



HAL
open science

L'image du niveau du rez-de-chaussée au prisme de la bienveillance et de l'hostilité : quelles stratégies pour l'amélioration du rez-de-ville, étude sur les rues de Crimée et Honorat à Marseille

Diego Valencia

► **To cite this version:**

Diego Valencia. L'image du niveau du rez-de-chaussée au prisme de la bienveillance et de l'hostilité : quelles stratégies pour l'amélioration du rez-de-ville, étude sur les rues de Crimée et Honorat à Marseille. Sciences de l'Homme et Société. 2023. dumas-04157678

HAL Id: dumas-04157678

<https://dumas.ccsd.cnrs.fr/dumas-04157678>

Submitted on 10 Jul 2023

HAL is a multi-disciplinary open access archive for the deposit and dissemination of scientific research documents, whether they are published or not. The documents may come from teaching and research institutions in France or abroad, or from public or private research centers.

L'archive ouverte pluridisciplinaire **HAL**, est destinée au dépôt et à la diffusion de documents scientifiques de niveau recherche, publiés ou non, émanant des établissements d'enseignement et de recherche français ou étrangers, des laboratoires publics ou privés.

Master **URBANISME & AMÉNAGEMENT**

Parcours **UPU**

Urbanisme et Projet Urbain

Projet de fin d'études - *Année 2/2*

L'IMAGE DU NIVEAU DU REZ-DE-CHAUSSÉE AU PRISME DE LA BIENVEILLANCE ET DE L'HOSTILITÉ

*Quelles stratégies pour l'amélioration du rez-de-ville. Étude sur les rues de Crimée et
Honorat à Marseille*

DIEGO VALENCIA

TUTRICE UNIVERSITAIRE

Fanny VUAILLAT

Institut d'Urbanisme et Géographie Alpine

MAÎTRESSE D'APPRENTISSAGE

Hélène JOUVE

Métropole Aix-Marseille-Provence

// 2022-2023 //

Remerciements

De façon générale, je témoigne ma gratitude à toutes les personnes, qui directement ou indirectement, ont rendu possible la réussite de mon alternance et de ce travail, en particulier David, Marion, Émilie et Amélie pour leurs relectures et conseils pertinents.

Je remercie ma tutrice universitaire et ma maîtresse d'apprentissage pour les sages orientations qui m'ont permis de peaufiner mon sujet d'intérêt. Je remercie également les enseignants de l'université qui m'ont permis de découvrir autant de sujets passionnants. Ainsi que la chaleureuse équipe de la Direction Mission Fabrique des Projets Métropolitains (DMFPM) qui m'a bien accueilli.

Plus personnellement, j'adresse un grand remerciement à ma famille et mes proches, pour le soutien émotionnel qui m'a permis de dépasser les moments difficiles, malgré la distance.

Sommaire

Résumé	5
Glossaire	6
<u>Partie A</u>	<u>11</u>
Introduction	13
Problématique	15
Constat	17
Délimitation du sujet et de l'objet	19
Délimitation spatio-temporelle	20
Problématique	23
Hypothèse(s)	23
Méthodologie de réponse	25
Objectifs	26
Chapitre 1 : État de l'art	27
La connaissance du foncier / sa pertinence dans un secteur de rénovation	27
De la limite à l'image / la notion de la ville à hauteur des yeux	32
<u>Partie B</u>	<u>47</u>
Chapitre 2 : Méthodologie	48
Contexte de la mission / les quartiers de la gare métropolitaine	48
Méthodologie / référentiel foncier et observation des rez-de-chaussée	52
Compte-rendu / difficultés rencontrées et alternatives	58
Systématisation et exploitation / grille d'analyse	61
Chapitre 3 : Analyses et résultats	68
Cartographie / mise en commun des indicateurs	68
Analyse d'images / mise en évidence	75
Schématisation / problématique-préconisation	82
Conclusion	94
Bibliographie	101
Sitographie	107
Liste de figures	108
Annexes	110

Résumé

Ce travail aborde le niveau du rez-de-chaussée, l'interface entre le bâti et la rue, sous le prisme de la bienveillance et de l'hostilité des espaces. Dans cette question interviennent divers sujets comme : la notion de limite, à travers la délimitation des espaces ; de domaine, à travers la différenciation des espaces publics et privés et le principe d'exclusion ; des ambiances, à travers la relation entre espace et individu et la notion de ville à échelle humaine qui implique une expérience sensible entre l'action de se déplacer et l'action de percevoir.

Pour arriver à la réflexion de ce travail, deux approches méthodologiques seront mobilisées : une analyse à partir d'indicateurs qui revient à la mobilisation d'une vue à vol d'oiseau, et une analyse à partir de visites de terrain qui revient à la mobilisation d'une « *vue à hauteur des yeux* », de piéton.

Les résultats nous révèlent un rapport hermétique entre intérieur et extérieur, ce qui empêche la continuité de « *la chaîne urbaine* ». Ajouté à cela, une répercussion de la vitesse de déplacement du piéton dans la perception des lieux impliquant l'impraticabilité de la halte dans un environnement hostile, délaissé. De plus, une prédominance de la voiture qui résulte en des espaces peu accueillants pour les piétons. Finalement, une « *ségrégation spatiale sexiste* » qui favorise l'utilisation de l'espace pour le genre masculin au détriment de la diversité.

La valeur de ce travail se trouve dans l'enrichissement des notions de bienveillance et d'hostilité appliquées dans l'urbanisme et l'image de la ville. En effet, il s'agit de qualifier les espaces qui nous invitent à y être, ou que l'on cherche d'éviter, à travers la configuration spatiale du niveau du rez-de-chaussée. Ce travail est pertinent pour le secteur de rénovation urbaine Quartiers Libres, un contexte complexe et particulier, pour lequel le rez-de-chaussée est une entrée potentiellement catalysatrice de la revitalisation des espaces hostiles.

Mots clés

Bienveillance ; hostilité ; ouverture ; fermeture ; espace(s) public ; espace(s) privée ; pseudo-public ; interface ; seuil ; rez-de-chaussée (RDC) ; rez-de-ville ; rue ; bâtiment ; perméabilité ; porosité ; ethnographie ; usages ; dynamiques ; stratégies ; dispositifs ; gare ; référentiel foncier ; rénovation urbaine ; image ; déplacement ; genre ; ambiances.

Glossaire

Ambiance : « *Qualité du milieu (matériel, intellectuel, moral) qui environne et conditionne la vie quotidienne d'une personne, d'une collectivité.* »¹

Bienveillance : C'est précisément ce que l'on cherche à définir à travers ce travail, on cherche un concept proche de la notion d'hospitalité, mais on cherche à parler plutôt de « *se sentir invité aux espaces* », en faisant appel au mot « *bienvenu.* »² On ne trouve pas forcément une définition de bienveillance liée à la question des espaces, mais plutôt aux personnes : « *une disposition favorable envers quelqu'un* »³ ou « *disposition favorable à l'égard de qqn.* »⁴ Malgré cela, on trouve que c'est un concept adapté à ce que l'on cherche dans ce travail et on décide de nous l'approprier et de le développer.

Cadastré : « *Le cadastre est un document administratif qui recense et identifie les propriétés foncières (immeuble, maison, terrain, etc.) d'une commune afin de permettre le calcul des impôts locaux dont vous êtes redevable (taxe foncière et taxe d'habitation). [...] Le plan cadastral est une représentation graphique d'une commune qui dresse l'inventaire de ses propriétés foncières ainsi que l'emprise au sol des bâtiments qui les occupent.* » La documentation cadastrale comprend deux éléments, le plan cadastral qui est un document graphique et la matrice cadastrale qui est un document écrit.⁵

Commun : On se base sur la session d'enseignement Civics : Fabrications plurielles de la ville,⁶ pour comprendre le commun à travers la formule qui comporte « *une ressource partagée (publique ou privée) plus une communauté qui en prend la responsabilité plus une gouvernance orientée vers l'intérêt public et l'accès ouvert.* »

¹ Centre National de Ressources Textuelles et Lexicales (CNRTL). (Consulté le 04/10/2022) <cnrtl.fr>

² (*Ibid.*).

³ Dictionnaire de l'Académie française, huitième édition (1932-1935). (Consulté le 05/04/2023) <lalanguefrancaise.com>

⁴ Dictionnaire LE ROBERT. (Consulté le 05/04/2023) <lerobert.com>

⁵ Ministère de l'Économie des finances et de la souveraineté industrielle et numérique (Consulté le 06/04/2023) <economie.gouv.fr>

⁶ Session encadrée par Federica GATTA et Théa MANOLA, septembre de 2022, comme partie du Master Urbanisme et Aménagement UPU.

