sa femme.

## **7-1-13 Madame et Monsieur Goldfinger**

### Informations personnelles

Monsieur et Madame Goldfinger ont la soixantaine. Il est éleveur d'oiseaux et juge de canaris. Son élevage se trouve dans sa maison et dans son jardin. Il est souvent en déplacement pour faire les jugements, sa

compagne garde les animaux. Ils sont propriétaires. Lui a des origines roumaines et espagnoles respectivement de son père et de sa mère.

### Biographie d'habiter

Lui habite là depuis toujours, la maison était à ses parents. C'est son père qui a construit la maison après la guerre. Autrefois le terrain allait jusqu'à la Rize, il y avait un petit étang à côté de la maison. La ville leur a racheté un morceau de terrain pour créer un espace public. Sa compagne est venue habiter là en 83. Lorsque ses parents sont décédés, avec son frère ils ont partagé la parcelle en deux : lui a récupéré la maison des parents et son frère a vendu la parcelle détachée et le nouveau propriétaire a fait construire une maison. C'est le deuxième propriétaire qui habite la nouvelle maison.

### Localisation par rapport à la densification et forme de densification

Il se situe à côté d'une nouvelle construction sur parcelle détachée, c'est son frère qui a vendu suite aux décès des parents et les acheteurs ont fait construire. De part et d'autre de leur maison se trouvent des opérations de densification douce assez notables (8 densifications réalisées d'un seul coup à l'Ouest et 4 densifications réalisées ces 2 dernières années à l'Est).

A l'arrière, à l'Est, ils ont les fenêtres d'une chambre, de la salle de bain et des WC.

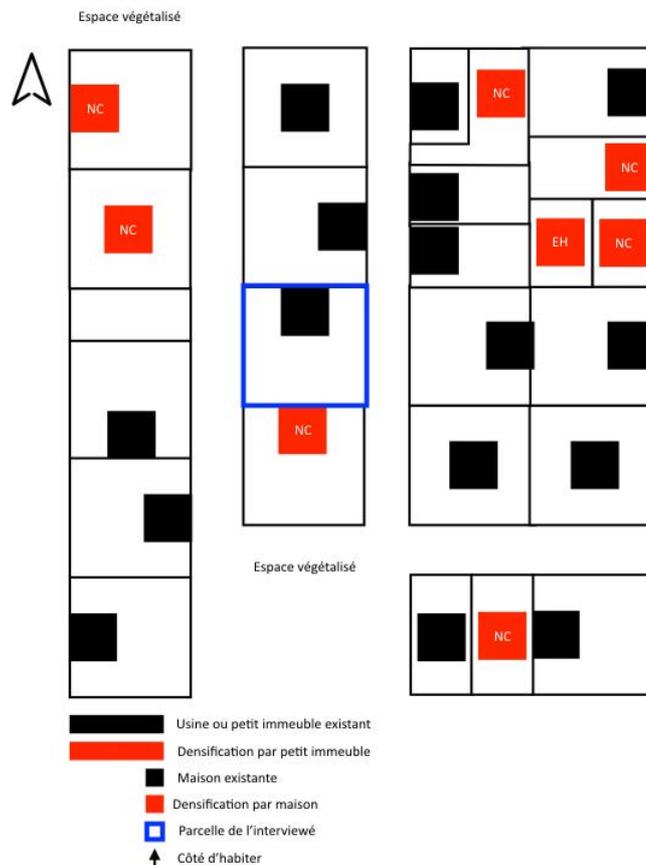


Figure 42 Schéma de la situation d'habiter de Madame et Monsieur Goldfinger

### Vécu de la densification.

Ils appellent les « shadoks » les habitants des nouvelles maisons sur des terrains très petits. Ils trouvent tristes que les gens s'enferment chez eux qu'il n'y ait pas de respect du règlement : normalement une séparation c'est 1,70m et les gens font 2m. Donc lui aussi a fait 2m pour se séparer du voisin et maintenant il le regrette, il dit « qu'il est malheureux » et elle répète à deux reprises « ce n'est pas joli ». Ils ont fait le mur pour que chacun vive sa vie mais ça ne les satisfait pas vraiment.

Elle trouve complètement contradictoire l'idée de préserver le quartier « d'en faire quelque chose de résidentiel » et la permissivité de pouvoir construire sur des parcelles minuscules. Ils ne sont pas dupes sur les transformations que va subir le quartier dans les années à venir et s'interroge sur la lucidité des élus à préserver Pont-des-Planches et à vouloir en faire une zone pavillonnaire. Pour elle on ne peut pas appeler « pavillon » une maison sur un terrain aussi petit.

Leurs amis et connaissances qui habitent vers les petits immeubles Gabugy se plaignent des voitures qui se stationnement n'importe où mais eux ne sont pas atteints par les transformations, ils les voient uniquement.

Ils observent qu'il y a de plus en plus de maghrébins dans le quartier et qu'ils se donnent le mot pour acheter et vivre ensemble...

A la place d'une densification par petites maison jumelées vers le restaurant, il y avait une scierie et à la place d'une autre du même type située au milieu de la rue il y avait une casse de camions, l'un comme l'autre ils trouvent très jolis ce qui a été fait.

Description de la densification douce : « ils agrandissent... ils modifient... ils jouent sur l'existant pour grignoter ».

Ils sont conscients que de grosses opérations peuvent prendre place si il y a des entrepôts maintenant c'est comme ça que ça se passe. Par contre dans leur rue c'est un peu stable, à part que les maghrébins achètent de plus en plus pour être entre eux.

Il dit qu'il préférerait quand il y avait les petites industries, quand il y en avait plus, ça amenait de la vie et on savait que le bruit était lié au travail...

Il a un peu peur qu'il ne se passe plus rien dans l'entrepôt derrière (une ancienne chaudronnerie) car ça veut dire qu'ils vont détruire et faire des maisons. Le discours est confus il parle à la fois de l'entrepôt qui est juste derrière chez lui et de celui qui est au bout de la rue où des maisons vont en effet se construire.

Ils disent que les nouveaux (les shadoks) ne savent pas utiliser le quartier, ils vont au jardin public vers le Casino mais n'utilisent pas le quartier.

Ils me décrivent les densifications qui se trouvent en face de chez eux (cuisine et salon sont orientés vers ces densifications). La densification qualifiée d'appendice par Monsieur Grand est ici qualifiée de « monument ». Il dit : « les gens c'est plus fort qu'eux il faut qu'ils étendent » et elle « et ça ressemble à rien du tout... » (elle le répète 3 fois).

Leur voisine d'à côté a aussi édifié un mur et ça ne leur plait pas. Ils préféreraient se voir entre voisins. Ils trouvent que les voisins sont « invisibles » et trouvent ça dommage.

#### Contact, lieu et déroulement de l'entretien

L'été 2015, Madame et Monsieur Goldfinger acceptent l'entretien sur rendez-vous suite à une prise de contact au portail alors qu'ils discutent avec leur ancienne voisine qui est venu leur rendre visite, ils pensent que je fais « le recensement ». Ils m'avouent après l'entretien que leur ancienne voisine a essayé de les dissuader de réaliser l'entretien avec moi pensant que je suis une voleuse. Monsieur est plus « mis en avant » que Madame dans l'entretien mais ils sont présents tous les deux et parlent tous les deux. Elle est moins ancienne que lui mais est présente tout le temps alors que lui est souvent en déplacement. L'entretien dure 95mn.

## **7-1-14 Madame et Monsieur Mustang**

#### Informations personnelles

Monsieur et Madame Mustang ont la quarantaine, deux filles adolescentes/adultes. Ils sont propriétaires. Ils font partie de l'association au Fil de la Rize.

#### Biographie d'habiter

Lui habite dans le quartier depuis 80 et elle depuis 92. Avant ils habitaient Villeurbanne.

#### Localisation par rapport à la densification et forme de densification

Leur maison est issue d'une densification par découpage de la parcelle de son père. Au Nord et face à lui, plusieurs tentatives d'opérations immobilières (petits immeubles et immeubles) ont eu lieu ces 10 dernières années. Ils sont encerclés par de potentiels densifications.

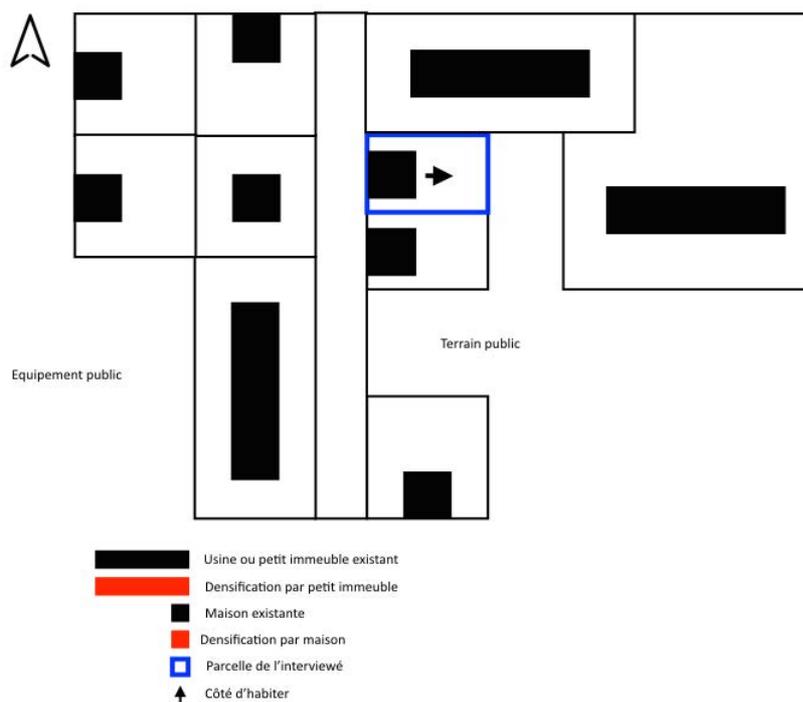


Figure 60 Schéma de la situation d'habiter de Madame et Monsieur Mustang

#### Vécu de la densification.

Selon eux, le processus de la densification par les petits immeubles est uniquement une question de profit, ce au détriment du bien-être des habitants, de ceux qui sont déjà là mais aussi de ceux qui arrivent. Les quartiers comme Pont-des-Planches ne sont pas capables d'absorber l'arrivée de 400 personnes (chiffre qui correspond aux deux densifications qui devaient se faire autour d'eux), les équipements ne sont pas prévus pour ça. Il faudrait plus d'écoles, plus d'espaces publics, plus de commerces...

C'est le quatrième promoteur contre lequel ils luttent (avec l'association au Fil de la Rize) pour éviter la densification au Nord de leur maison.

Ils attendent avec impatience le nouveau PLU que le quartier « repasse en pavillonnaire ».

Ils ne veulent pas que Vaulx-en-Velin devienne comme Villeurbanne.

Pour eux il faut préserver la qualité « nature » du quartier.

Les gens qui ont acheté un pavillon, ils recherchent le bien-être et ils ne peuvent plus le trouver, alors ils vendent.

Suite aux propositions des promoteurs, ils se sont brouillés avec tous les voisins appâtés par le gain. Les promoteurs leur ont proposé jusqu'à 4 fois la valeur de leur maison.

L'argent a créé des conflits de voisinage « on a perdu le bon voisinage à cause des promoteurs », « on est devenu tous individualistes, chacun défend son beefsteak ».

Ils me racontent la technique des promoteurs qui proposent le prix fort à la première maison puis baissent le prix jusqu'à la dernière qu'ils souhaitent acheter car les gens sont obligés de vendre.

Ils trouvent que les plus gênés par les immeubles c'est les immeubles eux-mêmes, « c'est affligeant ils se font de l'ombre à eux-mêmes ».

Ils ont beaucoup de compassion pour leurs voisins qui se rendent malades chacun à leur manière avec le stress des promoteurs et des futures constructions. Un des voisins retraité passe ses journées à la mairie pour prendre les informations sur les permis et les redistribuer. Ils ont consacré les 5 dernières années au combat contre les promoteurs à aller 2/3 fois par semaine en mairie et à sans cesse demander conseil à leurs avocats. Aujourd'hui, ils n'y remettraient pas la même énergie.

Ils sont tellement las de ce combat, où à chaque promoteur écarté il y en a un nouveau qui arrive, qu'ils n'arrivent même plus à se projeter dans des projets pour leur maison. Ils savent que c'est pareil pour leurs voisins.

C'est l'association au Fil de la Rize qui fait opposition aux différents permis de construire. Plusieurs autres associations ont vu le jour dans d'autres quartiers de Vaulx-en-Velin afin de sectoriser les actions de recours sur les permis de construire.

Les enfants étaient très atteintes il y a 10 ans (elles avaient 7 et 10 ans) : « comment ça va devenir, on va avoir des immeubles de partout papa dès qu'on va lever les yeux et tout il va y avoir plein de fenêtres" elle disait "tout le monde va voir notre maison, tout le monde va pouvoir voir ce qui se passe dedans ?" Et vous voulez que je lui réponde quoi ? ». Elle était en pleurs, elle répétait: "maman qu'est-ce qu'on va devenir. Comment on va faire avec tous ces gens qui vont regarder dans la maison... On ne pourra même plus dormir... C'est normal qu'elles aient été si touchées, car les enfants ils voient l'avenir... Ils comprennent tout. Et nous on n'a pas fui Villeurbanne pour revivre ça. On n'est pas revenu s'installer ici pour vivre dans ces conditions" (Ils racontent la scène de la blague d'un de leurs amis qui leur met un prospectus Bouygues dans leur boîte aux lettres avec un photomontage de leur maison au milieu des immeubles).

Ils se battent aussi et surtout pour leurs filles. Quand elles partiront de la maison, ils changeront peut-être leur fusil d'épaule.

Depuis les immeubles, ils doivent rentrer la voiture avant ils la laissent dans la rue. Il a également des problèmes de circulation lorsque dans les petites rues les gens se garent des deux côtés alors qu'ils n'en ont pas le droit.

La scierie qui a vendu à un promoteur à côté du restaurant a accepté de vendre sous conditions que des maisons se fassent.

Il dit qu'il trouve normal que les gens transforment leurs maisons chacun est libre de faire ce qu'il veut chez lui. Néanmoins, elle trouve que ça ne sert à rien de faire espérer aux gens un bien-être avec ces maisons qui ont de si minuscules terrains, ils partent d'immeubles pour trouver des situations pas forcément meilleures. Les deux gênes importantes selon eux sont les hauteurs qui sont la cause de masque solaire et la densité qui n'est pas pensée et qui cause du mal-être et des problèmes avec les voitures et les écoles.

Ils expriment aujourd'hui, après 10 ans de combat, un certain fatalisme. Ils sont conscients que le combat est fragile il tient sur 7/8 personnes (dont eux).

#### Contact, lieu et déroulement de l'entretien

L'association au Fil de la Rize nous a donné le contact téléphonique de Monsieur Mustang qui a accepté l'entretien. Celui-ci s'est réalisé dans la cuisine avec sa femme, sa belle-mère, par intermittence ses filles et lui. L'entretien a duré 75mn.

## **7-1-15 Madame et Monsieur Swan**

#### Informations personnelles

Monsieur et Madame Swan ont la soixantaine. Ils sont retraités. Ils sont propriétaires. Ils possèdent une résidence secondaire où ils ne vont que très rarement tellement ils sont bien chez eux.