Espace privé : Appuyé sur CASILLI, BERNARD dit :

« Le concept d'espace privé, est né au XVII^e siècle sous la plume de juristes tels que Louis BRANDEIS et Samuel WARREN. Ces auteurs ont en effet publié en 1880 dans la Harvard Law Review, un article intitulé The Right to Privacy. Selon eux, l'espace privé peut être défini comme étant une étendue physique au sein de laquelle ce qui se déroule est inaccessible aux regards extérieurs. C'est en quelque sorte la scène de la vie privée. La définition issue de cette tradition libérale anglo-saxonne en fait le droit donné à chacun « d'être laissé tranquille ». L'individu se trouve donc dans une sphère au sein de laquelle il peut exprimer ses faits et gestes ainsi que ses opinions sans être jugé par la société. »⁷

Espace pseudo-public : Il s'agit des espaces ouverts qui ressemblent à des espaces publics et qui sont contrôlés.⁸ Les espaces commerciaux post-modernes, les espaces pseudo-publics d'exclusion, les non-lieux et les espaces « *vides du sens* » sont des exemples de catégories identifiées.⁹

Espace public : Appuyé sur ARANGUREN, Domenico DI SIENA dit :

« L'espace public est le lieu commun de la ville, de tous les citoyens. L'espace public définit les essences d'une ville, son caractère, ou, si on le préfère, son âme. Aussi, c'est dans l'espace public que la ville est "tissée", car la culture de cette communauté s'y configure [...] L'espace public se compose de tous les lieux de rencontre, où s'établit une forme de relation citoyenne et où se configure la culture propre de cette communauté. C'est pourquoi les places et parcs des quartiers, les marchés, les lieux de loisirs et sportifs, les théâtres et cinémas, les rues sont aussi des espaces publics... »¹⁰

Ethnographie : « *Étude descriptive et analytique, sur le terrain, des mœurs, des coutumes de populations déterminées.* »¹¹

Fermeture : « *Action de fermer (une porte, un verrou, un robinet); résultat de cette action.* »¹²

Foncier : « *Relatif à un fonds de terre, à sa propriété, à son exploitation et à son imposition.* »¹³

⁷ (BERNARD, 2016, p.145).

⁸ Sotoga. (Consulté le 20/02/2023) <sotoga.com>

⁹ (DI SIENA, 2009, p. 42-44). Support de présentation du cours « *Envisager l'espace public dans un projet urbain. Théorie et méthodes* » Inès RAMIREZ-COBO. (09/21).

¹⁰ (*Op. cit.* p. 23).

¹¹ (CNRTL, *loc. cit.*).

¹² (CNRTL, *loc. cit.*).

¹³ Dictionnaire LAROUSSE. (Consulté le 20/02/2023) <larousse.fr>

Hostilité : Par opposition à bienveillance, on prend le mot hostilité. Comme bienveillance, on trouve aussi qu'il fait plutôt référence aux personnes qu'aux espaces, mais on trouve quand même des définitions comme « *sentiment d'inimitié à l'égard de quelqu'un ; attitude d'opposition à l'égard de quelque chose,* »¹⁴ On interprète ici l'hostilité comme l'effet de dissuader, décourager ou désinviter les personnes à fréquenter les espaces.

Image : Une définition basique est « *représentation (ou réplique) perceptible d'un être ou d'une chose.* » On se base sur LYNCH pour faire référence à ce qui reste présent dans notre mémoire et qui nous permet de nous orienter dans la ville, mais aussi sur les situationnistes comme DEBORD pour lesquels les espaces ont des effets sur nos émotions. Notre interprétation prend parti des deux, en comprenant l'image comme produit de l'influence des espaces sur nous comme à partir des images « *rémanentes* » avec lesquelles on compare et qualifie les espaces nouveaux ou quotidiens.¹⁵

Interface : « *1. Plan ou surface de discontinuité formant une frontière commune à deux domaines aux propriétés différentes et unis par des rapports d'échanges et d'interaction réciproques. 2. Limite commune à deux systèmes, permettant des échanges entre ceux-ci.* »¹⁶

Limite : On abordera plus profondément ce terme, mais vu l'importance que représente pour ce PFE, on vous présente une définition basique comme point de départ : « *ligne qui détermine une étendue, une chose ayant un développement spatial ; ligne qui sépare deux étendues.* »¹⁷

Opacité, transparence et translucidité : En lissant le PPA centre-ville de Marseille, on trouve que Le Sens de la ville emploie ces trois qualificatifs en les associant à une sorte de fermeture et d'ouverture, sans les expliquer. On cherche donc à les définir et les différencier : on trouve que les trois font référence à la matérialité et à aux façons de diffuser la lumière, donc au visuel. L'opacité fait référence à l'empêchement de passage de la lumière, la transparence à la permission totale de ce passage et la translucidité se trouve au milieu, en laissant passer certains rayons lumineux.¹⁸

¹⁴ (LAROUSSE, *loc. cit.*).

¹⁵ Définition de départ : (CNRTL, *loc. cit.*). Le reste est basé sur les contenus du cours « *urbanistica 3* » en 2015, basés sur LYNCH, 1960 et la lecture en 2022 de la Théorie de la dérive, DEBORD, 1956).

¹⁶ (LAROUSSE, *loc. cit.*).

¹⁷ (CNRTL, *loc. cit.*).

¹⁸ PPA centre ville et le Sens de la ville, MAMP, document de travail, pas encore publié. Définitions et différences basées sûr <colorimetrie.be> et <archi7.net>. (Consultés le 16/06/2023).

Ouverture : « B. – Action de mettre en communication avec l'extérieur un espace en déplaçant, en ôtant ce qui le rendait clos ou inaccessible ; fait pour un espace clos ou inaccessible d'entrer ou d'être mis en communication avec l'extérieur. Anton. fermeture. [...] Fait de rendre accessible, à quelqu'un ou à quelque chose, quelque chose qui ne l'était pas ; fait, pour quelque chose, de devenir accessible à quelqu'un ou à quelque chose. Synon. déblocage. »¹⁹

Rez-de-ville : On se base sur MASBOUNGI et PETITJEAN, qui attribuent le terme à MANGIN : « le plaisir de la ville, c'est la déambulation et la jouissance de ce qui est à portée de vue », sans le dire directement, on interprète une différenciation implicite avec le terme rez-de-chaussée, ce dernier faisant référence au niveau constructif tandis que le rez-de-ville semblerait aller plus loin, en renvoyant au rôle de cet espace dans la ville, ce qui lui apporte.²⁰

Seuil : « 2. Limite marquant un passage vers un autre état, entrée dans une situation nouvelle. »²¹

Urbanité : « L'urbanité renvoie, dans le sens courant, à une qualité d'individus se comportant de manière polie avec autrui et dans une deuxième acception, propre à la géographie, au caractère urbain d'un espace [...] L'espace est organisé pour faciliter au maximum toutes les formes d'interaction. »²²

¹⁹ (CNRTL, loc. cit.).

²⁰ (PETITJEAN et MASBOUNGI, 2021, p. 90).

²¹ (CNRTL, loc. cit.).

²² Glossaire de Géoconfluences. (Consulté le 08/06/2023) <geoconfluences.ens-lyon.fr>

Abréviations

AGAM : Agence d'Urbanisme de l'Agglomération Marseillaise ;

AMU : Aix-Marseille-Université ;

BDNB : Base de Données Nationale des Bâtiments ;

CDC : Cahier des Charges ;

CEREMA : Centre d'études et d'expertise sur les Risques, l'Environnement, la Mobilité et l'Aménagement ;

CPAUP : Cahier de Prescriptions Architecturales, Urbaines et Paysagères ;

DDTM : Direction Départementale des Territoires et de la Mer ;

DMFPM : Direction Mission Fabrique des Projets Métropolitains ;

DPE : Diagnostic de Performance Énergétique ;

DVF : Demande de Valeurs Foncières (jeu de données) ;

EP : Espace public ;

EPF : Etablissement Public Foncier ;

FF : Fichiers fonciers ;

IGN : Institut national de l'information géographique et forestière ;

LNPCA : Ligne Nouvelle Provence Côte-d'Azur ;

LOVAC : Locaux Vacants ;

MAMP : Métropole Aix-Marseille-Provence ;

ONB : Observatoire National des Bâtiments ;

PFE : Projet de Fin d'Études ;

QL : Quartiers Libres ;

RDC : Rez-de-chaussée ;

RF : Référentiel foncier ;

SIG : Système d'Information Géographique ;

SNCF : Société Nationale des Chemins de fer Français.

Partie A : Problématisation et état de l'art

Note au lecteur

En ce qui concerne la forme d'écriture on a choisi d'utiliser la troisième personne du singulier « *on* », à défaut « *nous* », dans l'idée d'être plus neutre. Bien qu'il s'agisse d'un travail personnel, on cherche à éviter l'usage du pronom « *je* » dans l'essai de rendre impersonnelle l'écriture de ce travail.

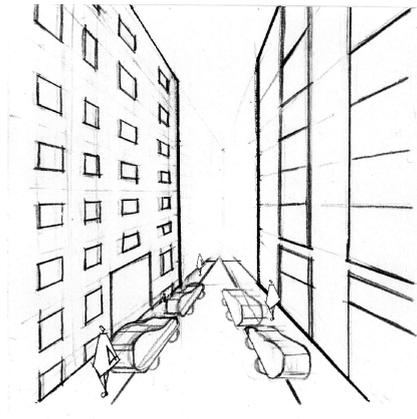
Tout au long de ce travail, le lecteur ou la lectrice trouveront des schématisations faites dans le but d'illustrer ce qu'on expose à l'écrit. Il faut noter que ces schémas sont interprétatifs et ils sont produits d'un exercice d'abstraction cherchant à spatialiser certains sujets.