#### Biographie d'habiter

Ils habitaient ensemble Villeurbanne avant Vaulx-en-Velin. Ils habitent cette maison depuis 8 ans. Lui a résidé dans les années 60 dans la cité Mistral à Grenoble. Et elle habitait à Villeurbanne à cette époque. Ils ont tous les deux l'expérience du logement social pour y avoir habité et elle, en plus, pour y avoir été assistante sociale.

#### Localisation par rapport à la densification et forme de densification

Leur habitation se situe au cœur du tissu, ils y accèdent à travers un cheminement long et caractérisé par des inflexions. Un mur de 2,50m de hauteur ceinture la parcelle. Ils ont une piscine. Les anciens propriétaires étaient des naturistes et c'est eux qui ont défini toutes les parcelles autour. Ils ont acheté avec une clause de vente avec impossibilité de voir sur la servitude. La situation de leur maison est assez introvertie, on s'y sent à l'écart de tout.

Ils habitent à côté d'une densification par extension horizontale qu'ils voient depuis la partie centrale de leur jardin, il n'y avait pas de servitude d'impossibilité de voir sur la mitoyenneté Ouest. Un projet de densification par petits immeubles (48 logements) a été envisagé sur le tènement d'une industrie qui jouxte leur parcelle à l'Est, ce projet a été refusé par la mairie qui a suivi l'avis du conseil de quartier. Il y a une autre industrie qui jouxte celle-ci mais pour l'instant ils ne sont pas vendeurs. Au coin de la rue, le voisin a également densifié il y a quelques années. Quelques maisons plus loin, mais visible depuis le balcon situé au

premier étage, se trouve une extension verticale très récente (garage transformé en habitations et réalisation d'un étage supplémentaire).

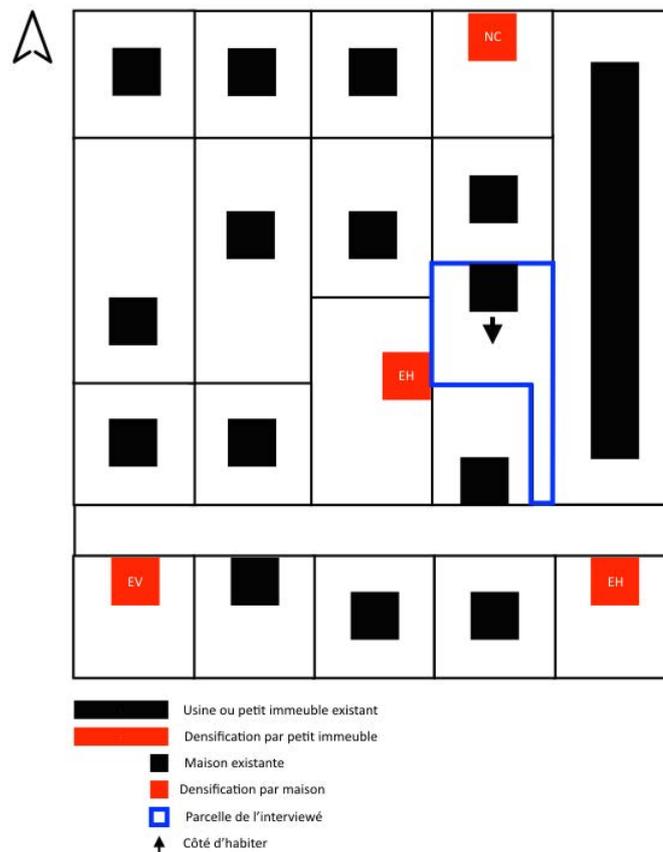


Figure 61 Schéma de la situation d'habiter de Madame et Monsieur Swan

### Vécu de la densification.

Durant ces 8 dernières années, le voisin a fait une extension horizontale et celui accolé (avec lequel il s'entendait très bien) a vendu et un nouveau voisin est arrivé il y a 1 semaine. Ils ont réagi à l'extension horizontale, qui a pris la place d'un ancien auvent de garage, en faisant grimper du lierre sur un support pour ne pas avoir la salle de bain des voisins qui donnait dans leur jardin et moins voir l'extension depuis leur étage où ils ont un balcon bien agréable. Il y a eu un léger conflit/discussion/négociation avec le voisin qui voulait se servir de l'extension pour faire une terrasse qui lui permette de faire le tour de la maison. Monsieur et Madame Swan se sont opposés à cela, source de nuisances, c'est le voisin qui vient de partir avec qui ils s'entendaient bien qui a été parlé aux voisins. La construction n'est pas conforme au permis qu'ils ont été retirer en mairie pour se tenir au courant et pour le montrer à leur voisin proche. Ils voulaient vérifier qu'il n'y ait pas de gêne trop forte avec les vis-à-vis et les ouvertures. Normalement le voisin aurait dû faire un toit de 90 cm plus bas que le toit de la maison existante or ils ont prolongé le toit existant et ils ne devaient pas faire la terrasse et ne pas être aussi proche... mais ils ne veulent pas embêter le voisin, ils gardent néanmoins des « munitions » au cas où il y aurait un jour un problème.

Les voisins ont réalisé ça pour louer, ils ont fait 4 appartements dans l'extension. Ces voisins étaient là avant eux, ce sont deux frères qui se sont partagés une parcelle.

Ca les embête qu'ils aient fait ça pour louer si ça avait été pour la famille ils auraient mieux accepté cette construction. Ils ne leur parlent pas mais ils avaient des informations par l'ancien voisin lui aussi algérien avec qui ils s'entendaient bien. Les voisins disent à peine bonjour et jamais ils n'ont prévenu ou se sont excusés pour les travaux qu'ils ont réalisé en grande partie le week-end. Ils ont mis une benne sur le terrain du garage sans lui demander. La construction n'est pas finie, il y aurait un problème de raccordement aux eaux usées.

Le garage situé à l'Est provoque également des gênes parce que des fois ils brûlent n'importe quoi donc ils ont mis une protection en plexiglass sur leur balcon à l'étage pour parer la fumée et les morceaux qui volent.

Le voisin d'en face a également un peu triché, il a construit un garage puis y a installé son salon... il a fait ses travaux il y a 2 ans.

Ils expriment tous les deux de l'empathie pour Madame Robin qui fait face à deux étages de cubes peu esthétiques et en plus on va sûrement lui demander d'enlever toutes ses protections, sa haie, sa claustra pour faire une petite séparation en grillage de 1m50. Ils trouvent ça terrible et disent qu'à sa place ils partiraient immédiatement.

Concernant les immeubles et à l'échelle du quartier, ils se battent avec l'association et le conseil de quartier (ils sont tous les deux au conseil de quartier) pour faire passer tout le quartier en R+1/R+2 et ne plus monter à R+4/R+5 avec notamment le dernier étage en attique donc R+6.

Il nous parle de l'opération immobilière projetée située à proximité de la famille Mustang. Que le propriétaire il voulait vendre pour faire 100 logements, le projet a cassé avec l'opposition des riverains et du conseil de quartier. Puis vu que c'était tombé à l'eau il avait décidé de faire un supermarché sans aucune autorisation...

Il nous explique le fonctionnement du conseil de quartier qui joue un rôle consultatif sur les permis de construire. Il dit que : « lorsque le conseil de quartier donne un avis défavorable la mairie suit ». Sur les deux projets, celui qui est à côté de chez lui et celui près de chez Monsieur Mustang, le conseil de quartier a donné un avis défavorable. Du coup le propriétaire est venu au conseil de quartier, c'est maintenant un peu tendu...

Une négociation a lieu entre les riverains et les promoteurs par l'intermédiaire du conseil de quartier. Les riverains demandent que les promoteurs fassent plus de places de stationnement... l'objectif réel est de bloquer les projets pour qu'en 2017, lorsque le quartier passera à R+1/R+2 avec le nouveau PLU, lorsque la zone passera en UD1, ce genre de projet ne puisse plus se faire.

Le conseil de quartier avait demandé à ce que les immeubles soient cantonnés en bord de voies importantes et puis que ça descende en hauteur plus on rentre dans le quartier et plus on va vers la Rize. La mairie a été encore plus dure sur la baisse des hauteurs qu'ils veulent ramener à R+1/R+2 pour le futur PLU.

#### Contact, lieu et déroulement de l'entretien

L'hiver 2015, Monsieur et Madame Swan font partie de la visite de quartier organisée par l'association Au Fil de la Rize. Nous prenons RDV lors de cette visite. Entretien de 95mn réalisé dans le salon. Sa femme arrive vers le milieu de l'entretien.

## **7-2 Synthèses Waldtrudering**

### **7-2-1 Madame Brook**

#### Informations personnelles

Madame Brook a environ 50 ans. Elle est mariée avec deux enfants adolescents. Madame Brook exerce une profession libérale et travaille à la maison.

#### Biographie d'habiter

Madame Brook a grandi dans une maison avec jardin dans la banlieue de Munich. Avant d'acheter la maison à Pasing, elle a habité dans un appartement dans le même quartier. Ils avaient cherché depuis un moment à acheter une maison dans le quartier qu'elle et son mari apprécient beaucoup à cause des grands terrains avec des vieux arbres et jardins, mais aussi à cause de son très bon raccordement au centre-ville par la gare de Pasing à proximité.

La maison de Madame et Monsieur Brook fait partie des vieilles maisons du quartier. La maison de Madame et Monsieur Brook est classée monument historique. Ils ont accepté les restrictions qui vont avec ce statut parce qu'ils voulaient vivre dans une maison ancienne. Ils ont néanmoins pu faire une extension horizontale derrière la maison qui accueille un salon au rez-de-chaussée et une terrasse au premier étage. Ils habitent la maison depuis 1993.

#### Localisation par rapport à la densification et forme de densification

Il y a deux densifications en voisinage direct avec le terrain de Monsieur et Madame Brook. La première – une nouvelle construction d'une maison-appartements après la démolition d'une ancienne maison – est localisée à côté de leur maison avec une distance de seulement trois mètres de la limite de leur terrain et

d'environ six mètres de leur maison. Au rez-de-chaussée se trouvent des terrasses, au rez-de-chaussée et au premier étage des porte-fenêtres et au deuxième étage des lucarnes. La deuxième densification – une extension horizontale d'une ancienne maison sur deux étages – est localisée sur le terrain derrière leur maison. Elle a sur son côté un petit jardin d'hiver au rez-de-chaussée sur lequel se trouve une terrasse au premier étage.

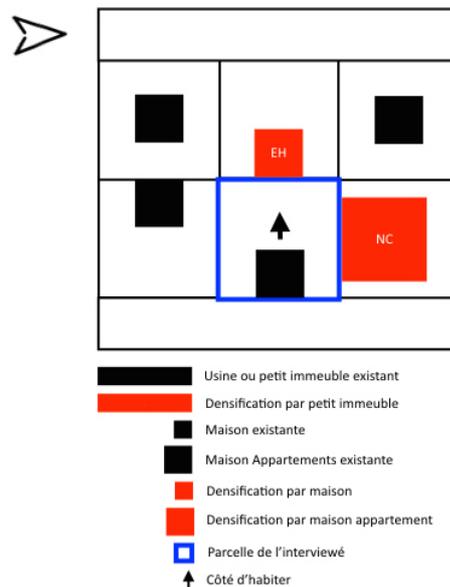


Figure 62 Schéma de la situation d'habiter de Madame Brook

### Vécu de la densification

Madame Brook vit les deux densifications négativement. La densification à côté de leur maison est pour elle une intrusion visuelle forte. Ils sont arrivés à réduire cette intrusion par la construction d'un mur en béton à la limite de leur terrain, qui est formellement le mur d'un garage dont est seulement construit un mur. Ils sont arrivés à avoir l'autorisation pour cette construction de la part du service de protection des monuments (qui normalement ne devrait pas autoriser cette construction) comme une exception et une sorte de geste de colère qui s'adresse contre cette densification peu respectueuse de l'ensemble. Ce mur leur permet de se protéger contre des intrusions visuelles dans leur salon et d'une partie de leur jardin. Par rapport à l'utilisation de leur terrasse sur l'extension de leur maison elle exprime une certaine gêne de s'y installer parce qu'ils peuvent regarder directement dans les appartements au premier étage. Elle est en colère parce que l'architecte n'a pas du tout respecté leur sphère privée, ce qui était selon elle une caractéristique dans la conception urbanistique qui a guidé le développement du quartier et qui se traduit dans l'emplacement et l'orientation des maisons. Madame Brook se plaint également d'un changement de relations avec les voisins : elles étaient bonnes avec les habitants de l'ancienne maison et sont maintenant inexistantes avec les nouveaux habitants qui changent selon elle souvent ce qui rend plus difficile de tisser de bons rapports de voisinage. Mais il n'y a pas non plus de rapports négatifs ou conflictuels avec les habitants de la maison-appartements.

La deuxième densification signifie également une intrusion visuelle par les voisins de derrière qui se sont rapprochés, avec une extension horizontale, de leur maison et d'une partie jardin. Ils essaient de se protéger en laissant pousser les arbustes de haie et arbres au fond de leur jardin et en mettant des drapeaux dans les arbres au fond de leur jardin qui entravent la vue des voisins depuis les fenêtres de l'extension vers leur jardin. Le vécu de cette densification est également caractérisé par la colère que les voisins ont ajouté un jardin d'hiver (pas chauffé) avec une terrasse sur son toit sans avoir mentionné cette partie de l'extension dans le permis de construction. Elle se plaint de cette attitude des voisins qui trichent pour maximaliser la surface construite de leur maison.

Les deux densifications ont contribué à une plus faible utilisation de leur jardin de derrière et au développement d'un nouveau coin de repas sur le côté de la maison qui n'est pas touché par la densification.

Madame Brook est également en colère contre le service d'urbanisme qui ne protège pas suffisamment le caractère historique du quartier qui est classé. Elle exprime également une colère par rapport au fait qu'elle et son mari ont essayé de respecter dans leur projet de densification le plus possible la structure

architecturale existante (ils se sont ainsi limités dans la transformation de leur maison) alors que le service d'urbanisme permet aux autres de faire « table rase ».

Madame Brook et son mari ne sont plus sûrs de vouloir rester dans le quartier quand leurs enfants auront quitté la maison, ils se mettront alors à la recherche d'une autre maison qui leur conviendra davantage pour le temps de leur retraite.

#### Contact, lieu et déroulement de l'entretien

Le contact avec Madame Brook s'est établi par un des membres d'un groupement qui s'oppose aux densifications du quartier. Mme Brook participe à ce groupement. L'entretien s'est passé dans la cuisine de sa maison fin 2015.

## 7-2-2 Madame Gäbler

#### Informations personnelles

Madame Gäbler a entre 50 et 60 ans. Elle ne travaille pas. Elle s'engage activement contre la densification dans le cadre de l'association qui lutte contre la densification des « ville-jardins » à Munich (Bündnis Gartenstadt München).

#### Biographie d'habiter

Madame Gäbler est née dans le quartier, a grandi dans la maison et y a habité excepté pendant 10 ans où elle vivait à l'étranger. Elle a habité au premier étage pendant que ses parents vivaient encore dans la maison. Depuis leur mort elle occupe toute la maison avec son mari. Pendant le séjour à l'étranger, elle a d'abord habité dans un appartement avant de déménager dans une vieille maison restaurée. Madame Gäbler dit qu'elle ne supporte pas de vivre dans un appartement.

#### Localisation par rapport à la densification et forme de densification

Il y a deux densifications à proximité immédiate de sa maison : la première est localisée à côté de sa maison. Il s'agit d'une extension verticale, après le changement de propriétaire, grâce à laquelle le premier étage a gagné de l'espace habitable. Au lieu de deux personnes, c'est maintenant une grande famille de six personnes qui y habite. La deuxième densification – une maison-appartements qui remplace une vieille maison – est en construction en face de sa maison.

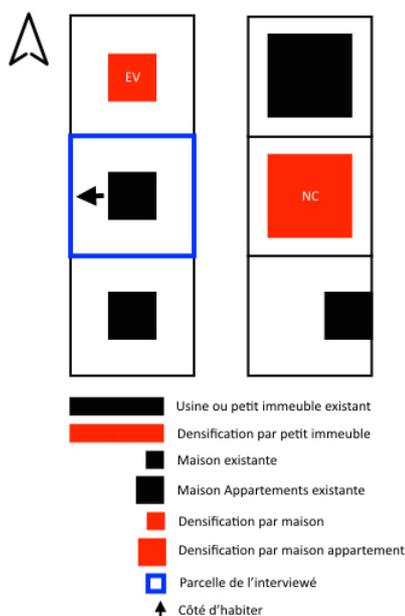


Figure 63 Schéma de la situation d'habiter de Madame Gäbler

#### Vécu de la densification

Madame Gäbler n'est pas par principe contre la densification. Elle dit qu'elle fait une distinction entre de bonnes réalisations, des réalisations supportables et des réalisations insupportables. Madame Gäbler dit être très heureuse avec la densification à côté de sa maison. Elle a de bons rapports avec les voisins et trouve la réalisation très réussie. La densification qui est en construction en face de chez elle (une maison-appartements) fait par contre partie de la catégorie insupportable. Madame Gäbler se plaint pour plusieurs raisons de cette forme de densification par des maison-appartements. Elle mentionne la pratique de maximalisation de la surface construite par les promoteurs, la perte d'arbres due à l'obligation de construire au moins une place de stationnement par appartement, le turn-over des habitants dans ces maison-appartements et l'attitude parfois prétentieuse des nouveaux arrivants. Elle est en colère contre la ville et le service d'urbanisme, qui ne sont pas arrivés à établir des plans d'occupation de sol ou une autre forme de réglementation qui permettent de mieux contrôler la densification et d'éviter des réalisations insupportables.

Madame Gäbler raconte que la résistance contre la densification s'est affaiblie parce que les habitants actifs étaient frustrés de voir qu'ils ne pouvaient rien faire contre la pratique d'autorisation des permis par la ville qui protège à tout prix le droit de construction. Elle cite la phrase d'une voisine : « Avant que nous nous mettions en colère nous préférons partir en vacances ».

Madame Gäbler a noté l'augmentation des difficultés de stationner et de circuler dans le quartier à cause de l'augmentation du nombre de voitures garées dans la rue.

#### Contact, lieu et déroulement de l'entretien

Le contact avec Madame Gäbler s'est établi après un message envoyé par la mailing-liste de l'association qui lutte contre la densification des « villes jardin » à Munich (Bündnis Gartenstadt München) qui présentait l'étude et proposait à des personnes habitant à côté d'une densification de participer à un entretien. Madame Gäbler est une des trois personnes qui a réagi par rapport à ce message. L'entretien s'est passé fin 2015 dans le salon de son appartement. Il a été suivi par une promenade dans le quartier en passant par différentes densifications qui ont été réalisées récemment dans le quartier.

### **7-2-3 Madame Herdt**

#### Informations personnelles

Madame Herdt a environ 50 ans. Elle habite dans la maison avec sa fille adulte. Elle exerce une profession libérale et travaille à la maison. Madame Herdt est membre active de l'association des propriétaires de pavillons (Eigenheimerverband) du quartier.

#### Biographie d'habiter

Madame Herdt est née à Waldtrudering dans la maison à côté où habitent encore ses parents. Sa maison actuelle appartenait avant à ses grands-parents. Elle y a déménagé en 1984 après leur mort. Derrière la maison de Madame Herdt passe la ligne de chemin de fer entre Munich et Rosenheim de laquelle elle est séparée seulement par un mur antibruit.

#### Localisation par rapport à la densification et forme de densification

La maison de Madame Herdt se trouve en voisinage direct avec deux densifications. À côté de sa maison se trouve une nouvelle construction d'une maison après division de la parcelle. Cette maison abrite trois appartements. La densification en face de sa maison est une nouvelle construction de maisons jumelées après démolition d'un bungalow. Le salon de la maison de Mme Herdt donne côté rue, son coin de repas extérieur se trouve derrière la maison sur une terrasse.

#### Vécu de la densification

Le vécu de la densification par Madame Herdt est ambivalent. Les expériences avec les deux densifications directement autour d'elle sont différentes. Elle trouve la maison en face assez réussie et les voisins sympathiques. Dernièrement, Madame Herdt a noté que les voisins ont installé tables et bancs à côté de leur maison ce qui leur permet de regarder directement dans son salon quand il fait nuit et qu'elle met la lumière. En pensant qu'ils agissent comme elle le ferait, elle se dit que les voisins ne la regardent pas quand elle est dans son salon.

La nouvelle construction à côté de sa maison l'a touchée davantage. Elle signifiait d'abord la disparition d'une végétation sauvage et non entretenue qui s'était propagée également sur une partie de son terrain. Elle avait utilisé cette situation pour stocker son bois d'une manière peu esthétique. Avec la densification, elle s'est sentie obligée de changer cette partie non entretenue de son jardin qu'elle ne voulait pas exposer au regard des nouveaux voisins. Madame Herdt dit que la maison a été construite en grande partie par les propriétaires ce qui a signifié une phase de construction longue et des travaux qui étaient souvent réalisés dans la soirée.

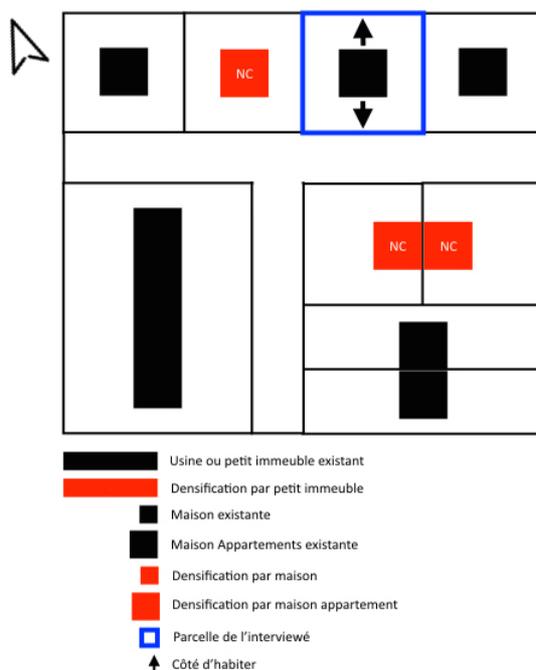


Figure 64 Schéma de la situation d'habiter de Madame Herdt

Elle mentionne également des difficultés et une petite dispute au sujet d'une solution commune pour une nouvelle clôture ; et la couleur d'un cabanon de jardin au bord du terrain initialement peint en jaune fluo. Après une plainte de Madame Herdt, ils ont trouvé en commun une autre couleur. La densification a amené la possibilité d'une intrusion visuelle de la nouvelle terrasse du premier étage de la maison vers la terrasse de Madame Herdt. Comme cette terrasse n'est pratiquement pas utilisée par ses voisins, elle ne se sent pas dérangée. Dans le cas d'une augmentation de l'utilisation, Madame Herdt chercherait un moyen de protéger visuellement sa terrasse.

Madame Herdt a réalisé qu'un changement dans la vie du quartier est en train de se réaliser. Elle note positivement que les squats et le marché de drogues, qui s'étaient établis sur deux terrains à côté de chez elle sur un terrain non construit, a disparu avec la densification. Elle s'est rendue compte que des personnes étrangères sont arrivées dans le quartier et qu'elles sont plus bruyantes ; et qu'il y a maintenant des jeunes qui font du bruit en se promenant dans le quartier pendant la nuit. Madame Herdt a également réalisé qu'il y a davantage de voitures garées dans la rue ce qui rend la circulation plus difficile. Elle se sent touchée à la marge par ce développement, parce qu'elle arrive presque toujours à entrer dans son garage.

Madame Herdt comprend que les anciennes maisons soient détruites et remplacées par de nouvelles constructions à cause de ses propres expériences pas toujours positives d'habiter une vieille maison.

#### Contact, lieu et déroulement de l'entretien

Le contact avec Madame Herdt s'est établi via l'association des propriétaires de pavillons (Eigenheimerverband) du quartier. À notre demande, l'association a diffusé une demande de participation à un entretien sur la qualité d'habiter à Waldtrudering à ses membres. Madame Herdt a répondu positivement à cette demande. L'entretien s'est passé dans le salon de sa maison l'été 2015.

## 7-2-4 Madame Huber

### Informations personnelles

Mme Huber a autour de 70 ans et est mariée. Elle a deux enfants adultes. Elle habite la maison avec son mari.

### Biographie d'habiter

Madame Huber a habité dans plusieurs quartiers de Munich dans des appartements avant d'arriver à Waldtrudering. Elle et son mari ont hérité en 1969 d'un terrain qui était utilisé avant comme jardin. Ils y ont construit leur maison qu'ils habitent depuis.

### Localisation par rapport à la densification et forme de densification

Madame Huber habite en face d'une nouvelle construction après démolition de la maison existante. Il s'agit d'une maison dans le style d'une ferme de la région de Haute Bavière. Le style de ce bâtiment ne correspond à aucune maison dans le quartier. Le densificateur est l'ancien propriétaire qui a réalisé – selon Madame Huber – avec la construction de cette maison un rêve d'enfance. À côté de la maison de Madame Huber se trouve une deuxième densification (nouvelle construction après démolition) plus ancienne sous la forme d'une maison-appartements.

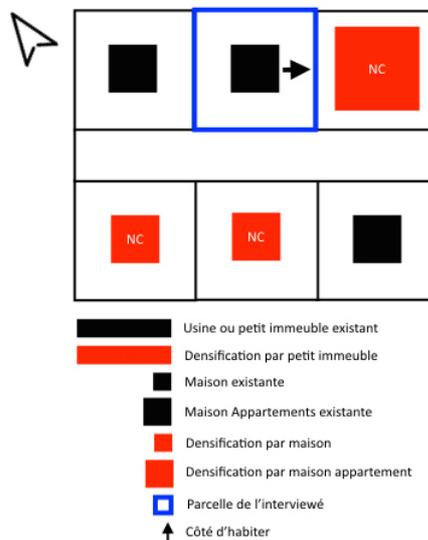


Figure 65 Schéma de la situation d'habiter de Madame Huber

### Le vécu de la densification

Madame Huber s'est bien rendu compte de la densification que le quartier a connue dans les dernières années. Elle la décrit à plusieurs reprises comme un développement contre lequel « on ne peut rien faire » ou « qu'on ne peut pas changer ». Elle dit s'être habituée à la nouvelle situation ou au moins l'avoir acceptée. La densification plus ancienne à coté de sa maison a entraîné des adaptations du vécu quotidien qu'elle accepte : pour se protéger contre des possibles intrusions visuelles par des voisins plus proches, elle ferme les volets le soir. Elle et son mari renoncent également à faire la sieste dans le jardin quand des enfants jouent dans le jardin voisin et les empêchent de dormir. Madame Huber – en se référant à ses petits-enfants – exprime que c'est normal que les enfants fassent du bruit et qu'elle et son mari adaptent le lieu de la sieste en fonction de leur présence. Madame Huber et son mari ont également changé leur coin-repas dans le jardin. Avant la densification, il se trouvait derrière la maison dans le jardin. Cette partie du jardin était après la nouvelle construction exposée au regard des voisins. Madame et Monsieur Huber ont transféré leur coin de repas à coté de la maison plus proche de leur salon où ils sont « protégés » par un mur de garage végétalisé qui fait partie de la nouvelle construction. Madame Huber considère cette transformation comme positive.

Un critère important pour son bien-être est la qualité des relations de voisinage qui n'a pas changé profondément avec les densifications autour de sa maison. Même si Madame Huber note une augmentation de l'anonymat dans le quartier avec l'arrivée des voisins avec lesquels elle n'a pas de contacts, elle ne considère pas cette absence de contacts comme grave ou gênante.

Le seul jugement négatif concerne le traitement injuste entre les entreprises de construction et les particuliers par l'administration de la ville. Selon sa perception, des entreprises peuvent abattre illégalement des arbres anciens sans trop d'amendes et sans que la nouvelle construction soit mise en question pendant que l'administration mène une politique de protection dure vis-à-vis des propriétaires de terrain non densifié qui souhaitent couper un arbre gênant ou dangereux pour la maison dans une situation de tempête.

#### Contact, lieux de l'entretien

Le contact avec Madame Huber s'est établi devant sa maison quelques jours après avoir distribué la lettre d'information sur le projet et de demande d'un entretien. Madame Huber m'a accordé un rendez-vous le lendemain. L'entretien, qui était suivi d'une visite du jardin, s'est passé dans le salon de sa maison en été 2015.

## 7-2-5 Madame Miller

#### Informations personnelles

Madame Miller a entre 60 et 70 ans. Elle est architecte de formation, mais n'exerce plus.

#### Biographie d'habiter

Madame Miller habite avec son mari (et avant avec ses enfants) dans la maison depuis 1991. Leur maison est un ancien bâtiment industriel qu'ils ont transformé en habitat. Avant ils ont longtemps vécu à l'étranger. Après leur retour en Allemagne, ils ont d'abord habité une maison dans un autre quartier pavillonnaire de Munich avant d'emménager dans cette maison.

#### Localisation par rapport à la densification et forme de densification

La densification est localisée derrière la maison de Madame Miller. Il s'agit d'une nouvelle construction R+2 dans le grand jardin d'une maison existante. La maison est construite à une distance de trois mètres de la limite du terrain et se trouve à moins de six mètres de la maison de Madame Miller. Leur grande cuisine qui fait pièce à vivre au rez-de-chaussée, le bureau de Monsieur Miller, les toilettes et une des anciennes chambres des enfants donnent sur le côté de la densification.

Côté maison densifiée une terrasse au rez-de-chaussée et un balcon au deuxième étage donnent sur la maison de Madame Miller, également deux fenêtres au premier étage. Les nouveaux voisins ont planté une haie de thuyas et utilisent des arbres dans des pots mobiles pour se protéger au niveau de la terrasse. Ils ont également des plantes grimpantes qui devraient grimper sur des fils qu'ils ont tendus entre leur jardin et le toit de sorte de produire une sorte de mur végétal entre les deux maisons.

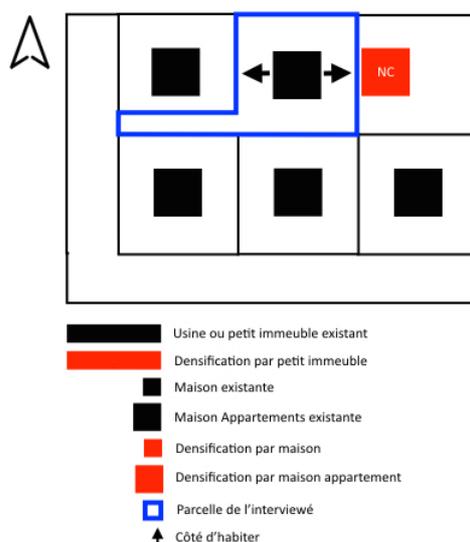


Figure 66 Schéma de la situation d'habiter de Madame Miller

### Vécu de la densification

Madame Miller vit très mal cette densification. Le rapport avec les nouveaux voisins qui sont les propriétaires de la maison était depuis le début conflictuel. Elle a tenté de s'opposer juridiquement à la densification ; mais vu la faible chance de succès elle a dû renoncer à poursuivre cette procédure trop coûteuse. Madame Miller – en tant qu'architecte – a également développé et soumis aux voisins des projets architecturaux alternatifs pour rendre la densification mieux vivable pour eux. Madame Miller se plaint beaucoup des voisins qui ont modifié illégalement le projet pour lequel ils avaient obtenu le permis de construire et ont finalement réalisé une densification plus grande. Elle y voit de plus le potentiel de transformer le garage qui est très grand en petit studio.