Il faut aussi mentionner que, le français n'étant pas la langue maternelle de l'auteur, il se peut, malgré une partie importante de relectures, propres et d'autrui, qu'il persiste des expressions étranges ou surprenantes. On s'excuse par avance.

Introduction

Il suffit de marcher dans la ville pour trouver systématiquement de fermeture, on dirait que l'individualisme est la norme. La rue semble être encore un espace du commun, mais toujours fragile face au libéralisme qui transforme le commun en opportunité financière. Si l'on regarde un peu l'histoire, notamment à travers le mouvement moderne et l'hygiénisme,²³ nous avons des villes qui fonctionnent sur l'efficacité, l'orthogonalité de la ligne droite, la vitesse des machines : une ville pour la voiture. Mais comme l'automobile répond à l'individu isolé, les infrastructures qui le soutiennent deviennent stériles en laissant les piétons en arrière-plan. On pourrait manifester que, sans les passants, les êtres vivants, le cercle vicieux continue, puisque la rue se déshumanise et perd du sens, elle devient une frontière et l'architecture devient un archipel dans un écosystème urbain déconnecté. Ce travail académique abordera cette vision à travers différents auteurs qui travaillent la ville.

Figure 1 : Dessin représentant un espace de voirie dominé par des voitures



Source : élaboration propre, mai 2023.

La bienveillance et l'hostilité nous sont des mots adéquats pour qualifier une dualité urbaine : si l'on est invités, bienvenus dans l'espace, ou si au contraire, on ne l'est pas. La notion de la chaîne de déplacement introduite avec la loi handicap de 2005²⁴ est utile pour dire que la ville est un tout, composé principalement de trois maillons (cadre bâti, voirie et transports) et qu'il doit y avoir une continuité entre eux, ici on reprend cette belle notion pour parler d'une « *chaîne urbaine* ». Disons que le chaînon bâti lui-même correspond à l'échelle architecturale et le chaînon voirie connecte les éléments à échelle urbaine.

²³ (GARCIA VAZQUEZ, 2016, p. 22-23) ; (FLONNEAU, 2009).

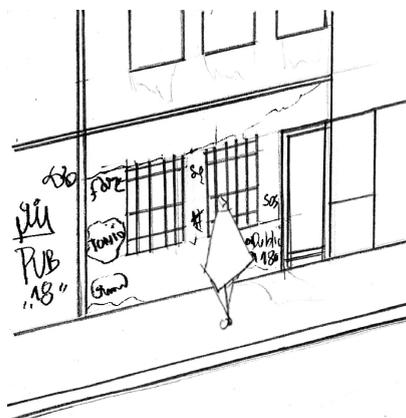
²⁴ Notion définie dans l'article 45 de la loi du 11 février 2005 pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées. (Consulté le 21/02/2023) <legifrance.gouv.fr>

On cible l'interface entre les deux et l'on trouve le niveau du rez-de-chaussée qui, de par sa configuration, peut permettre, ou empêcher, la connexion entre le bâti intérieur et la voirie extérieur, à travers la bienveillance, lorsque des connexions sont possibles et l'hostilité, quand ces connexions sont coupées.

La structure de ce travail compte d'une première partie sur l'état de l'art concernant deux sujets : la question du foncier, thématique centrale de la mission à la Métropole Aix-Marseille-Provence, pensé pour alimenter des réflexions autour d'un projet de rénovation urbaine et la question d'interface entre le bâti et l'espace public, à travers une vision de la ville à hauteur des yeux, ou disons aussi, au niveau de piéton. Dans un second temps, la méthodologie partira d'un référentiel foncier, à travers l'analyse et la gestion de données provenant de différentes bases de données cadastrales pour enrichir dans un second temps ces analyses avec une observation récurrente. Enfin, les résultats seront présentés à travers des cartographies et des analyses d'images, et le travail sera conclu avec des schémas de synthèse.

Une quête importante dans ce travail est de comprendre la transition du parcours académique de l'auteur, à savoir, à partir d'une formation initiale d'architecte qui se nourrit de la vision esthétique de la forme pour intégrer la vision d'urbaniste, qui apporte des réflexions sur la question politique de cette forme. Cette dernière vision a lieu dans le cadre d'un cycle en alternance et se finalise à travers ce travail ou Projet de Fin d'Études (PFE). Les résultats pourraient être utiles à la DMFPM, par exemple, pour la formulation des cahiers des charges, à travers de préconisations issus de la confrontation de tout le travail fait avec un exercice de prospective dans lequel on se permettra d'imaginer quel est l'avenir d'un secteur délaissé.

Figure 2 : Dessin représentant un espace délaissé



Source : élaboration propre, mai 2023.

Problématique

Questionnements préalables

De façon générale

Quelle est l'interface entre l'échelle architecturale et l'échelle urbaine ?

Est-ce que les socles sont décisifs pour favoriser les liens inter quartier, voire de la ville ?

Dans la recherche pour une ville animée, comment faire comprendre l'urbanité aux citoyens pour qu'eux même deviennent acteurs de changement ?

Par rapport à la relation entre le construit et le non construit

Est-il possible d'atteindre un équilibre entre une relation continue entre intérieur et extérieur et le droit à l'intimité ?

Quelle est la configuration idéale pour un RDC permettant de tisser des relations entre l'intérieur et l'extérieur ?

Quels dispositifs flexibles permettent de rendre un seuil architectural au service du domaine public et privé en même temps ? est-ce possible ?

Est-il possible de déterminer une ouverture/fermeture à travers les sens (vue, odorat, ouïe...) ?

Convient-il de privilégier l'ouverture sur la fermeture ?

Par rapport à l'espace public comme le lieu du commun

Est-ce que la rue représente encore le lieu symbolique du commun ?

Est-ce que la vitalité de la rue est possible aujourd'hui ou est-ce qu'il s'agit plutôt d'une vision idéaliste, dans une société où ses habitants pourraient avoir peur de l'espace public ? Faut-il une nouvelle révolution urbaine ?

Avons-nous le devoir de contribuer à l'animation de la rue en tant que citoyens ou s'agit-il plutôt d'un droit à l'intimité en détriment de l'espace public ?

Comment promouvoir l'intérêt pour le commun quand on a appris le monde isolé de l'extérieur ?

Choix/intérêt du sujet

L'intérêt pour ce sujet vient de l'association entre une expérience citoyenne et un parcours universitaire. Quand on (l'auteur) marche dans l'espace public, on est très sensible au sujet de la sécurité. En grandissant dans un contexte complexe, dans une ville d'Amérique du Sud, l'expérience urbaine se résume à être en alerte constante face au danger, ce qui a eu pour conséquence une enfance en grande partie isolée, avec un rejet de l'extérieur. Avec une formation en architecture, on est devenu conscient de ce problème. On a commencé à observer les espaces en se demandant si les bâtiments devaient être au service de leurs habitants ou de la ville. Grâce aux études en urbanisme, l'auteur apprend à reconnaître que l'architecture ne doit pas fonctionner comme un archipel isolé, et que la disposition de la forme est déterminante dans les dynamiques d'usage des espaces publics.

En étant entre ces deux échelles, on commence à se demander quelle est l'interface entre les deux, et peu à peu, on commence à arriver vers le RDC. Maintenant, on se questionne sur les droits et devoirs des citoyens, concernant la relation entre les espaces fermés et ouverts : est-il un devoir d'ouvrir les espaces ou s'agit-il plutôt d'un droit de les fermer ? On pense que la question de la fermeture ne se limite pas simplement à l'accessibilité physique aux espaces (une porte fermée par exemple). Autre qu'à travers des dispositifs physiques, dans un sens plus sensible, on pense qu'il peut y avoir herméticité à travers des stratégies pas forcément formelles qui touchent les sens et qui bloquent les liens entre l'intérieur et l'extérieur. On pense qu'on touche le sujet de la communication entre espace et corps, à travers les sens, dans le sens où, quand cette communication n'est pas possible, on part de l'hypothèse que le résultat résulte plus largement dans un état d'hostilité. En même temps, on se demande si le contraire, la bienveillance, que l'on considère possible à travers une communication réussie entre intérieur et extérieur, est plutôt une idée nostalgique du passé ou si elle est pertinente aujourd'hui, eu égard aux changements de nos modes de vie suite à la mondialisation : les villes ont vu leurs populations s'accroître considérablement ces 50 dernières années, les interactions ont changé et les formes urbaines ont dû s'y adapter.²⁵

²⁵ Statista. (Consulté le 21/06/2023) <fr.statista.com>

Constat

L'expérience de se déplacer est plus riche que d'aller d'un point A vers un point B. En tant qu'êtres vivants, nous sommes des capteurs d'information, et c'est cela qui nous permet de comprendre notre contexte.²⁶ Par rapport aux mobilités, la voiture individuelle représente une révolution des mobilités et des habitudes : elle permet une indépendance sans égal, celle que l'on ne trouve pas dans les transports en commun : on ne dépend pas des horaires, de l'offre, des itinéraires, etc. Dans une voiture, nous n'avons pas besoin de travailler dans la même ville où l'on habite. Malgré ses points positifs, cette innovation empêche une relation directe avec l'environnement parmi lequel on transite, puisqu'elle représente une barrière à la fois physique et temporelle en raison de la vitesse de déplacement.²⁷ Cela dit, on imagine que les déplacements ont changé, on cesse de se transporter à cheval, on diminue le déplacement à pied, avec la voiture, on traverse des distances plus longues, même avec d'autres modes de transport comme les TGV... Est-ce qu'on se déconnecte de plus en plus de notre entourage immédiat ? Sans la peau de la voiture, la couche de métal « *qui nous protège* », on est exposé directement à l'environnement, notre manière de capter l'information à travers les sens est plus directe.