Elle se plaint en premier lieu de la proximité de la nouvelle maison qui a complètement transformé leur vue vers le terrain voisin qui était avant un pré assez naturel ponctué de quelques arbres fruitiers. Son mari a changé le bureau de place et travaille maintenant de l'autre côté de la maison. Madame Miller se sent obligée de fermer les rideaux quand elle utilise les toilettes. Mais elle refuse de mettre des rideaux dans la cuisine. Elle considère le balcon au deuxième étage qui donne vers leur maison comme une « méchanceté ». Elle se plaint également des différentes formes de protections visuelles développées par les voisins : la haie de thuyas qui a remplacé une haie plus ouverte que son mari entretenait avec le voisin, la plantation des plantes grimpantes qui vont faire un mur vert entre les deux maisons, la pratique des voisins de fermer les volets dès qu'ils voient de la lumière dans la maison de la famille Miller et leurs efforts afin d'éviter le contact avec eux. Mme Miller trouve que ce rapport de voisinage est difficile à supporter. Mme Miller se plaint beaucoup du style de la maison qui ne s'inscrit pas du tout dans le style architectural existant. Elle mentionne notamment des tuiles noires sur la nouvelle maison qu'elle a tout fait pour éviter. Malgré toute l'amertume par rapport à son expérience de densification, elle dit s'être habituée à la nouvelle situation.

Au-delà de la densification à côté de sa maison, elle est en colère par rapport au changement architectural du quartier et par rapport au manque de respect vis-à-vis de l'ensemble architectural protégé. Dans ce contexte elle mentionne également son mécontentement vis-à-vis du service d'urbanisme qui ne met pas suffisamment de moyens pour protéger les arbres et conserver le caractère du quartier qui est une ville-jardin (Villenkolonie Pasing). Elle a fait le travail de reconstruire l'histoire du quartier et d'identifier toutes les maisons qui font partie de sa conception originale.

### Contact, lieu et déroulement de l'entretien

Le contact avec Madame Miller s'est établi par un des membres d'un groupement qui s'oppose aux densifications du quartier.

## **7-2-6 Madame Reiser**

### Informations personnelles

Madame Reiser a entre 50 et 60 ans et est marié. Elle est architecte et partenaire de l'agence pour laquelle elle travaille. Elle habite dans un appartement au premier étage d'une maison de trois appartements, maison qui appartient à ses parents habitant au rez-de-chaussée. Elle possède une résidence secondaire où elle passe souvent les week-ends.

### Biographie d'habiter

Madame Reiser est née dans cette maison que ses parents ont construite. Elle a quitté Munich pour poursuivre ses études pendant lesquelles elle a habité en collocation dans un appartement. Après son retour à Munich, Madame Reiser a d'abord habité dans l'étage mansardé de la maison de ses parents avant de déménager dans le deuxième étage où elle habite maintenant.

### Localisation par rapport à la densification et forme de densification

Mme Reiser habite à côté d'une densification – nouvelle construction de trois maisons jumelées après démolition – finie peu de temps avant l'entretien. Seulement la chambre donne sur le côté où s'est réalisée la densification en question. La cuisine donne sur le jardin derrière la maison, le salon et la salle à manger donnent sur le jardin côté rue. En face, de l'autre côté de la rue, se trouvent des jardins familiaux.

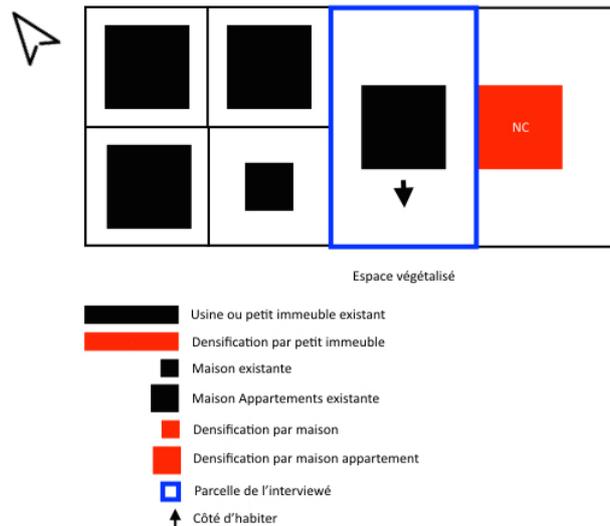


Figure 67 Schéma de la situation d'habiter de Madame Reiser

### Vécu de la densification

Madame Reiser est au fond d'accord avec la densification à Munich et dans son quartier. Mais elle est mécontente avec la qualité architecturale des maisons qui apparaissent avec la densification à Waldtrudering. Elle trouve la logique du développement des maisons par des promoteurs triste. Selon elle, cette logique vise seulement à tirer un profit maximal et ne crée pas de situations d'entrée ou de stationnement de qualité et non plus un aménagement des espaces extérieurs et des limites avec des voisins de qualité. La réaction des nouveaux habitants d'acheter eux-mêmes des clôtures dans des magasins de bricolage pour protéger leur intimité par rapport aux voisins est pour elle dommegeable. Cette réaction mène à une perte d'ouverture par rapport aux voisins qui était pour elle une caractéristique du quartier avant la densification. Madame Reiser a noté l'augmentation des habitants à Waldtrudering, avant tout en prenant le bus qui dessert le quartier. Et elle trouve que les gens se connaissent moins mais n'est pas gênée par ce développement.

Madame Reiser n'est pas gênée par la densification à côté de sa maison. Elle n'a pas aimé la situation avant la densification quand l'ancienne maison n'était pas habitée pendant un certain temps entre la mort des vieux propriétaires et la vente au promoteur. Madame Reiser exprime clairement que pour elle les rapports de voisinage sont plus importants que l'architecture des maisons voisines. Elle est contente que les voisins, qui se sont déjà installés dans les nouvelles maisons, soient sympathiques.

Madame Reiser parle aussi de l'expérience de son mari qui se plaint de ne plus voir, depuis sa place dans la salle à manger, un arbre qui a été coupé pour construire une maison. Elle ajoute qu'il s'est maintenant habitué à la nouvelle vue et interprète sa plainte plutôt comme l'expression de fond d'un mécontentement avec les changements dans le quartier.

### Contact, lieu et déroulement de l'entretien

Madame Reiser est la seule personne qui a réagi par mail à notre lettre d'appel à participation aux entretiens. L'entretien s'est passé dans le salon de l'appartement l'été 2015.

## **7-2-7 Madame Welser**

### Informations personnelles

Madame Welser a environ 50 ans. Elle est mariée et a deux enfants dont un habite encore à la maison. Mme Welser a une formation universitaire. Elle ne travaille pas au moment de l'entretien.

### Biographie d'habiter

Madame Welser a grandi dans un appartement et a habité quelques années dans une maison mitoyenne avant de déménager en 1987 avec son mari dans une maison à Waldtrudering. Ce déménagement ne signifiait pas pour elle la réalisation d'un rêve de vivre dans une maison sinon plutôt une occasion qui se présentait pour elle et son mari.

Le terrain sur lequel se trouve leur maison appartient à la famille de son mari depuis trois générations. Au début elle a habité avec son mari dans une vieille petite maison construite par sa belle-mère après la deuxième guerre mondiale. Vers la fin des années 1990, elle et son mari ont démoli l'ancienne maison et ont construit une maison en bois plus moderne et plus grande.

#### Localisation par rapport à la densification et forme de densification

La maison de Madame Welser se trouve en face d'une nouvelle construction après démolition. La cuisine et le salon au rez-de-chaussée et deux chambres (dont une qu'elle utilise aussi comme bureau) au premier étage donnent sur la rue et sont ainsi orientés vers la nouvelle densification. La nouvelle construction en face est plus grande que l'ancienne maison, plus proche de sa maison et équipée avec davantage de fenêtres au premier étage. À côté de cette densification se trouve une deuxième densification (nouvelle construction après démolition) plus ancienne en forme d'une maison-appartements.

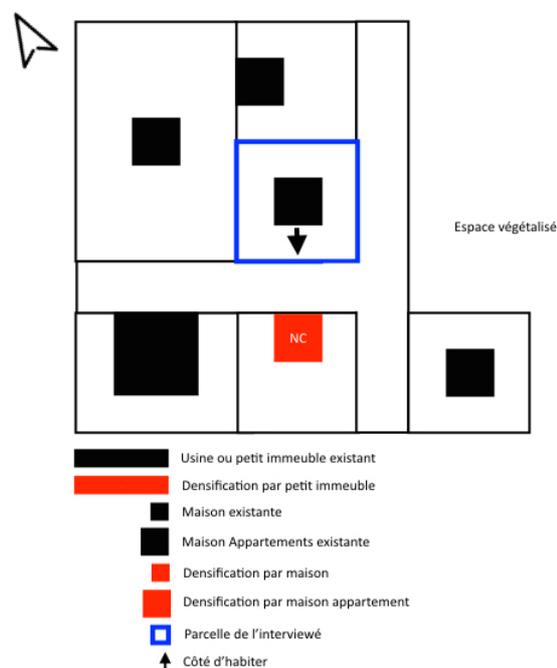


Figure 68 Schéma de la situation d'habiter de Madame Welser

#### Vécu de la densification

Le vécu de la densification par Madame Welser est caractérisé à la fois par un côté négatif et un côté positif. Elle observe l'arrivée de jeunes familles et la présence de davantage d'enfants à Waldtrudering. Elle considère ce développement comme positif pour le quartier dont elle trouve la population assez vieille.

Son vécu négatif de la densification a plusieurs dimensions. La perte d'intimité est celle qui est la plus dérangeante pour Mme Welser. Elle se manifeste sous plusieurs formes. La première est de caractère sonore. Le gêne vient avant tout par le fait que les voisins peuvent maintenant entendre les conversations et les disputes de la famille quand les fenêtres sont ouvertes ou quand ils sont sur la terrasse. De plus Madame Welser sent une perte d'intimité dans son bureau au premier étage à cause d'une fenêtre dans la maison densifiée qui se trouve directement en face de la sienne. Elle laisse maintenant les rideaux fermés quand elle travaille au bureau. De manière générale, elle sent une légère perte de liberté dans sa maison. Madame Welser est partagée entre la volonté de renforcer les limites de leur terrain pour mieux protéger l'intimité de la famille et une gêne de se replier trop sur soi. Elle se plaint aussi d'une perte de végétation autour de sa maison. Madame Welser vit avec la peur qu'une densification puisse se faire derrière leur maison. Sur ce terrain existe encore une ancienne maison qui est entourée par un grand jardin. Madame Welser craint que cette situation puisse vite changer, car la propriétaire est une personne très âgée et ses enfants pourraient vendre la maison à un promoteur après son décès.

Elle se rend quand même compte qu'elle se lamente sur la densification en partant d'une situation d'habiter très favorable.

#### Contact, lieu et déroulement de l'entretien

Madame Welsler a réagi positivement à la demande d'entretiens suite à une prise de contact quand elle travaillait devant sa maison. Elle avait lu la lettre d'information sur le projet et a tout de suite accepté un rendez-vous pour un entretien. L'entretien s'est passé dans la cuisine de la maison l'été 2015.

### **7-2-8 Monsieur Bose**

#### Informations personnelles

Monsieur Bose a environ 40 ans et est marié. Il a deux petits-enfants. Il est ingénieur et travaille partiellement à la maison.

#### Biographie d'habiter

Monsieur Bose a habité avant dans la région de Stuttgart où il a grandi dans une maison avec un grand terrain. Il a cherché avec sa femme une maison pour des raisons de placement financier. Ils ont acheté la maison jumelée sur plan et l'habitent depuis 2008.

#### Localisation par rapport à la densification et forme de densification

La maison de Monsieur Bose est localisée relativement proche de la Wasserburger Landstraße, grand axe routier dans l'est de Munich qui coupe Waldtrudering et longe notre terrain d'étude. Elle se trouve en face d'une nouvelle construction après démolition. Plusieurs fenêtres de sa maison donnent côté rue en direction de la nouvelle construction.

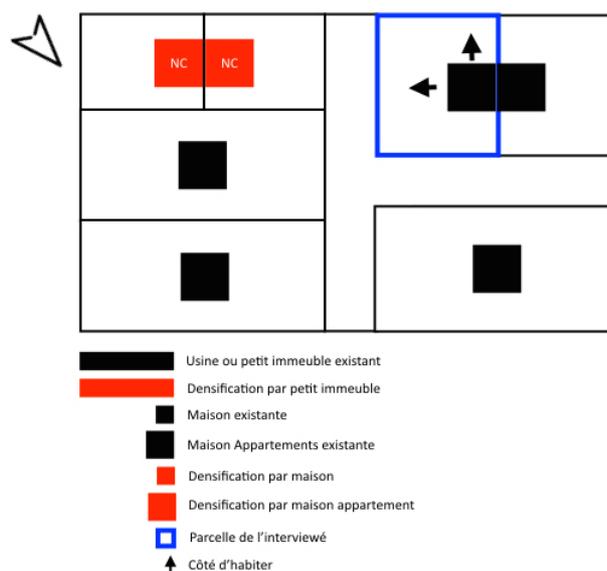


Figure 69 Schéma de la situation d'habiter de Monsieur Bose

#### Vécu de la densification

Monsieur Bose vit la densification de manière plutôt positive. Plusieurs raisons contribuent à cette expérience. C'est d'abord une attitude positive par rapport au renouvellement urbain. Monsieur Bose trouve positif que des maisons anciennes soient remplacées par des maisons nouvelles. La densification en face de sa maison a en plus amélioré sa situation d'habiter. Le fait que des arbres aient été coupés suite à la construction des nouvelles maisons a amélioré l'ensoleillement de sa maison le matin. La nouvelle construction a également réduit les possibles intrusions visuelles en provenance de l'ancienne maison en face qui était plus haute que la nouvelle construction et dont les fenêtres étaient placées de manière qu'elles étaient en face des fenêtres du premier étage de sa maison. Le fait que le nombre de personnes qui occupent la parcelle ait augmenté ne le dérange pas. Monsieur Bose a noté l'arrivée de jeunes familles avec

des enfants avec à la densification du quartier. Il considère ce développement, qui rend pour lui le quartier plus vivant, comme positif ; même si lui et sa femme n'ont pas encore établi des relations avec ces jeunes familles qui sont arrivées dans le quartier. Il a également noté une amélioration de la situation du commerce de détails (magasin d'alimentation bio) et de la gastronomie (restaurants rapides) au long de la Wasserburger Landstraße qu'il lie avec la densification du quartier.

Le côté négatif de son expérience de la densification est lié à la circulation. Il mentionne que le stationnement est plus difficile qu'avant. De plus il a noté une augmentation du nombre de piétons qui passent devant sa maison et qui regardent dans le jardin et sur la terrasse. Pour mieux se protéger de ces regards, ils ont planté devant leur terrasse une haie de thuyas.

#### Contact, lieu et déroulement de l'entretien

Monsieur Bose m'a adressé la parole quand j'ai distribué des lettres d'information et de demande d'un entretien. Il s'est montré intéressé et a accepté plus tard un rendez-vous pour un entretien. Monsieur Bose est la seule personne qui n'a pas autorisé l'enregistrement de l'entretien. L'entretien s'est passé, en présence de son petit-fils, dans la cuisine de la maison, l'été 2015. Il a été souvent interrompu à cause de l'enfant présent. L'entretien s'est déroulé d'une façon assez distante avec des contributions très brèves de Monsieur Bose.

## **7-2-9 Monsieur Grüne**

#### Informations personnelles

Monsieur Grüne a environ 50 ans. Il a une formation universitaire et travaille comme enseignant chercheur à l'université.

#### Biographie d'habiter

Monsieur Grüne a habité dans plusieurs quartiers, toujours dans des appartements. Il a longtemps rêvé d'habiter dans un appartement dans un immeuble ancien, ce qu'il a pu réaliser avec son appartement actuel où il habite avec sa compagne depuis 2011. Il s'agit d'un appartement mansardé au troisième étage dans un ensemble de maisons et d'immeubles classés qui datent du début du XX<sup>e</sup> siècle. Monsieur Grüne et sa compagne ont récemment acheté un appartement secondaire dans une ville dans l'Est de l'Allemagne.

#### Localisation par rapport à la densification et forme de densification

L'appartement de Monsieur Grüne est situé à l'angle de rues. Il est placé en face et décalé d'une densification sous la forme d'une maison-appartements. Pour avoir une vue sur la densification il faut se rapprocher des fenêtres car son appartement se trouve en léger surplomb par rapport à la densification. Il s'agit d'une nouvelle construction qui a remplacé une villa qui datait du début du siècle dernier.

#### Vécu de la densification

Monsieur Grüne est à peine physiquement touché par la densification. Sa compagne mentionne qu'elle a noté une augmentation de luminosité pendant la nuit à cause de l'éclairage à l'extérieur de la maison ; et une augmentation de la température en été à cause de la perte de végétation et de l'augmentation du volume bâti. Monsieur Grüne trouve la nouvelle maison moche et non pas suffisamment intégrée dans le style architectural du quartier caractérisé par des toits à pignon.

Monsieur Grüne exprime une certaine colère contre la densification. Lui et sa femme faisaient partie d'un groupe de personnes qui manifestaient contre la destruction de l'ancienne villa et qui ont fondé à cette occasion une initiative citoyenne pour la conservation du quartier caractérisé par des maisons et villas entourées de grands jardins. Elle fait partie d'une association d'initiatives à l'échelle de la ville qui lutte contre la densification des « villes jardin ». La colère de Monsieur Grüne semble s'alimenter par son engagement pour une conservation de la nature en ville. Il mentionne à plusieurs reprises l'importance de la nature (arbres) en ville qu'il voit détruite par la densification. Et il raconte qu'il a sauvé avec sa compagne des plantes du terrain de l'ancienne villa qu'ils ont planté dans le jardin de leur immeuble. Il se plaint également du fait qu'un grand arbre ait été coupé sur le terrain de la villa sans avoir été remplacé de manière adéquate par une nouvelle plantation.

Une autre raison pour sa colère contre la densification est liée aux caractéristiques des nouveaux habitants. Selon lui ce sont des personnes riches qui ne savent pas ce qu'ils ont détruit, des nouveaux riches qui sont centrés sur eux-mêmes et sans rapport avec le quartier.

Il mentionne que l'achat de l'appartement secondaire dans l'Est de l'Allemagne était en partie motivé par l'expérience de la densification à Munich.

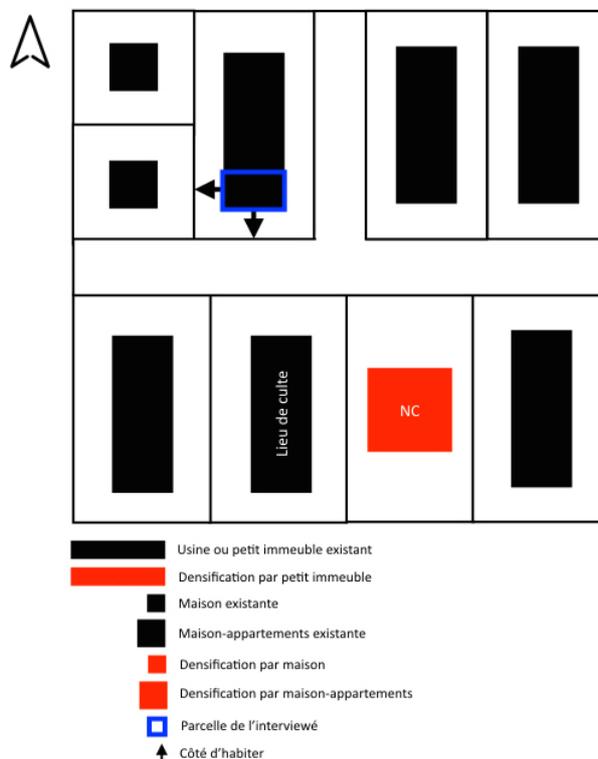


Figure 70 Schéma de la situation d'habiter de Monsieur Grüne

#### Contact, lieu et déroulement de l'entretien

Le contact avec Monsieur Grüne s'est établi après un message envoyé via la mailing-list de l'association qui lutte contre la densification des « villes jardin » à Munich (Bündnis Gartenstadt München) qui présentait l'étude et recherchait des personnes habitant à côté d'une densification afin de réaliser un entretien. Monsieur Grüne est une des trois personnes qui ont réagi à ce message. L'entretien s'est passé fin 2015 dans la cuisine de l'appartement de Monsieur Grüne. Sa compagne intervient brièvement dans l'entretien.

## 7-2-10 Monsieur Hans

#### Informations personnelles

Monsieur Hans a entre 60 et 70 ans. Il est marié et vit avec sa femme dans la maison. Il est membre actif de l'association des propriétaires de pavillons (Eigenheimerverband) du quartier.

#### Biographie d'habiter

Monsieur Hans a grandi dans le centre-ville de Munich. Il a déménagé à Waldtrudering à l'âge de 16 ans où son père a construit une maison. Il a construit en 1972 sa propre maison sur le grand terrain de la maison de son père, que ce dernier avait partagé entre les trois enfants. Maintenant il habite dans la maison avec sa femme.

#### Localisation par rapport à la densification et forme de densification

La maison de Monsieur Hans se trouve en voisinage direct avec deux densifications. La première – trois maisons en bande et deux maisons individuelles sur un terrain vierge – se trouve en face de sa maison. La deuxième densification plus ancienne – une nouvelle construction après démolition – s'est réalisée à côté

de sa maison sur la parcelle de la maison de son père. La famille qui a acheté la maison de son père après sa mort l'a détruite et a construit une nouvelle maison. L'existence de la deuxième densification a émergé seulement dans l'analyse des entretiens. Pour cette raison, l'entretien n'était pas du tout orienté vers le vécu de cette densification.

Le salon de la maison de Monsieur Hans donne sur l'arrière de la maison où est localisé également – à côté d'un cabanon de jardin – le coin repas extérieur. La maison de Monsieur Hans se trouve au nord de la Wasserburger Landstraße à proximité de la ligne de chemin de fer entre Munich et Rosenheim de laquelle elle est seulement séparée par une rangée de maisons de l'autre côté de la rue.

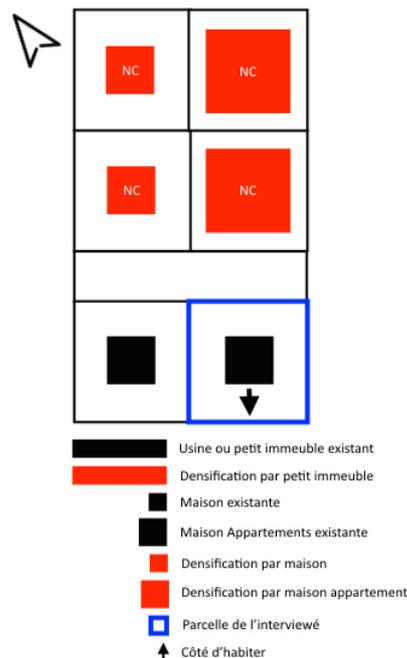


Figure 71 Schéma de la situation d'habiter de Monsieur Hans

### Vécu de la densification

Monsieur Hans vit la densification majoritairement de manière positive. Monsieur Hans ne se sent pas touché négativement par la densification, alors qu'en face de lui se trouvaient avant uniquement des arbres. Il trouve que le style des maisons s'intègre assez harmonieusement dans le quartier. Il ne se sent pas du tout gêné par le fait qu'il peut y avoir des regards vers sa maison. Monsieur Hans souligne qu'il recherche le contact avec ses voisins. Pour cette raison, sa maison est entourée côté rue seulement par une haie très basse qui ne sert pas de protection visuelle ; et une haie similaire forme la limite avec ses voisins. Il a noté une augmentation du nombre de voitures qui sont garées dans la rue et qui empêchent une circulation fluide. Personnellement ce changement ne le dérange pas. Il observe que les camions circulent très difficilement. Monsieur Hans voit positivement que les voitures, qui auparavant utilisaient une rue du quartier pour éviter des bouchons sur la grande artère Wasserburger Landstraße, sont maintenant obligées de rouler plus doucement. Monsieur Hans dit qu'il avait au début une attitude plutôt négative par rapport à la densification quand il a vu apparaître les nouveaux bâtiments plus grands dans le quartier. Maintenant, il exprime une opinion positive de la densification parce qu'elle a apporté un rajeunissement de la population du quartier. Il trouve que la population du quartier était trop âgée avant la vague récente de densification. Monsieur Hans dit être heureux quand il entend des enfants dans la rue. Pour résumer son changement d'attitude : il considère plus important qu'une rue soit vivante (avec des enfants) plutôt que de conserver des terrains non bâtis ou des vieilles maisons. Néanmoins la densification – avant tout quand elle est réalisée par des promoteurs – mène selon lui dans certaines parties du quartier à des situations inhabitables catastrophiques. Même si les nouveaux habitants semblent heureux avec leurs nouveaux appartements ou nouvelles maisons.

### Contact, lieu et déroulement de l'entretien

Le contact avec Monsieur Hans s'est établi par un autre membre actif de l'association des propriétaires de pavillons. L'entretien s'est passé l'été 2015 dans le jardin de la maison.

## 7-2-11 Monsieur Hofer

### Informations personnelles

Monsieur Hofer a environ 75 ans. Il est marié et vit avec sa femme dans la maison. Il a deux enfants adultes. Monsieur Hofer était propriétaire d'un bureau de conseil de patrimoine financier et immobilier.

### Biographie d'habiter

Monsieur Hofer a grandi dans un appartement au centre-ville de Munich. En 1973, il a construit la maison où il habite maintenant sur un terrain arboré que ses parents avaient acheté au début des années 1950. Avant, la famille utilisait le terrain pour passer ces week-ends pendant la saison d'été. Monsieur Hofer était un des premiers à construire une maison dans cette partie de Waldtrudering à la limite du quartier avec la zone naturelle protégée.

### Localisation par rapport à la densification et forme de densification

La maison de Monsieur Hofer se trouve à côté d'une nouvelle construction après la démolition d'une maison existante. Il s'agit de maisons jumelées avec toit terrasse conçues par un architecte. La terrasse et la plus grande partie du jardin de la maison de Monsieur Hofer ne donnent pas sur le côté de la densification. Sur le terrain mitoyen se trouve une densification plus ancienne en forme de maison-appartements.

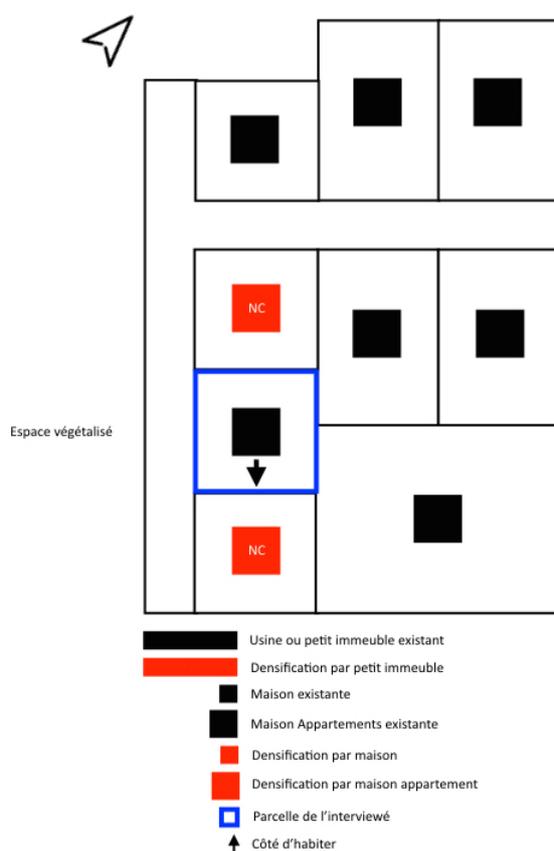


Figure 72 Schéma de la situation d'habiter de Monsieur Hofer

### Vécu de la densification

Monsieur Hofer est conscient de la densification récente du quartier. Il se souvient également très bien des développements que le quartier a connus depuis son arrivée au début des années 1970.

Il considère la densification par les maisons jumelées sur le terrain voisin comme un développement positif. Deux raisons expliquent cette évaluation : la densification a tout d'abord amélioré des rapports de voisinage. Le dernier propriétaire de l'ancienne maison organisait régulièrement des fêtes sans respecter les voisins, ne s'occupait pas du jardin et l'utilisait pour déposer des ordures. Les nouveaux voisins mènent une vie « normale » et entretiennent de bons rapports de voisinage avec Monsieur Hofer et sa femme. Ces bons rapports avaient déjà commencé pendant la phase de la planification et construction de la nouvelle

maison quand les nouveaux voisins présentaient dans une ambiance agréable les plans de leur maison ou proposaient après la fin des travaux de financer la nouvelle clôture entre les deux terrains. Le fait que le style de la nouvelle maison plait à Monsieur Hofer contribue également à l'évaluation positive de cette densification. La densification plus ancienne sur l'autre côté de son terrain signifiait la transformation d'un terrain avec de nombreux pommiers dans une petite maison-appartements. Même si Monsieur Hofer a trouvé l'ancienne situation plus jolie, il s'est arrangé avec la nouvelle construction qui se trouve sur le côté de leur terrasse et leur salon. Il donne comme raison l'orientation de la nouvelle maison, dont seulement les escaliers et les fenêtres des salles de bain donnent en direction de son terrain. Il attribue aux autres le droit de densifier en arguant que lui aussi a pu construire sa maison sur un terrain qui n'était pas construit avant.

Néanmoins, Monsieur Hofer considère la condition de circulation dans le quartier comme problématique. Il dit qu'il n'est plus possible que deux voitures se rencontrent à cause du nombre accru de voitures stationnées dans les rues. Il note également que le quartier est devenu légèrement plus anonyme avec la densification, sans que cela semble lui poser problème. L'entretien montre qu'il connaît tous ses voisins directs et entretient de bons rapports avec eux.

#### Contact, lieu et déroulement de l'entretien

Le contact avec Monsieur Hofer s'est établi grâce à Madame et Monsieur Wang, qui étaient les premiers interlocuteurs de l'étude. L'entretien s'est passé sur la terrasse de sa maison l'été 2015.