Outre le choix modal, on considère que les espaces eux-mêmes influencent notre comportement.²⁸ On considère donc que certaines configurations spatiales peuvent favoriser la bienveillance des espaces dans la ville, de même que l'hostilité. Dans ce sens, l'intérêt pour les « *socles* » (*plinths* en anglais) ou le niveau de RDC, vient du fait qu'il est la partie du bâtiment la plus proche à la rue. On s'intéresse à la limite entre le construit privé et le non construit public (façade, clôture, jardin...). On se questionne sur les limites hermétiques qui empêchent la connexion entre le domaine privé et le domaine public. En même temps, on se demande si l'hostilité est inévitable puisqu'on considère que l'ubiquité de la bienveillance est une vision utopique. On peut noter en marchant la ville qu'il y a des rues inactives, autrement dit, « *mortes* », sans « *des yeux qui surveillent* » la rue. En s'appuyant sur Jane JACOBS, ces espaces ne contribuent pas à la perception de sécurité du piéton.²⁹

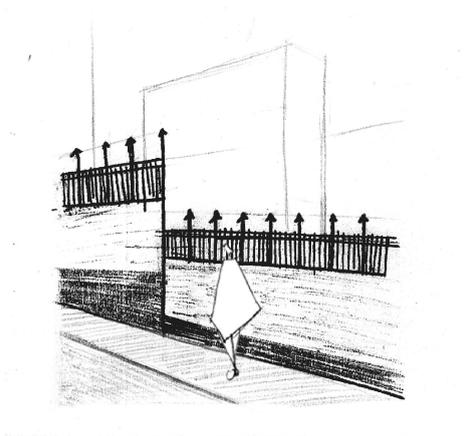
²⁶ Cette supposition résulte après avoir fait un semestre d'études en psychologie en 2017.

²⁷ Ici, on fait appel au cours d'enseignement « *Énfasis I en Proyección urbanística* » en 2018, dans le cadre du parcours en architecture. Appuyé sûr (José María EZQUIAGA, 1992) et (Massimo CACCIARI, 2010), on aborde le sujet de la diminution du temps et de la distance de nos déplacements, ce qui répercute sur les espaces.

²⁸ On affirme cela après avoir lu en 2022 la Théorie de la dérive de Guy DEBORD.

²⁹ (JACOBS, 1961).

Figure 3 : Dessin représentant un espace clôturé



Source : élaboration propre, mai 2023.

Il suffit de marcher pour se rendre compte qu'il y a beaucoup de fermeture, et parfois en lien avec des conditions de délaissement, par exemple, dans le centre-ville de Marseille. On pourrait dire que l'appropriation des habitants comme des concepteurs peut être clé pour favoriser l'expérience urbaine du piéton. En tant qu'êtres humains, on fait des choses de façon consciente comme inconscient, partant de ce constat, on pourrait se dire qu'on ne se rend pas forcément compte des implications du délaissement de la rue dans les usages. Il est possible qu'il s'agisse d'une question culturelle profonde.³⁰

En tant que voyageur du monde, sensible au sujet de la sécurité dans l'expérience urbaine, il semble s'agir d'une situation qui n'est pas exclusive au sud de l'Amérique puisqu'on l'a constaté aussi en France et dans d'autres voyages en Europe. On pourrait dire qu'il y a des personnes plus sensibles que d'autres et on peut se demander si cela touche plus particulièrement les touristes ou les habitants. Sans aller plus loin, et en s'appuyant sur la psychogéographie, on peut dire que la fermeture des espaces impacte à un fort impact sur l'attractivité. En se basant sur son parcours académique, l'auteur de ce PFE cherche premièrement des réponses dans l'ordre de l'esthétique puis de l'ordre politique. En tant que citoyen, on se dit que c'est logique de se fermer puisque les êtres humains ont besoin d'intimité, toutefois, à quel point avons-nous le droit de couper les relations vers l'extérieur ? Si tel est le cas, arrive-t-on vers une sorte d'urbaphobie ?³¹

³⁰ (ALBERT, 2021). Dans cet article, on fait mention de la culture française comme craignant l'ouverture.

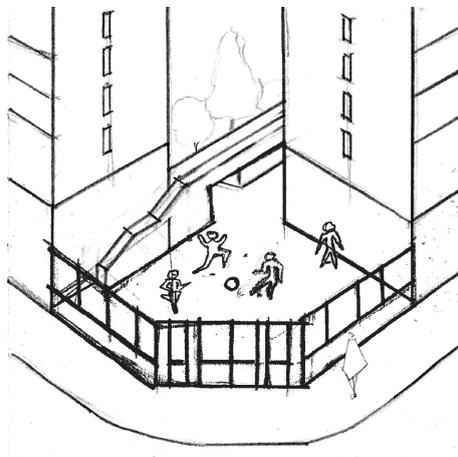
³¹ (Néologisme) Détestation de la ville. Dictionnaire de lalanguefrancaise.com. (Consulté le 21/04/2023) <lalanguefrancaise.com>

Délimitation du sujet et de l'objet

Le sujet de ce travail porte sur la bienveillance et l'hostilité de l'espace public ouvert à travers le rapport avec les espaces bâtis. Diverses thématiques pourraient être en lien avec ce sujet :

- l'ouverture et la fermeture des espaces, au-delà de l'accessibilité de déplacement ou de la limite entre le domaine public et privé ;
- l'emprise des grandes emprises d'habitat collectif ou les grands ensembles clôturés qui représentent des archipels urbains ;
- la construction des ambiances, à travers les sens (au-delà de la dimension visuelle, olfactive, sonore et/ou tactile) ;
- la question de genre, si l'on part du constat que les espaces publics semblent être pensés plutôt pour les hommes que pour les femmes ;
- le sujet de la migration, les codes de comportement propres à la culture d'origine et le rapport avec la culture d'accueil ;
- etc.

Figure 4 : Dessin représentant un espace de prédominance masculine



Source : élaboration propre, mai 2023.

Parmi ce spectre, en raison de la résistance de l'auteur à faire du terrain in situ, entre autres raisons, on ne comptait pas intégrer tous ces sujets. Ainsi, au début de ce travail, on a choisi d'aborder uniquement la question de l'ouverture/fermeture sous le prisme de l'accessibilité visuelle ou perméabilité, en examinant des stratégies et dispositifs permettant la relation entre l'intérieur du bâti et la rue.

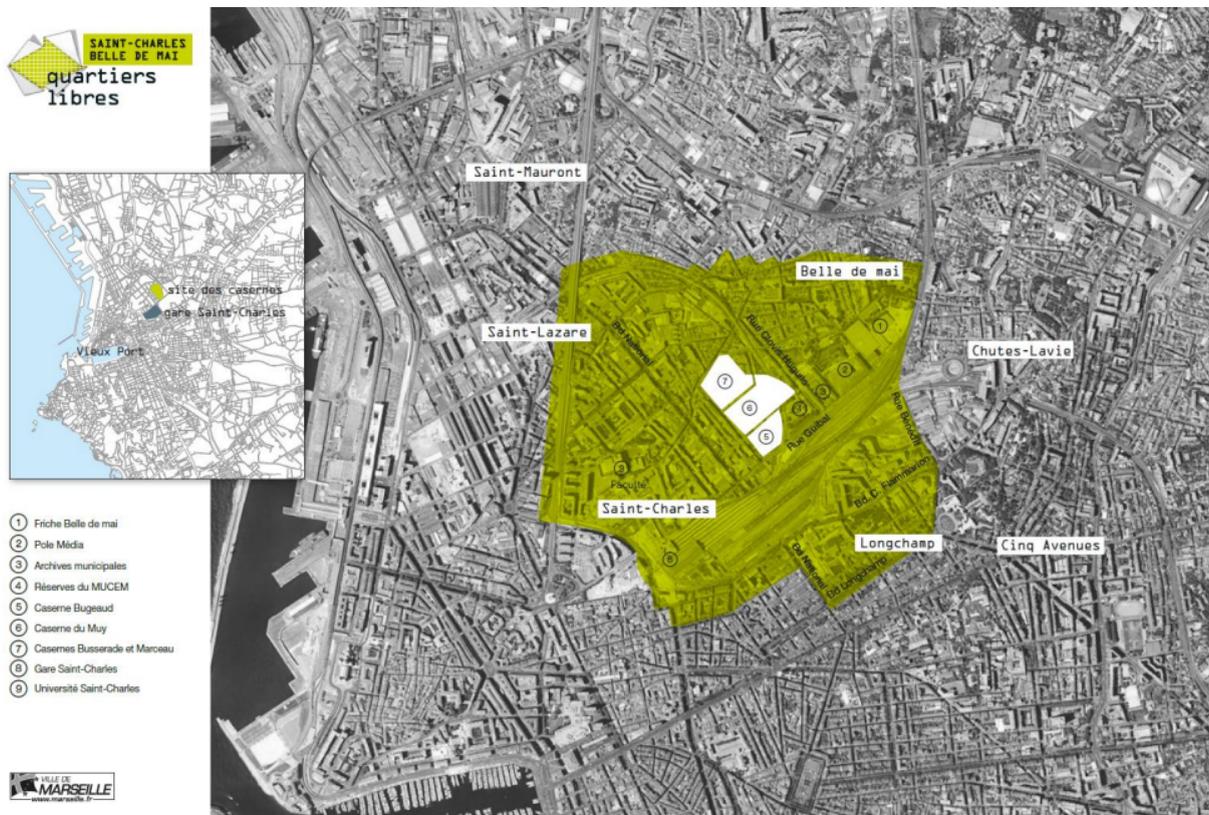
Ultérieurement, à travers la définition d'un site d'un périmètre réduit, et la décision de faire du terrain in situ, on décide finalement de ne pas abandonner les autres idées, ayant en compte quand même qu'on ne va pas trop approfondir sur elles. On envisage donc une partie d'observation « sensible » tant des espaces que des usagers et leurs activités.

L'objet de ce travail est le niveau du rez-de-chaussée, et plus spécifiquement l'interface de bordure qui sépare l'espace bâti et l'espace ouvert, le domaine public du domaine privé.

Délimitation spatio-temporelle

Le contexte d'étude se trouve dans le périmètre du projet Quartiers libres, piloté par la Métropole Aix-Marseille-Provence.³² Ce projet de rénovation urbaine, lancé en 2016, est pensé à l'horizon de 2035. Il intègre le projet pour la nouvelle gare souterraine Saint-Charles issue de la Ligne Nouvelle Provence Côte-d'Azur LNPCA.

Figure 5 : Carte de localisation du périmètre Quartiers libres à Marseille

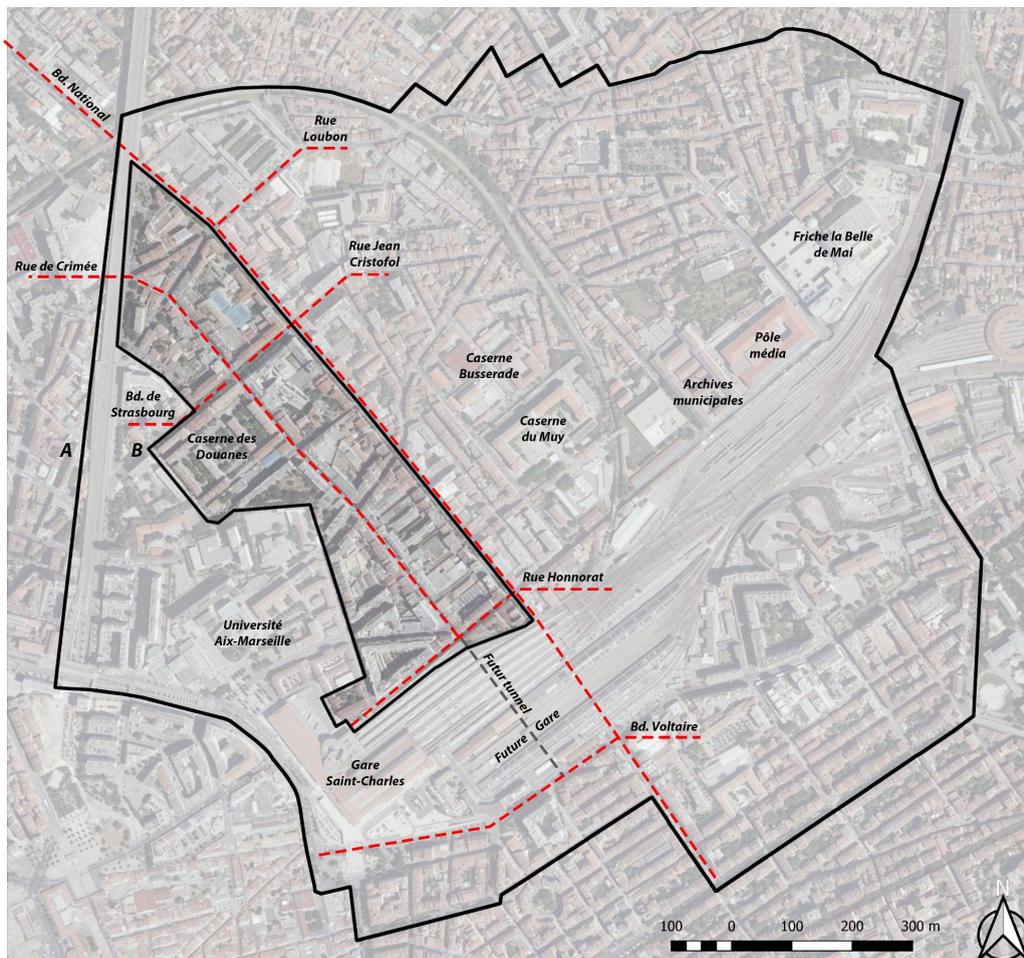


Source : MAMP, 2015. (Consulté le 15/06/2023) <paca.developpement-durable.gouv.fr>

³² La Métropole Aix-Marseille-Provence est un établissement public de coopération intercommunale (EPCI), créée par la loi MAPTAM. Elle réunit 92 communes réparties sur trois départements.

Dans ce secteur, l'intersection de deux axes de voirie sont sélectionnés comme cibles pour une analyse détaillée. Il s'agit de la rue de Crimée et de la rue Honorat. La rue de Crimée commence dans la rue Junot (en dessous de l'autoroute du soleil), presque touchant Aix-Marseille Université et finit dans la rue Honorat, qui, perpendiculaire, connecte deux équipements majeurs : la gare (notamment l'accès à la gare routière) et la Friche Belle de Mai. Cette dernière comporte différents changements de niveau et se trouve contiguë aux voies ferrées de la SNCF.

Figure 6 : Carte du contexte représentant les axes et équipements principaux



Source : élaboration propre. Fond plan : IGN. Juin 2023.

À noter dans cette carte, on indique avec la lettre « A » le périmètre correspondant à Quartiers libres et avec la lettre « B », le périmètre d'analyse du présent travail, défini par l'auteur. Il est important de noter que dans la continuité de la rue de Crimée vers le faisceau ferrée, il est prévu une ouverture qui traversera la gare au niveau du sol pour arriver jusqu'au futur secteur des Abeilles ou le boulevard Voltaire.

Le périmètre du projet Quartiers libres se caractérise par l'accueil d'une grande partie de la population immigrée. D'après l'INSEE, Marseille accueille une partie importante de la population migrante de France.³³ À partir de l'antérieur, on peut dire que le secteur est le reflet d'une diversité de cultures, dans ce sens, l'observation pourrait mettre en évidence des façons particulières d'habiter, des marques distinctives, des comportements, des rituels. Cela nous permettrait de mieux comprendre la dynamique du secteur, toutefois, il ne s'agit pas d'un travail de sociologie, nous n'irons pas loin à ce sujet.

Figure 7 : Image montrant la rue de Crimée à gauche et la rue Honorat à droite



Source : Google maps, mai 2023.

En tant que pôle d'échanges, la gare Saint-Charles a forcément une vocation de génératrice et de réceptrice de flux, en tant que point de départ et d'arrivée en même temps, il s'agit d'un espace par lequel transitent une grande quantité de personnes qui viennent de partout. Sachant qu'on s'inscrit dans un projet de rénovation urbaine qui touche aussi la nouvelle gare souterraine et le futur tramway, on sait que les espaces seront forcément impactés et donc une transformation (directe ou indirecte) aura lieu. On considère la gare comme la porte d'entrée à la ville, même à la métropole et cela implique d'aborder forcément le sujet de l'image.

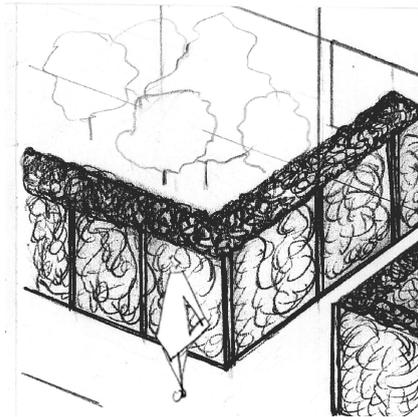
Concernant la temporalité, ce travail part de l'analyse du présent (à travers un état des lieux) et des projections sur le futur (à travers un exercice prospectif).