## **7-2-12 Monsieur Lange**

#### Informations personnelles

Monsieur Lange a environ 50 ans. Il est ingénieur et vit seul.

#### Biographie d'habiter

Monsieur Lange a toujours habité dans des appartements. Il a souvent déménagé et a vécu dans plusieurs villes en Allemagne. Il est arrivé à Waldtrudering en 2003 après la séparation d'avec sa compagne avec qui il habitait dans un autre quartier de Munich (Giesing). Il a pris cet appartement à Waldtrudering parce qu'il était localisé dans l'Est de la ville à proximité de son lieu de travail. Son employeur de l'époque subventionnait un déménagement à proximité du lieu de travail et Waldtrudering était inclus dans ce périmètre. Il a choisi l'appartement parce qu'il était accessible sans frais d'agence et plusieurs caractéristiques de l'appartement (lumineux, avec balcon, salle de bain avec fenêtres) correspondaient à sa demande.

#### Localisation par rapport à la densification et forme de densification

L'appartement de Monsieur Lange se trouve au troisième étage d'une petite maison de 4 appartements. Il est localisé à côté de 4 densifications qui sont toutes de nouvelles constructions, probablement après divisions de parcelles.

#### Vécu de la densification

Monsieur Lange ne se sent pratiquement pas touché par les trois densifications récentes autour de lui. Il a noté la disparition d'un grand nombre d'arbres sans qu'il soit gêné par ce développement. Monsieur Lange mentionne plutôt l'avantage de la réduction de risque qu'un arbre tombe en cas d'une tempête (il y a eu plusieurs tempêtes ces dernières années qui ont touché Waldtrudering, notamment par des arbres qui tombaient sur des maisons) et d'avoir moins de pollens sur son balcon. Comme raison de ne pas être touché par la densification il donne le fait d'habiter en surplomb par rapport à ces densifications et de ne pas souffrir des intrusions auxquels il aurait dû s'adapter.

Monsieur Lange juge le principe de densification comme positif parce que ce développement permet à davantage de personnes de vivre à Munich. Il ne sent pas une augmentation de personnes dans le quartier qui pourrait le gêner. Selon lui, les nouvelles constructions réalisées par des promoteurs ont toujours le même style et rendent le quartier – dont il apprécie la variation de styles architecturaux – plus ennuyeux. Monsieur Lange est énervé par les habitants qui garent leur voiture dans la rue alors qu'ils possèdent un garage. Il trouve que ce comportement devrait être sanctionné.

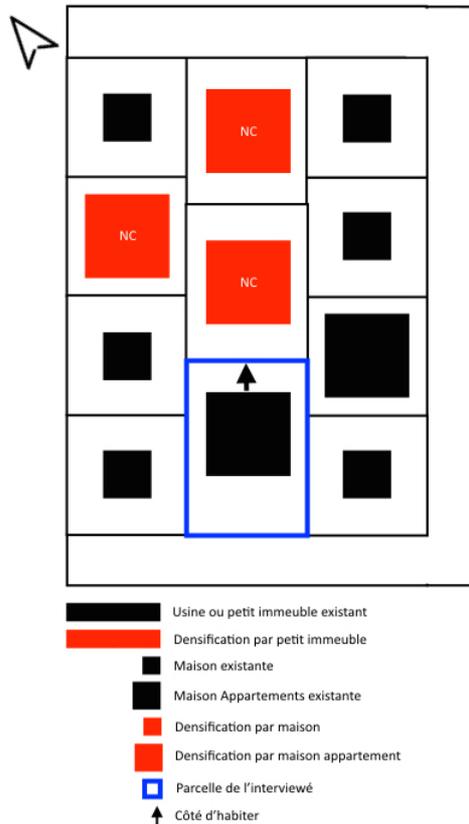


Figure 73 Schéma de la situation d'habiter de Monsieur Lange

#### Contact, lieu et déroulement de l'entretien

Le contact avec Monsieur Lange s'est établi par un ami qui le connaît très bien. Il a tout de suite accepté l'entretien qui s'est passé sur son balcon l'été 2015.

### **7-2-13 Monsieur Nachbar**

#### Informations personnelles

Monsieur Nachbar a environ 50 ans. Il est propriétaire d'une entreprise qui propose des services financiers aux entreprises et travaille à la maison. Monsieur Nachbar a lui-même densifié en remplaçant une ancienne maison par une nouvelle plus grande. Monsieur Nachbar est une des personnes qui s'est opposée juridiquement à des pratiques de densification.

#### Biographie d'habiter

Avant d'emménager à Waldtrudering, Monsieur Nachbar a habité longtemps dans un appartement au centre de Munich. Son déménagement à Waldtrudering était motivé par la recherche d'un environnement plus vert et moins urbain. Il a acheté le terrain à cause de son caractère vert et son emplacement calme.

#### Localisation par rapport à la densification et forme de densification

La densification en question est localisée derrière la maison de Monsieur Nachbar. Il s'agit d'une maison-appartements après la démolition d'une maison ancienne. Une deuxième densification (nouvelle construction après démolition) longe le chemin d'accès à sa maison.

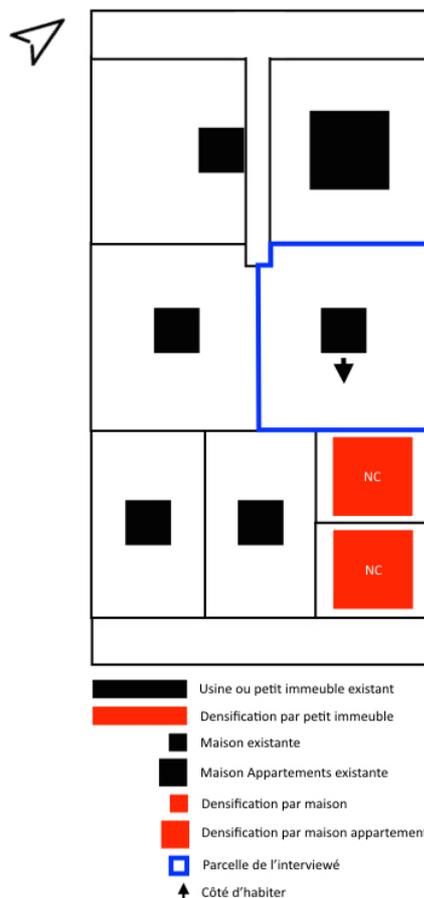


Figure 74 Schéma de la situation d'habiter de Monsieur Nachbar

### Vécu de la densification

La densification qui longe le chemin d'accès à sa maison ne le dérange pas, même si la couleur de la maison ne lui plaît pas.

Une grande partie de l'entretien se réfère à la densification derrière sa maison contre laquelle il s'est opposé. L'opposition et sa colère ne porte pas sur la densification en soi sinon avant tout sur les pratiques du promoteur qui a fait construire la maison-appartements et sur les services urbanisme de la ville. Le promoteur avait demandé d'abattre la très haute haie d'ifs que Monsieur Nachbar a plantée le long d'une grande partie du bord de son terrain derrière la maison. Le promoteur avait justifié cette demande d'abattre la haie avec la mise en place d'un espace de jeux à proximité de la haie et le danger que les fruits de la haie pouvaient représenter pour les enfants. Selon l'interprétation de Monsieur Nachbar, le vrai motif derrière cette demande était de créer une vue plus dégagée pour les appartements qui donnaient vers la haie et que le promoteur pouvait alors vendre avec l'argument d'une belle vue sur un parc (le grand jardin de Monsieur Nachbar). Il s'est mis encore plus en colère contre le promoteur, quand il a demandé – de nouveau sans le tenir au courant – de couper un arbre sur son terrain qui était proche de la limite entre les deux terrains avec la même intention. Le service de la protection de la nature a refusé la première demande et le service urbanisme a déclaré irrecevable la deuxième suite aux plaintes déposées par Monsieur Nachbar. Il a ensuite demandé l'installation d'une protection des racines par le promoteur car celles-ci n'étaient pas suffisamment protégées par les ouvriers. Il a eu à ce sujet des discussions violentes avec des entreprises qui effectuaient les travaux et avec le promoteur, discussions qui ont contribué à aggraver le conflit. Monsieur Nachbar a mobilisé la politique locale et les médias pour dénoncer publiquement cette pratique du promoteur. Il a également installé pendant un week-end sur la clôture provisoire du terrain densifié un panneau avec tous les articles pour informer les passants de ce conflit. Au fond, il était scandalisé de la manière dont le promoteur essayait d'intervenir derrière son dos sur son terrain ; et de leur manière de faire qui manque de respect pour les voisins et qui inclut même des pratiques d'intimidation.

Monsieur Nachbar se plaint également de l'attitude de la ville de ne pas établir un plan d'occupation du sol pour le quartier qui permettrait de limiter les promoteurs dans leurs pratiques de maximiser leur profit à



### Le vécu de la densification

Monsieur Schmidt s'est opposé à la densification à côté de sa maison. Il ne mentionne pas sa résistance dans l'entretien et laisse entendre d'être peu touché par cette densification. Il explique dans l'entretien que leur salon et leur coin de repas dans le jardin – il parle de leur « côté d'habiter » (Wohnseite) – se situent de l'autre côté de leur maison. Seulement leur chambre et les anciennes chambres des enfants donnent sur le côté de la densification. Pour cela il ne se sent pas gêné par des intrusions visuelles. Monsieur Schmidt a son potager et la partie où il cultive des fleurs en proximité directe de la nouvelle maison. Il dit ne pas se sentir dérangé par cette proximité, de ne pas avoir changé sa manière de travailler dans le jardin et que ce sont plutôt les nouveaux voisins qui doivent accepter sa présence en travaillant dans le jardin. Par rapport à la densification en face, il mentionne que plusieurs habitants gardent leurs volets souvent fermés et qu'une famille étrangère avec un enfant est très bruyante. Il dit avoir de bonnes relations de voisinage y compris avec les nouveaux voisins en conservant toujours ses distances « un rapport de salutation cordial » (herzliches Grußverhältnis).

Monsieur Schmidt a noté l'augmentation du nombre de voitures garées dans la rue ces dix dernières années. Il raconte qu'ils entendent le claquement des portes quand ils prennent le goûter dans le jardin devant la maison dans la belle saison et que sa femme se sent dérangée par ce bruit. Il ajoute que cela serait le seul effet de la densification qui dérangerait sa femme.

L'entretien laisse quand même entendre une certaine souffrance de la densification du quartier et de la perte des arbres et du jardin ; et également du fait que les habitants des nouveaux appartements changent souvent et ne développent aucun sentiment d'appartenance au quartier. Dans une phrase il exprime qu'il se rend compte – comme ancien habitant de Waldtrudering bien évidemment – de ce développement (il tient une archive de photos des maisons du quartier et de leur transformation), mais qu'il ne sert à rien de s'énerver ou de se lamenter.

### Contact, lieu et déroulement de l'entretien

Le contact avec Monsieur Schmidt s'est établi par une autre interviewée. Sa femme avait refusé un entretien lors d'un contact avec elle au jardin de la maison. Monsieur Schmidt a finalement accepté de participer à l'étude après ce deuxième contact. L'entretien s'est passé dans le salon de sa maison en été 2015.

## **7-2-15 Monsieur Zimmer**

### Informations personnelles

Monsieur Zimmer a environ 50 ans. Il est marié et vit avec sa femme dans la maison. Monsieur Zimmer a une formation universitaire et travaille actuellement dans une petite entreprise de transport dont il est propriétaire.

### Biographie d'habiter

Monsieur Zimmer a grandi dans une maison mitoyenne à proximité de Waldtrudering. Il a ensuite habité dans divers appartements à Munich, dans une autre ville allemande et à l'étranger avant d'acheter en 2011 la maison à Waldtrudering où il habite actuellement. Ce choix est moins lié à un souhait de vivre dans une maison que du fait de trouver avec cette maison une occasion de placer de l'argent qu'il venait d'hériter et d'habiter à proximité de ses parents.

### Localisation par rapport à la densification et forme de densification

La maison de Monsieur Zimmer se trouve à côté d'une densification. Il s'agit d'une reconstruction d'une maison après démolition de l'ancienne. Cette nouvelle maison est habitée par une famille. La maison était déjà terminée au moment du déménagement de Monsieur Zimmer. L'aménagement du jardin et la construction du garage, dont un mur longe son terrain, ont été réalisés alors qu'il habitait déjà dans la maison.

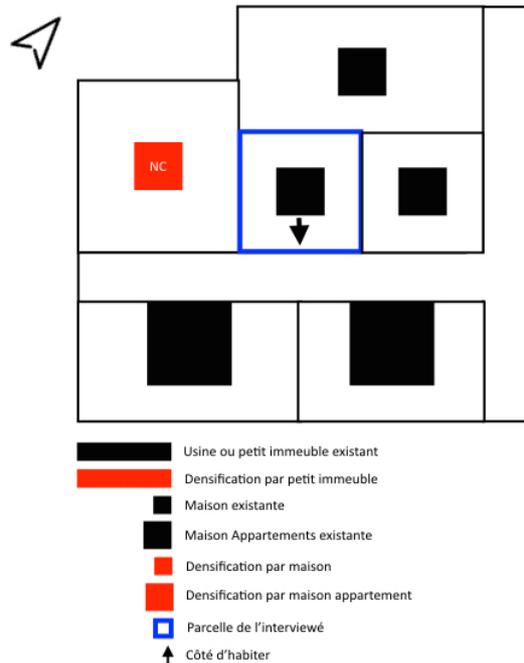


Figure 76 Schéma de la situation d'habiter de Monsieur Zimmer

#### Le vécu de la densification

Monsieur Zimmer se rend compte de la densification en cours sans se sentir touché négativement par ce développement. Il comprend la logique économique derrière la densification et trouve que les nouvelles maisons ont de manière générale une apparence noble et s'intègrent bien dans le quartier. Monsieur Zimmer note également qu'il y a un certain nombre de voitures qui passent devant sa maison sans se sentir gêné par cette circulation. Il argue que lui même utilise aussi sa voiture et ne peut pas critiquer si d'autres personnes utilisent également leur voiture.

L'impact le plus important de la densification est la construction du garage directement à la limite de son terrain. Sa terrasse se situe seulement à quelques mètres du mur du garage. Monsieur Zimmer accepte ce garage en arguant qu'il a également un garage qui longe le terrain de l'autre voisin. Il a profité avec sa femme de la construction du garage pour réaménager la partie de son terrain qui touche le garage. Il a planté des plantes grimpantes pour couvrir le mur qui le gêne quand même un peu. Mais il se sent dans une situation de pouvoir agir et améliorer la situation par ses plantations.

#### Contact, lieu et déroulement de l'entretien

Le contact s'est établi en sonnant à la porte et demandant un entretien sur la qualité d'habiter à Waldtrudering. Ayant une thèse en sciences sociales, Monsieur Zimmer a sans problème accepté un entretien. L'entretien s'est réalisé sur la terrasse de sa maison l'été 2015.

## **7-2-16 Madame et Monsieur Hirschfelder**

#### Informations personnelles

Madame et Monsieur Hirschfelder ont 70 ans environ et sont à la retraite. Monsieur Hirschfelder a travaillé en tant que profession libérale.