³³ Recensement de la population en 2012, on parle d'environ 180 000 personnes résidant à Marseille, soit 3,1% de la population immigrée en France. INSEE. (Consulté le 28/02/2023) <insee.fr>

Problématique

Par quelles stratégies ou dispositifs, peut-on transformer les espaces de rez-de-chaussée hostiles en lieux accueillants, en cherchant un point d'équilibre entre l'ouverture et la fermeture visuelle des espaces intérieurs bâtis vers les espaces extérieurs publics ?

Figure 8 : Dessin représentant un rapport totalement hermétique entre intérieur et extérieur



Source : élaboration propre, mai 2023.

Hypothèse(s)

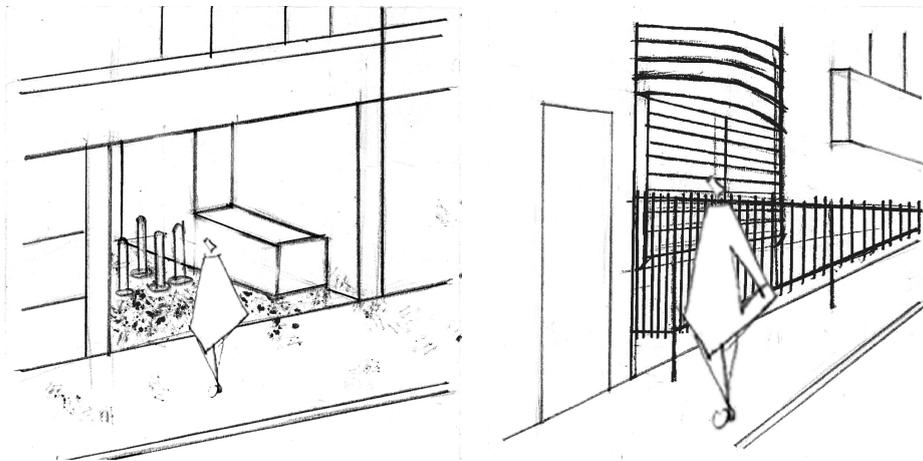
Il y aura forcément des espaces qui resteront inactifs dans le tissu urbain et donc avec un certain degré d'hostilité, on ne peut pas réduire le problème à l'offre des locaux d'activité puisqu'on ne peut pas en mettre partout. Dans ce sens, on pense qu'il faudrait plutôt éviter la concentration des grandes zones sans activité. En ce qui concerne le point d'équilibre, on pense que c'est idéaliste de trouver un juste-milieu précis, symétrique, néanmoins, en tant qu'acteur de l'urbanisme, entre le privé et le public, on pense que l'intérêt commun est plus pondéré. À cet égard, le RDC devrait d'abord répondre à la ville, sans arrêter de répondre à l'intérieur. Toutefois, on n'est pas sûr que si l'on s'occupe uniquement du côté public la réponse sera accueillante. À partir d'un parcours en architecture, nous partons de l'hypothèse qu'il existe des dispositifs architecturaux flexibles qui permettent d'adapter les espaces aux besoins en matière d'ouverture et de fermeture. Il faut penser que la liberté de fermeture permise à travers des dispositifs flexibles peut avoir des effets négatifs, il est difficile d'anticiper les habitudes individuelles.³⁴

³⁴ À l'occasion des cours à l'IUGA, on a vu dans la session Habitat en Renouvellement urbain, avec ACTIS (bailleur social), le cas dans certaines copropriétés à Grenoble où les usagers avaient des dispositifs flexibles

Au-delà des dispositifs, des zones mêmes peuvent séparer les activités en établissant une zone intermédiaire perméable entre l'intérieur et l'extérieur. Enfin, à part du tangible, on pense qu'il existe des stratégies qui répondent à la question de l'ouverture et de la fermeture et finalement à la bienveillance ou hostilité des espaces urbains.³⁵

Pour exemplifier notre propos dans le concret, en ce qui concerne l'hostilité, on pense à des stratégies comme la saleté, le délaissement des espaces, les volumes fermés, les murs sans fenêtres dits « *aveugles* » qui accueillent des locaux techniques, ou des dispositifs tels que les grilles de défense, les clôtures, l'absence de couleurs, etc. Dans un sens plus philosophique, la fine bordure qui sépare la rue de l'intérieur, matérialisant une limite peut à la fois être ségrégative, mais aussi intégratrice,³⁶ c'est ainsi comme de l'autre côté, on pourrait trouver des stratégies et dispositifs qui agissent dans l'autre sens, un sens « *de bienveillance* ». Comme exemples, on soupçonne certaines stratégies, comme l'art urbain, la végétation, le commerce de proximité, etc., ou des dispositifs, comme les fenêtres, les rideaux, etc.

Figure 9 : Dessins représentant un espace sale à gauche et très « protégé » à droite



Source : élaboration propre, mai 2023.

pour contrôler la fermeture ou ouverture et le résultat a été que les usagers privilégient la fermeture la plupart de temps.

³⁵ Si l'on reprend DEBORD et LYNCH, dans le constat que les espaces nous affectent et que l'on garde des images dans notre mémoire, on pourrait dire qu'on peut remémorer une perception d'hostilité ou de bienveillance à travers des sensations qui déclenchent des expériences passées.

³⁶ On approfondira plus dans l'état de l'art à travers SOYGENIS, SCHOONDERBEEK et HAVIK.

Les avantages de l'ouverture de l'intérieur vers l'extérieur peuvent être plutôt pour les usagers des espaces extérieurs, pouvant résulter en bienveillance, à travers la perception de sécurité, l'animation de la rue, la connexion avec l'extérieur, etc. Les inconvénients pourraient être plutôt pour les usagers des espaces bâtis, en ce qui concerne le besoin d'intimité, mais aussi pour les piétons pour qui l'expérience de la rue pourrait être vide de sens, voire angoissante. À travers JACOBS, on soupçonne que la fermeture extrême favorise la ségrégation, empêche l'animation des espaces et ainsi les relations entre l'architecture et la rue (et les gens évidemment), même plus largement avec le quartier.³⁷ En fait, pour elle, l'animation de la rue est la base principale pour la vitalité de la ville, pour une vie communautaire qui permet les échanges, dans une échelle humaine et dans une logique « *d'hospitalité* ». ³⁸ Parle-t-on d'urbanité ?

Question principale de recherche

Quelle configuration devrait avoir la limite extérieure du rez-de-chaussée pour favoriser une la bienveillance à travers la communication entre intérieur et extérieur ?

Méthodologie de réponse

Pour répondre à la problématique, une approche documentaire transversale sera d'abord mobilisée, portant sur deux sujets : la question du foncier pour faire le lien avec le travail fait dans le cadre de l'alternance et la question de la bienveillance et l'hostilité à travers notamment la notion de limite et la notion de ville à hauteur des yeux. Ensuite, l'analyse quantitative descriptive d'un périmètre réduit comprenant deux axes de voirie, à travers de la cartographie des données pour obtenir une mise en commun de cartographies issues de données de différentes sources. Ensuite, une analyse qualitative, toujours sur le même périmètre, à travers l'observation sur terrain. Enfin, les résultats comprennent un travail de schématisation³⁹ de problématiques, utile pour proposer des préconisations, à travers un exercice prospectif permettant d'imaginer différents scénarios pour l'avenir du secteur d'étude.⁴⁰

³⁷ (JACOBS, 1992).

³⁸ (MANGUT et AHSEN-OZSOY, 2020).

³⁹ On s'inspire de l'œuvre « The Manhattan Transcripts » de Bernard TSCHUMI, un exercice dans lequel l'auteur compte d'abstraire le mouvement dans l'architecture. On l'emploie comme méthodologie de travail dans une recherche pour simplifier et mettre en évidence les problématiques, à travers des dessins simples.

⁴⁰ Lectures sur des méthodes de recherche (DEBRET, 2018, p. 1-7) ; (LAURENCELLE, 2005, p. 1-21).

Objectifs

Objectif général

Analyser les espaces du niveau du rez-de-chaussée, sous le prisme de la bienveillance et de l'hostilité, afin d'identifier les problématiques qui les influencent et proposer des stratégies qui permettent d'améliorer l'image du secteur.

Objectifs spécifiques

- Étudier le contexte de la mission confiée à travers divers documents de projet existants ;
- Utiliser un atlas cartographique afin d'établir un état de lieux dans un périmètre à Marseille ;
- Analyser le terrain à travers l'observation récurrente pour enrichir l'information des bases de données et intégrer une dimension plus sensible ;
- Faire un exercice prospectif afin de préconiser des stratégies pour le projet de renouvellement urbain.

Chapitre 1 : État de l'art

Ce chapitre présente des auteurs qui ont abordé divers sujets pertinents pour ce travail. Dans une première partie, nous aborderons le foncier, en nous appuyant sur le travail de Vincent RENARD et Olivier MONGIN. Dans une deuxième partie, nous commencerons pour aborder la question des domaines public/privé à travers notamment Domenico DI SIENA. Ensuite, nous évoquerons les notions de limite et d'interface, à travers divers auteurs, dont MANGUT et AHSEN-OZSOY pour justifier la compréhension du RDC comme niveau intermédiaire entre l'échelle urbaine et échelle architecturale. Enfin, nous parlerons de la notion de la ville à hauteur des yeux à travers une guide construite collectivement (environ 80 co-auteurs) sous la direction de Hans KARSSENBERG et on fera un bref point sur le sujet des ambiances.