#### Biographie d'habiter

Avant d'acheter leur maison actuelle en 1972, Monsieur et Madame Hirschfelder avaient déjà habité à Waldtrudering. La communauté des héritiers qui possédaient alors la maison l'a vendu à Monsieur Hirschfelder parce qu'il avait dans l'idée de garder et moderniser l'ancienne maison et de conserver le caractère arboré du terrain. Monsieur et Madame Hirschfelder ont fait récemment une extension horizontale pour ajouter une salle de bain en rez-de-chaussée et un bureau au premier étage.

### Localisation par rapport à la densification et forme de densification

La maison de Madame et Monsieur Hirschfelder est localisée au bout d'un terrain encore très arboré. Autour de leur maison ont été réalisées trois densifications (nouvelles constructions de maison-appartements), dont une à gauche et une à droite de leur maison et une troisième derrière leur maison. Le salon et la salle de bain avec des portes-fenêtres donnent sur la densification à droite de leur maison.

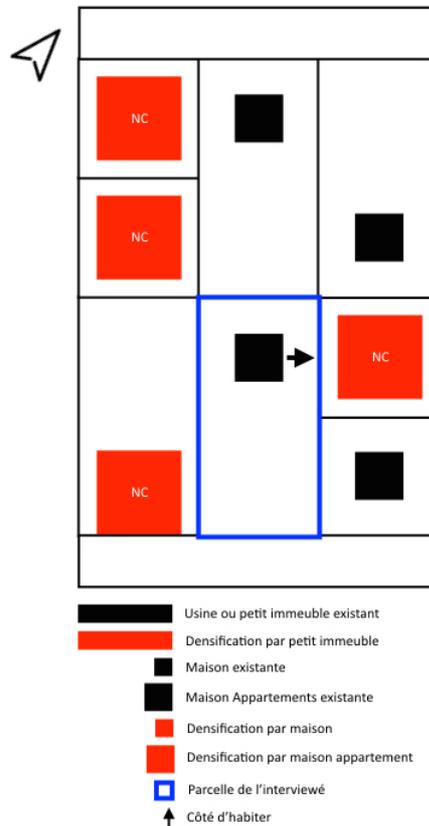


Figure 77 Schéma de la situation d'habiter de madame et Monsieur Hirschfelder

### Vécu de la densification

Monsieur Hirschfelder a lutté contre la densification. Son engagement est orienté avant tout vers la partie du département de l'urbanisme en charge des autorisations de densifications (Lokalbaukommission) qui favorisent la densification et le droit de construction en acceptant que des arbres ne soient pas suffisamment protégés. Il raconte qu'il a gagné la lutte autour de la protection d'un hêtre de plus de 80 ans à la limite entre son terrain et le terrain voisin qui aurait dû disparaître avec la densification. Il est finalement arrivé à obtenir un changement des plans de construction et à conserver l'arbre. Monsieur Hirschfelder décrit également que des arbres sur son terrain ont été abattus pour pouvoir réaliser les travaux sur le terrain voisin, développement qu'il n'a pas pu empêcher. Il ajoute qu'il a eu des débats avec les voisins et que le conflit ne s'est toujours pas calmé. Il complète que plus de 20 arbres ont été abattus sur le terrain de l'autre côté de sa maison. Ils se plaignent également que le département d'urbanisme n'ait pas suffisamment de personnel pour se rendre sur place. Monsieur Hirschfelder se plaint que l'administration porte peu attention aux habitants existants et tolère une réalisation radicale de la densification. Par rapport à cette plainte, Madame Hirschfelder cite l'attitude des amis habitant également à Waldtrudering en voisinage des densifications qui acceptent cette densification pour des raisons d'égalité : il n'est pas juste que seuls les anciens habitants de Waldtrudering aient le droit de vivre dans un cadre si privilégié. Monsieur Hirschfelder a également noté qu'il y a davantage de voitures garées dans la rue et qu'il a parfois des problèmes pour sortir ou entrer sur leur place de stationnement. Ils ont également noté une augmentation de la température dans leur maison en été. Avant tout une des densifications a créé une nouvelle situation d'intrusion visuelle sur leur terrain et dans leur salle de bains. Ils se sont protégés par la plantation d'une haie. Mais ils n'ont pas changé leurs habitudes de se promener nus dans le jardin ou de mettre des rideaux dans leur salle de bain en supposant que les voisins n'ont pas d'intérêt de les regarder et – si jamais c'était le cas – ils ne se sentiraient pas

dérangés. Madame Hirschfelder se plaint des moments d'intrusion sonore par la musique ou des conversations téléphoniques des nouveaux voisins. Elle pense qu'il faut l'accepter parce qu'on ne peut rien faire contre ce bruit.

Monsieur Hirschfelder décrit qu'il observe partout dans le quartier la construction des maison-appartements qui lui font sentir que ce qu'il a vécu continu à se passer dans le quartier.

#### Contact, lieu et déroulement de l'entretien

Le contact avec Monsieur Hirschfelder s'est établi par un autre interviewé qui s'est également opposé contre la densification à Waldtrudering. Monsieur Hirschfelder a tout de suite accepté l'entretien qui s'est réalisé fin 2015 avec la participation de sa femme.

## 7-2-17 Madame et Monsieur Müller

#### Informations personnelles

Madame et Monsieur Müller ont entre 60 et 70 ans ; ils sont à la retraite. Madame Müller est membre de l'association des propriétaires de pavillons (Eigenheimerverband) du quartier, son mari était membre du conseil d'arrondissement (Bezirksausschuss). Madame et Monsieur Müller habitent à Trudering à la limite avec Waldtrudering.

#### Biographie d'habiter

Madame Müller a grandi dans un village en Bavière avant de déménager à Munich. Ses parents ont construit leur maison à Trudering à la fin des années 1950. Madame et Monsieur Müller habitent maintenant dans une maison à côté des celle des parents de Madame Müller, maison qu'ils ont construite en 1970. Leur maison est située sur un terrain qui fait l'angle. Le fait de construire à Trudering à côté de ses parents était lié à une occasion qui se présentait à ce moment.

#### Localisation par rapport à la densification réalisée

La densification se trouve en face de leur maison et en décalé. Il s'agit de la nouvelle construction d'une maison plus grande après démolition de l'ancienne. La maison est peinte dans une couleur très vive qui saute aux yeux et se distingue nettement du reste des maisons de la rue. La pièce de vie de la maison de Madame et Monsieur Müller et leur terrasse ne donnent pas sur la rue où est localisée la densification. Après l'entretien, Madame Müller me montre des densifications en forme de maison-appartements situées 3 parcelles à côté de la leur dans l'autre rue qui longe leur terrain.

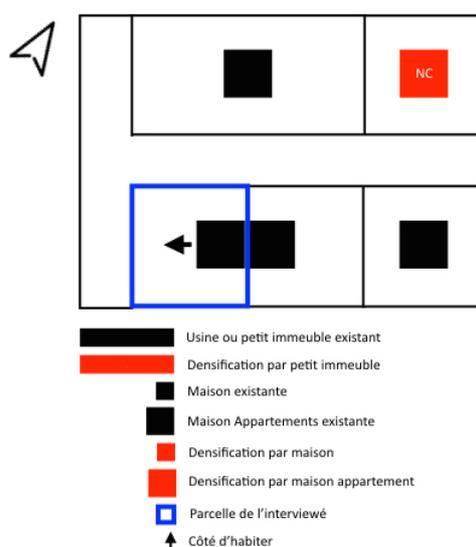


Figure 78 Schéma de la situation d'habiter de Madame et Monsieur Müller

### Vécu de la densification

Madame Müller est peu touchée par la densification en face de leur maison. Elle trouve qu'elle n'est pas bien intégrée dans le quartier à cause de sa couleur, mais elle s'y est habituée. Elle et son mari racontent que la maison fait l'objet de remarques par leurs amis ou par d'autres personnes qui viennent leur rendre visite.

Les deux ont noté l'augmentation du nombre de voitures garées dans la rue. Comme ils ont un garage et la possibilité de garer la voiture devant le garage, ils sont peu concernés par ce développement. Quand ils ont des invités, ils garent leur voiture dans le garage pour qu'au moins une personne puisse stationner la voiture devant le garage. Avant la densification ils ne connaissaient pas ces petites difficultés. Madame Müller a noté également une augmentation de l'anonymat dans le quartier. Avant elle connaissait les voisins jusqu'à quatre maisons à côté de la sienne dans toutes les directions et exprime apprécier les relations de voisinage qu'elle entretient avec ses anciens voisins. Selon elle, le turn-over des habitants dans les appartements et le fait qu'ils ne se présentent pas lors de leur emménagement sont à la base de cette émergence de l'anonymat.

Madame Müller est persuadée qu'il faut construire plus haut. Selon elle, la densification devrait se réaliser en forme d'extensions verticales pour pouvoir conserver de la végétation dans le quartier et garder une distance entre les voisins. Mais elle a peur que cette pratique puisse servir de précédent pour justifier des densifications plus hautes et étendues et augmenter ainsi encore la densité.

### Contact, lieu et déroulement de l'entretien

Le contact avec Madame et Monsieur Müller s'est établi par l'intermédiaire de Monsieur Hans qui est aussi membre de l'association des propriétaires de pavillons. L'entretien a eu lieu l'été 2015 dans le salon de la maison. L'entretien était fixé avec Madame Müller, il a commencé avec elle et son mari a rejoint la conversation plus tard.

## **7-2-18 Madame et Monsieur Peter et leur voisin d'en face**

### Informations personnelles (Madame et Monsieur Peter)

Madame et Monsieur Peter ont entre 60 et 70 ans. Ils sont à la retraite et vivent seuls dans leur maison.

### Biographie d'habiter (Madame et Monsieur Peter)

Madame et Monsieur Peter habitent dans la maison depuis 1975, au début avec leurs parents. La maison a été construite par son père sur un terrain qu'il avait acheté en 1953. Avant d'emménager, ils avaient réalisé une extension. Madame Peter a grandi dans un appartement qui faisait partie d'un petit immeuble industriel dans un petit village au bord de Munich à proximité de Waldtrudering. La maison a encore sa configuration de 1975 avec des pièces très petites.

### Localisation par rapport à la densification et forme de densification

Il y a trois densifications récentes à proximité de leur maison. La première est une nouvelle construction d'une maison plus grande après démolition de l'ancienne sur le terrain en face de leur maison. La deuxième est localisée juste après la maison d'à côté et a la forme de plusieurs maison-appartements. La maison à côté a également été agrandie par une petite extension verticale et horizontale.

### Vécu de la densification

Les plaintes de Madame Peter par rapport aux densifications autour de sa maison se réfèrent en premier lieu à la densification par les maison-appartements.

Par rapport à la densification par extensions à côté de leur maison, Madame Peter dit ne pas l'avoir trouvée négative tant que l'ancienne propriétaire habitait encore dans la maison, même si la maison avec l'extension était plus proche de la sienne, avant tout à cause d'un balcon au premier étage. Depuis que la maison est louée, il y a des locataires qui changent souvent, la maison est devenue pour elle un « objet étranger », aussi parce que le jardin a été modifié et est maintenant moins entretenu. Les maison-appartements la touchent parce qu'il y a des personnes sur les balcons du premier et deuxième étage qui peuvent regarder dans son jardin et qui parfois font du bruit quand ils font des barbecues ou des fêtes. Avant la densification, les constructions étaient des maisons sans balcon et il y avait moins d'intrusions visuelles et sonores parce que la vie en dehors de la maison se passait que dans le jardin. Son mari relativise

l'importance de l'intrusion sonore par les fêtes et mentionne un changement du paysage sonore par des enfants qu'on entend jouer à l'extérieur l'été. Madame Peter mentionne également une augmentation de l'anonymat : elle ne connaît plus les habitants des maison-appartements, ce qui n'était pas le cas pour les anciens habitants des maisons détruites.

Madame Peter ne mentionne pratiquement pas la nouvelle construction dans le jardin de son voisin d'en face. Elle répond que rien n'a changé pour elle parce qu'il y avait toujours des habitants dans la maison plus proche de la rue qui n'a pas bougé avec la nouvelle construction sauf qu'elle est habitée maintenant par le voisin et non plus par ses parents.

Madame Peter et son voisin se plaignent tous les deux légèrement du changement de la structure de la population à Waldtrudering. Madame Peter dit aussi que Waldtrudering n'est plus ce que c'était avant à cause de la perte d'arbres dans le quartier.

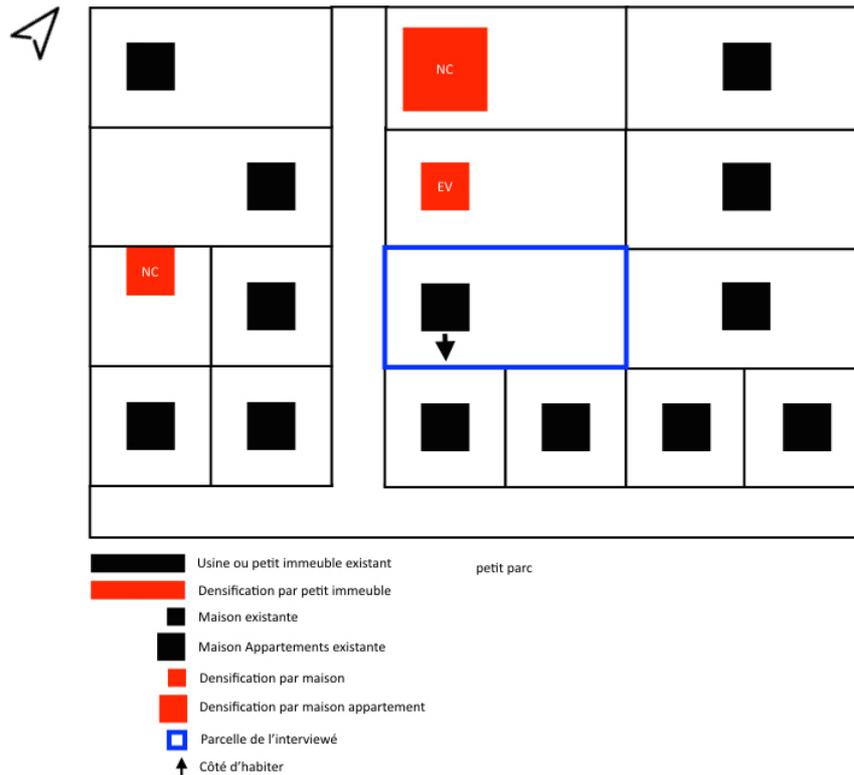


Figure 79 Schéma de la situation d'habiter de Madame et Monsieur Peter

#### Contact, lieu et déroulement de l'entretien

Le contact avec Madame Peter s'est établi par un autre interviewé qui est membre de l'association des propriétaires de pavillons (Eigenheimerverband) du quartier. Madame Peter a tout de suite accepté. L'entretien s'est déroulé dans le salon de la maison de Madame et Monsieur Peter. Le voisin d'en face, un ami du couple, a rejoint l'entretien pendant 30 minutes environ. Le mari est arrivé vers la fin de l'entretien qui s'est passé dans le jardin pour montrer l'impact des modifications par la densification.

## 6-2-19 Madame et Monsieur Wang

#### Informations personnelles

Madame et Monsieur Wang ont entre 60 et 70 ans et sont à la retraite.

#### Biographies d'habiter

Monsieur Wang habite dans la maison depuis 1972. Il a construit la maison en 72 sur un terrain hérité qui était occupé avant par un abri de jardin. Il a grandi dans une maison avec deux appartements qui étaient occupés par les membres de la même famille. Madame Wang – deuxième épouse de Monsieur Wang – habite dans la maison depuis 2000. Elle a habité dans des appartements avant de déménager à

Waldtrudering. Monsieur et Madame Wang louent le premier étage de la maison depuis que les enfants ont quitté la maison.