La connaissance du foncier / sa pertinence dans un secteur de rénovation

Une stratégie foncière est nécessaire pour proposer une stratégie urbaine efficace. Une manière d'y réussir est l'acquisition de la propriété de la part du pouvoir public afin de proposer des projets d'intérêt commun, notamment en ce qui concerne l'habitat. D'après RENARD, les politiques urbaines sont parfois fragiles, car elles peuvent être influencées par des intérêts financiers. En France, « *les règles d'urbanisme sont devenues flexibles, négociées, et le partenariat public/privé est la règle.* »⁴¹ Cela peut être préoccupant ou non, selon la position adoptée. Dans un sens plus large et critique, on pourrait croire que l'avenir des villes est vulnérable face à la volonté économique du monde immobilier.

En matière d'occupation, d'après le CEREMA, en 2016, 92% des affectations en France correspondent à l'activité de logement, ensuite l'activité tertiaire avec un 5% et les activités professionnelles et industrielles avec moins de 1% chacune.⁴² En ce qui concerne le foncier, on constate un enjeu pour le parc du logement vu sa proportion importante par rapport aux autres et la réalité des types de locaux existants, puisque les chiffres ne correspondent pas : le CEREMA présente un 71% des locaux de type logement (le reste est plus complexe parce qu'on différencie les locaux de dépendance des locaux d'activité, même quand grand partie de dépendances sont occupés par des activités économiques).⁴³

⁴¹ (RENARD, 2008, p. 93-97).

⁴² CEREMA. (Consulté le 16/06/2023) <datafoncier.cerema.fr>

⁴³ (*Ibid.*).

D'après la confrontation des deux chiffres, on déduit qu'environ 20% des locaux qui ne sont pas conçus pour l'occupation de logement, mais qui logent cette activité quand même. Pour répondre à ce besoin important, l'État impose à travers la loi Solidarité et Renouvellement Urbain SRU, un pourcentage de construction de logements sociaux à certaines communes.⁴⁴ À la forte demande de logements s'ajoutent d'autres facteurs comme l'évolution de la structure familiale, la rareté du sol, etc. Malgré cela, d'après RENARD, le problème ne réside pas uniquement dans le manque de foncier, mais plutôt dans sa mise à disposition :

« Les terrains ou les immeubles ne viennent sur le marché que si un événement exogène – héritage, faillite ou divorce – intervient. Sinon, on conserve ces biens parce qu'on pense que leur valeur va monter. Et la planification urbaine comme le système fiscal ne constituent pas des incitations à les mettre sur le marché, puisque le stockage en est presque gratuit. »⁴⁵

On craint que les stratégies urbaines soient trop perturbées par des intérêts financiers des investisseurs privés. Bien que l'intervention du privé soit nécessaire et apporte des bénéfices à la société (par exemple dans la construction de logements pour répondre à la forte demande), il semble essentiel de ne pas permettre que l'action publique cède le foncier à la merci du marché, *« cela fragilise toute politique urbaine de long terme. »⁴⁶* Il se peut que la spéculation mène très facilement à la ségrégation sociale, si l'on part du constat que l'on impacte la dynamique du marché quand on renouvelle les lieux. À ce propos, le pouvoir public joue un rôle déterminant dans l'exploitation du foncier, car la valeur du foncier dépend des droits attachés et c'est lui qui accorde les autorisations qui déterminent les profits.⁴⁷

Lorsqu'il existe des outils permettant au public d'acquérir du foncier en priorité (DIA, DUP, DPU, etc.), on se demande à propos de son efficacité dans la pratique. Dans le cadre de la Zéro Artificialisation Nette qui cherche réduire le rythme d'artificialisation et de la consommation des espaces naturels,⁴⁸ on peut déduire une préoccupation pour le sol comme ressource, en raison de l'étalement urbain immodéré.

⁴⁴ Ministère de la Transition écologique et de la Cohésion des territoires et le Ministère de la Transition énergétique. (Consulté le 07/04/2023) <ecologie.gouv.fr>

⁴⁵ (RENARD, *loc. cit.*).

⁴⁶ (RENARD, *op. cit.* p. 96).

⁴⁷ (*Loc. cit.*).

⁴⁸ Office Français de la Biodiversité. (Consulté le 07/04/2023) <ofb.gouv.fr>

Il semblerait logique de promouvoir un équilibre en cherchant à la fois à augmenter la densité de logement tout en rationalisant l'utilisation du sol en tant que ressource limitée. D'après RENARD, si l'on veut mieux rationaliser la gestion du foncier, il faudrait des changements importants qui impliquent inévitablement des conséquences financières et fiscales, notamment pour les pouvoirs publics.⁴⁹ Mais comme l'urbanisme est un jeu de multiples acteurs, on ne peut pas travailler chacun de son côté, on pense qu'il faudrait d'abord comprendre et faire comprendre l'importance de la rationalisation du sol. Ainsi, par exemple, le marché du logement pourrait proposer des logements collectifs de qualité en centre-ville qui attirent les gens et qui leur incitent à changer l'envie pour une maison pavillonnaire avec un jardin exclusif par exemple. On croit que sans les gens on ne peut pas faire une transition d'une telle envergure.

Un outil pour aider l'administration publique à élaborer une stratégie urbaine est le Référentiel Foncier (RF), conçu en France par l'Établissement Public Foncier (EPF) de la Région Nord-Pas-de-Calais, à la fin des années 90. En fait, ce type d'établissement travaille pour les pouvoirs publics, en portant des fonciers nécessaires pour la réalisation de projets d'aménagement publics. Ils identifient, acquièrent, gèrent le foncier dans l'attente des projets pour finalement les vendre aux pouvoirs publics ou mandatés désignés pour eux.⁵⁰ Revenons au référentiel foncier :

« Il vise notamment à anticiper les acquisitions foncières. Il s'appuie sur une démarche de spatialisation et de temporalisation des objectifs d'aménagement et de développement au regard des réalités foncières observées. Il est articulé à la réflexion et à la conception du projet urbain. Il permet enfin de sensibiliser les élus et les techniciens à la question foncière dans le cadre de la mise en œuvre d'un projet de territoire impliqué dans une logique de reconquête. »⁵¹

On comprend ici que cet outil se mobilise en amont de l'élaboration des stratégies territoriales. Le référentiel foncier met notamment en évidence les potentialités de développement concernant notamment la propriété et l'occupation.

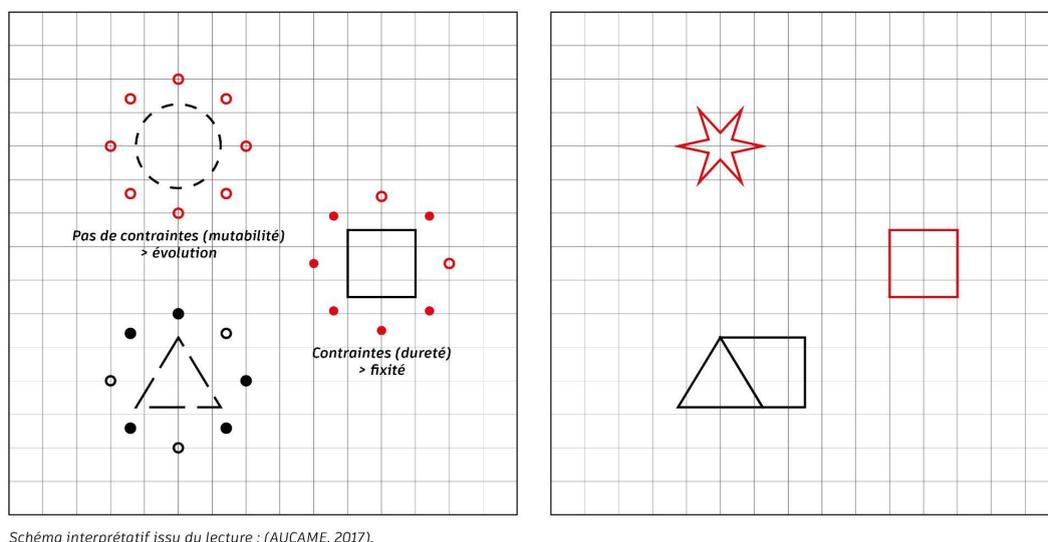
⁴⁹ (RENARD, *op. cit.* p. 98-100).

⁵⁰ (CEHD, 2016, p. 7).

⁵¹ (EPF PACA, 2021, p. 7).