#### Localisation par rapport à la densification et forme de densification

La maison de Madame et Monsieur Wang est localisée sur un terrain qui fait l'angle. Elle se trouve au bord de Waldtrudering à la limite d'une zone de protection naturelle de laquelle elle est seulement séparée par une rue. La densification – une nouvelle construction après démolition, se trouve en face de chez-eux, de l'autre côté de la rue. Il s'agit de maisons jumelées conçues par un architecte avec un toit terrasse. La plus grande partie des fenêtres de leur maison ne donne pas sur la nouvelle construction. Leur terrasse et leur jardin sont protégés coté rue par une clôture, une haie et des arbustes.

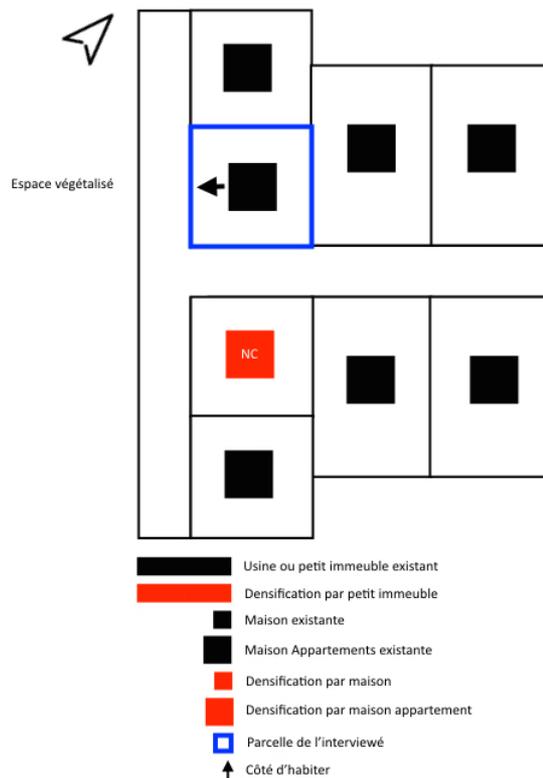


Figure 80 Schéma de la situation d'habiter de Madame et Monsieur Wang

#### Vécu de la densification

Madame et Monsieur Wang vivent la densification légèrement comme une perte de qualité vie. Madame Wang exprime clairement son mécontentement avec la forme architecturale de la densification en face de leur maison et de manière générale avec le style des nouvelles constructions. Elle accepte que les propriétaires préfèrent un autre style architectural. Monsieur et Madame sont par contre contents du départ du propriétaire de l'ancienne maison, qui vivait avec des nombreux colocataires dans la maison et organisait beaucoup de fêtes, une situation qui s'est améliorée avec les nouveaux voisins. Madame Wang se plaint également de l'augmentation de l'anonymat lié à la densification par des maison-appartements. Elle compare ce développement avec son expérience de voisinage très positive, mais suffisamment distant dans un immeuble à Munich. Monsieur Wang complète par un récit des activités (match de foot entre les habitants des deux rues ; fête avec gâteau de prunes au début de l'année scolaire) que des voisins de cette partie de Waldtrudering organisaient autrefois. Madame Wang pense que l'augmentation de l'anonymat est liée en partie au changement générationnel dans le quartier qui est caractérisé par l'arrivée d'une nouvelle génération avec des petits enfants qui n'ont pas de liens avec les anciens habitants dont les enfants sont majoritairement parties de Waldtrudering. Monsieur Wang exprime son souci d'une future densification par un grand bâtiment sur leur terrain voisin dès que le voisin déjà âgé sera décédé ; et son espoir que la zone de protection nouvelle persistera longtemps et que la partie au sud de leur terrain sera conservée sans constructions. Les deux critiquent l'augmentation des voitures stationnées dans les rues.

#### Contact et lieux de l'entretien

Madame Wang est la première personne qui a réagi par rapport à la demande d'entretiens. Elle propose un rendez-vous le jour même après s'être mise d'accord avec son mari. L'entretien s'est réalisé en été 2014 sur la terrasse de la maison.

## Table des illustrations

Figure 1 Situation du quartier Waldtrudering dans l'Est munichois. Source : Google maps .....	13
Figure 2 Situation du quartier Pont-des-Planches à Vaulx-en-Velin dans l'Est Lyonnais. Source : Google maps.....	13
Figure 3 Cartes postales datées de la première moitié du XX <sup>e</sup> ventant l'ambiance des guinguettes de bord de Rize au Pont-des-Planches. Dans l'ancien restaurant Favier (carte postale ci- dessus) se trouve aujourd'hui un centre aéré.....	15
Figure 4 Carte zonage du PLU, extrait Pont-des-Planches .....	17
Figure 5 Agrandissement d'une petite maison par un volume en avancé de surface équivalente (EH) .....	18
Figure 6 Agrandissement par extension horizontale (EH) en arrière plan et par division parcellaire et nouvelle construction (NC) au premier plan .....	18
Figure 7 Répartition des densifications par type (2009-2016), Quartier Pont-des-Planches.....	19
Figure 8 Pont-des-Planches, carte des densifications de ces 5 dernières années, parcellaire.....	20
Figure 9 Pont-des-Planches, carte des densifications de ces 5 dernières années, localisation simplifiée .....	21
Figure 10 Planche contact (Photographies et types de densification 2008-2015) - 1.....	22
Figure 11 Planche contact (Photographies et types de densification 2008-2015) - 2.....	23
Figure 12 Planche contact (Photographies et types de densification 2008-2015) - 3.....	24
Figure 13 Carte ancienne montrant la proximité de la forêt le lien ferré avec la ville de Gronsdorf .....	27
Figure 14 Photographies anciennes de la première moitié du XX <sup>e</sup> montrant à gauche un restaurant et à droite un pavillon de villégiature.....	27
Figure 15 Répartition des densifications par type (2009-2015), Quartier Waldtrudering.....	29
Figure 16 Remplacement d'une petite maison par une construction plus grande.....	30
Figure 17 Une maison-appartements dans le quartier Waldtrudering.....	30
Figure 18 Carte des densifications réalisées entre 2009 et 2015 à Waldtrudering .....	31
Figure 19 Planche contact (photographies et types de densification 2009-2015) -1.....	32
Figure 20 Planche contact (photographies et types de densification 2009-2014) -2.....	33
Figure 21 Répartition des densifications (Munich 2009-2015 et Vaulx-en-Velin 2008-2015) par type.....	35
Figure 22 Fenêtres sur pavillon, quartier Pont-des-Planches .....	45
Figure 23 Barrière de lierre mise en place pour contrer les vis-à-vis et cacher les vues vers la fenêtre d'une salle de bain et le balcon d'une densification voisine .....	49
Figure 24 Construction d'un mur pour remédier à une intrusion visuelle.....	49
Figure 25 : Proximité étouffante depuis une pièce de vie, Waldtrudering.....	52
Figure 26 Réduction des parcelles et entrée des voitures dans le tissu à travers la création de servitudes de passage, Pont-des-Planches.....	53
Figure 27 Connexions entre voisins : trou dans la clôture pour laisser passer les enfants, Waldtrudering .....	54
Figure 28 Panneau publicitaire ventant les qualités de la future maison mitoyenne alors que l'ancienne maison qui va être détruite est toujours là, Waldtrudering .....	57
Figure 29 Panneau publicitaire ventant les qualités de la future maison-appartements, il est écrit : « Ici vont se construire 9 appartements haut-de-gamme » .....	58
Figure 30 Opacification des clôtures des nouvelles densifications du quartier Pont-des-Planches	64
Figure 31 La circulation qu'un habitant nomme comme « jouer au billard à poches » à Waldtrudering .....	69
Figure 32 Manifestation des habitants dans une gardenstadt munichoise qui s'oppose à la construction des maison-appartements et à leur parking souterrain (source : Merkur.de du 09/08/2016) .....	72

Figure 33 A gauche, démarrage du mix sur l'outil <i>Unlimited Cities DENSICO Munich</i> .....	78
Figure 34 Trois mix réalisés lors de la 1ère séance de simulation munichoise .....	80
Figure 35 Simulation de Madame Reiser .....	81
Figure 36 Simulation de Madame Welser .....	81
Figure 37 Simulation de Monsieur Schmidt .....	82
Figure 38 Quatre mix réalisés par les habitants lors de la 2ème simulation munichoise .....	82
Figure 39 Simulation de Madame Brook .....	83
Figure 40 Simulation 1 de Monsieur Binder .....	84
Figure 41 Simulation 2 de Monsieur Binder .....	84
Figure 42 Simulation de Madame Miller .....	85
Figure 43 Cinq mix réalisés par les habitants lors de la séance de simulation vaudoise .....	85
Figure 44 Simulation n°1 de Monsieur Violon .....	86
Figure 45 Simulation n°2 de Monsieur Violon .....	87
Figure 46 Simulation n°1 de Monsieur Feu .....	88
Figure 47 Simulation n°2 de Monsieur Feu .....	88
Figure 48 Simulation de Madame et Monsieur Swan .....	89
Figure 49 Schéma de la situation d'habiter de Madame Bise .....	105
Figure 50 Schéma de la situation d'habiter de Madame Bouclette .....	107
Figure 51 Schéma de la situation d'habiter de Madame Chat .....	108
Figure 52 Schéma de la situation d'habiter de Madame Griffé .....	110
Figure 53 Schéma de la situation d'habiter de Madame Nez .....	111
Figure 54 Schéma de la situation d'habiter de Madame Orus .....	112
Figure 55 Schéma de la situation d'habiter de Madame Robin .....	114
Figure 56 Schéma de la situation d'habiter de Monsieur Boxer .....	115
Figure 57 Schéma de la situation d'habiter de Monsieur Canne .....	116
Figure 58 Schéma de la situation d'habiter de Monsieur Grand .....	117
Figure 59 Schéma de la situation d'habiter de Monsieur Képi .....	119
Figure 60 Schéma de la situation d'habiter de Madame et Monsieur Mustang .....	124
Figure 61 Schéma de la situation d'habiter de Madame et Monsieur Swan .....	126
Figure 62 Schéma de la situation d'habiter de Madame Brook .....	128
Figure 63 Schéma de la situation d'habiter de Madame Gäbler .....	129
Figure 64 Schéma de la situation d'habiter de Madame Herdt .....	131
Figure 65 Schéma de la situation d'habiter de Madame Huber .....	132
Figure 66 Schéma de la situation d'habiter de Madame Miller .....	133
Figure 67 Schéma de la situation d'habiter de Madame Reiser .....	135
Figure 68 Schéma de la situation d'habiter de Madame Welser .....	136
Figure 69 Schéma de la situation d'habiter de Monsieur Bose .....	137
Figure 70 Schéma de la situation d'habiter de Monsieur Grüne .....	139
Figure 71 Schéma de la situation d'habiter de Monsieur Hans .....	140
Figure 72 Schéma de la situation d'habiter de Monsieur Hofer .....	141
Figure 73 Schéma de la situation d'habiter de Monsieur Lange .....	143
Figure 74 Schéma de la situation d'habiter de Monsieur Nachbar .....	144
Figure 75 Schéma de la situation d'habiter de Monsieur Schmidt .....	145
Figure 76 Schéma de la situation d'habiter de Monsieur Zimmer .....	147
Figure 77 Schéma de la situation d'habiter de madame et Monsieur Hirschfelder .....	148
Figure 78 Schéma de la situation d'habiter de Madame et Monsieur Müller .....	149
Figure 79 Schéma de la situation d'habiter de Madame et Monsieur Peter .....	151
Figure 80 Schéma de la situation d'habiter de Madame et Monsieur Wang .....	152

## Résumé

La densification douce prend place dans des tissus pavillonnaires qui se recomposent sur eux-mêmes à travers des opérations, souvent réalisées par les habitants, de division parcellaire, d'adjonction de volumes bâtis à un volume existant et de division de ce dernier. Ce processus de (re)composition urbaine est très souvent centré sur l'habitant qui en est à l'origine et sur les avantages qu'il peut en retirer. Décentrer cette attention pour s'intéresser à ceux qui subissent les effets de cette densification douce et qui pourraient en devenir également les acteurs : les voisins, tel est l'enjeu de cette recherche. Il s'agit alors d'identifier les modes d'expression quotidien d'une possible perte de qualité de vie ou « déprivation », sa cristallisation dans l'espace et au fil du temps mais aussi ses dimensions ineffables. Pour ce faire, deux terrains, ayant faits l'objet d'une densification douce récente, seront étudiés à Vaulx-en-Velin (69) et à Munich (Allemagne) afin de proposer une approche comparative. Le projet adopte une approche multi-méthodes pour pouvoir comprendre le vécu de la densification en rapport avec les modifications matérielles et fonctionnelles de la densification réalisées dans les quartiers étudiés ainsi qu'avec la construction juridique et discursive de la pratique de densification en cours. La méthodologie de la recherche se développe en 3 étapes non strictement chronologiques : La première étape consiste à reconstituer le cadre, sur lequel le vécu individuel de la densification est basé. Dans la deuxième étape la recherche s'oriente vers la perception et le vécu de la densification par les habitants qui n'ont pas effectué d'activités de densification. Les entretiens sont orientés autant sur le vécu de la densification et sa perception que sur les tactiques développées en conséquence pour s'adapter aux changements de leur quartier. La troisième étape de la recherche consiste en une expérimentation, à travers le test d'un outil visuel de simulation de la densité, dont l'enjeu est d'impliquer les habitants passifs qui ne modifient pas leurs parcelles dans le processus de densification du quartier.

## Abstract

Soft densification takes place in suburban fabrics that are in transition due to operations conducted by inhabitants such as plot division, house division or built volume addition. This process of retrofitting suburbia is presently centred on the densifying inhabitants and the profit an individual can make from the process. The aim of this research is to focus on those who are not densifying but who could suffer from it. Beyond that, this research attempts to find a way to involve these passive neighbours in the densification process. We try to identify how the loss of quality of life (i.e., a deprivation) could be expressed in the neighbourhood discourse, in space and time, and in ineffable dimensions. In this sense, two neighbourhood case studies involving soft densifications that took place during the last decade, namely Vaulx-en-Velin (France) and Munich (Germany), are investigated in order to allow for a comparative study. The research project adopts a multi-method approach to understanding the experience of densification according to the material and functional consequences of that densification, as well as the legal and discursive construction of the densification process. Three distinct steps structure the research methodology. The first step involves reconstructing the frame in which the experience of densification is set. In the second step, we focus on the passive inhabitants' experience and perception of densification. Semi-structured interviews are conducted regarding their experience and perception of densification, as well as the tactics developed by the neighbours to fit in with the changes to their environment. The third step consists of an experiment testing the visual density simulation tools that is intended to help involve the passive neighbours in the densification process.

Programme de recherche du PUCA Vers des politiques publiques de densification et d'intensification «douces»? Intérêts, limites et opportunités

**CRESSON** Centre de recherche sur l'espace sonore et l'environnement urbain  
École Nationale Supérieure d'Architecture de Grenoble 60 Avenue de Constantine CS 12636 - F 38036  
GRENOBLE Cedex 2

Tél + 33 (0) 4 76 69 83 36 Fax + 33 (0) 4 76 69 83 73 / [cresson.eag@grenoble.archi.fr](mailto:cresson.eag@grenoble.archi.fr) / [www.cresson.archi.fr](http://www.cresson.archi.fr)