D'après l'AUCAME, l'observation du foncier se fait avec l'objectif d'établir d'un côté, une dureté foncière « *qui vise à intégrer à la stratégie foncière la difficulté à mobiliser ou acquérir des terrains selon différentes contraintes [...] qu'il soit bâti ou non bâti.* » De l'autre côté, « *la mutabilité d'un espace, qu'il soit en friche ou non, bâti ou non, fait référence à sa capacité à changer d'usage et donc son potentiel à muter.* » Ces deux indices permettent de déterminer la viabilité des opérations urbaines envisagées. Une autre notion importante est la rétention foncière privée qui « *désigne la conservation par les propriétaires de terrains potentiellement urbanisables alors qu'ils pourraient être mis en vente sur le marché foncier du territoire.* »⁵²

Figure 10 : Schématisation de la mutabilité et la dureté foncière



Source : élaboration propre, mai 2023.

Dans ce schéma, on illustre la mutabilité et la dureté foncière. Du côté gauche, on a trois situations, le cercle entouré de petits cercles vides qui représentent une absence de contraintes, autrement dit, mutabilité. On observe à droite que cela lui permet de se transformer en autre chose. Le carré de gauche est entouré principalement de cercles remplis, représentant les contraintes, autrement dit, la dureté. On observe donc qu'il reste inchangé dans l'image de la droite. Le triangle de la première image représente un état intermédiaire entre contraintes et non contraintes, ce qui résulte en une transformation partielle.

⁵² (AUCAME, 2017, p. 1-2).

Avec le RF, on cherche à évaluer les possibilités de mutabilité foncière, ou le contraire, la dureté foncière. Le plus de dureté signifie, par exemple, qu'une intervention est à première vue plus difficile et coûteuse. Cela signifie aussi le niveau de difficulté dans le transfert de propriété en vue de réallocations ou d'aménagements. Certaines agences d'urbanisme ont construit une liste de critères-clés dans la définition d'un indicateur de dureté foncière. L'AUCAME, par exemple, évoque cinq types de contraintes indispensables :

« Les caractéristiques physiques du foncier (la topographie de la parcelle, la configuration ou forme du terrain, l'enclavement du terrain, la superficie des parcelles) ; le découpage parcellaire ; le nombre et le type de propriétaire (personne physique, morale, publique...) ; la complexité des partages de droit de propriété (indivision, recherche d'héritier...) ; les contraintes environnementales et de risques. »⁵³

Maintenant, on peut se faire une idée de la complexité des facteurs autour de la question du foncier. On ne parle pas seulement des dynamiques économiques liées au prix du sol, mais aussi de l'activité humaine. Avec ce vu dans cette partie, on pourrait se demander si les outils d'aménagement sont suffisamment puissants face à la spéculation immobilière ? Si c'est le cas, un tel outil comme le RF pourrait être à double tranchant dépendant de l'acteur qui décide l'exploiter. L'utilité du contenu de cette partie est d'enrichir ce qu'on cherche à montrer dans le chapitre trois, avec la mise en commun d'indicateurs à travers la cartographie.

⁵³ (Loc. cit.).

De la limite à l'image / la notion de la ville à hauteur des yeux

Preambule : les domaines public/privée

Dans son texte, Domenico DI SIENA présente l'évolution des espaces publics et privés. Il souligne, d'un côté, que les espaces publics sont ceux qui contiennent l'essence de la ville, où la communauté se forme. Ce sont des espaces ouverts, extérieurs, visibles, où il n'y a pas de normes de comportement, où l'on peut manifester ou mendier par exemple.⁵⁴ De l'autre côté, les espaces privés se caractérisent par leur fermeture, leur caractère intérieur, voilé, opaque...

Malgré une apparente différenciation explicite, DI SIENA montre qu'avec le temps, les limites qui définissent l'un et l'autre deviennent plus floues. Par exemple, à travers les médias de masse, on a la possibilité de communiquer sans se déplacer. On pourrait croire que les réseaux sociaux représentent une sorte de domaine public puisque c'est là où l'on débat, se montre, discute, etc., par exemple, le fait de commenter des publications des autres est similaire à ce qu'on fait quand on se rencontre en personne. La différence est que les utilisateurs peuvent y accéder de loin, étant physiquement dans l'espace privé.⁵⁵ DI SIENA les appelle « *espaces hybrides* », puisqu'on mélange le monde physique avec le numérique. D'après cela, on pourrait se dire que, si jamais on peut affirmer un désintérêt chronique des espaces publics, le déménagement vers le numérique les laisserait plus encore à l'abandon.⁵⁶ Dans un monde qui se sert de plus en plus du numérique, peut-être qu'il ne convient pas de le rejeter, mais plutôt de le voir comme une opportunité pour inclure les citoyens dans la production de l'espace public.⁵⁷

On pourrait dire que l'espace public, par rapport au privé, n'appartient à personne, même s'il est utilisé par tous. Il est administré par le pouvoir public, à partir de cela, on parle implicitement de propriété. Ce qui nous inquiète est que, d'après le texte de DI SIENA, les propriétaires des espaces peuvent définir des normes ou codes de comportement qui filtrent l'accès des personnes aux espaces à des fins de maintenir de l'ordre, autrement dit, on peut parler de mesures « *d'exclusion* ». Si l'on poursuit cette hypothèse, les espaces publics sont vulnérables de perdre son caractère public si l'on empêche les habitants de s'y approprier.

⁵⁴ (DI SIENA, 2009, p. 13, 26). Traduction propre de l'espagnol.

⁵⁵ (*Op. cit. p. 328*).

⁵⁶ (*Op. cit. p. 128*).

⁵⁷ (*Op. cit. p. 216-219*).

Figure 11 : Schématisation des domaines public, semi-public et privé

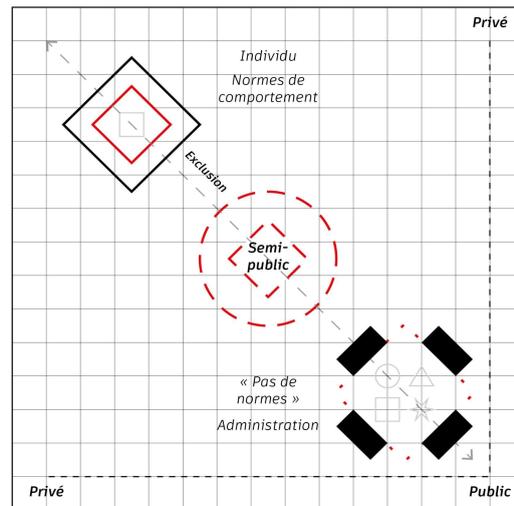


Schéma interprétatif issu de la lecture : (DI SIENA, 2009). Appuyé sur FERNANDEZ, M. et DE ANDRÉS, C.

Source : élaboration propre, mai 2023.

Espérons que cela ne soit pas le cas, au contraire, on devrait se questionner sur les droits de propriété de ce type d'espaces. À ce sujet, l'appropriation semble-être l'action qui renverse cette formule de propriété, néanmoins DI SIENA manifeste une vision pessimiste :

« Nous pourrions parler d'un certain engourdissement des citoyens. En fuyant les lieux publics, nous avons laissé la responsabilité de l'utilisation de ces espaces, en perdant notre capacité critique et en renonçant à exiger quelque chose de mieux. Nous avons accepté les restrictions imposées de manière passive et réduit nos attentes à ne pas être dérangés. Nous n'exigeons pas de profiter de l'espace, mais cela ne nous pose pas de problèmes. Cette passivité collective peut parfois se transformer en autocensure. En essayant de trouver des espaces qui plaisent à tous les utilisateurs, nous trouvons des espaces sans âme, dépersonnalisés, vides de contenu, réduits à l'intersection des points communs et donc homogènes. »⁵⁸

Pour lutter contre ce désintérêt, on pense que la pédagogie, l'incitation à la participation citoyenne et la co-création sont des leviers à développer. Par exemple, les interventions temporaires ou l'urbanisme tactique favorisent des actions citoyennes spontanées afin d'aboutir à une appropriation directe ou indirecte de l'espace public.

⁵⁸ (Op. cit. p. 47). Appuyé sur LÓPEZ-ARANGUREN, J., interview personnelle, août 2009.

Mais continuons avec l'idée DI SIENA qui nous présente un point important en ce qui concerne le rôle des administrations :

*« Cet éloignement du citoyen de l'espace qu'il partage avec ses concitoyens fait de l'espace public, en définitive, la propriété des administrations. On pourrait dire que c'est un espace privé appartenant aux administrations. Et comme tout espace privé, il obéit aux désirs et aux objectifs de ses propriétaires, qui, dans de nombreux cas, vise un bénéfice économique. Beaucoup des actions des administrations sur l'espace public sont mieux comprises dans cette optique. »*⁵⁹

Notons ci-dessus qu'on parle de bénéfice économique. Disons naïvement qu'il ne faut pas avoir une image négative de l'économie, en associant entièrement la privatisation ou la spéculation : l'économie permet aussi l'échange entre individus. On considère néanmoins qu'il faut quand même faire attention à la spéculation en ce qui concerne les espaces publics, pour veiller qu'ils continuent d'être des espaces pour l'expression d'idées et la non-exclusion.⁶⁰

Par ailleurs, DI SIENA présente aussi les espaces pseudo-publics, que l'on comprend comme étant au milieu entre les espaces publics et les espaces privés. Malgré cela, il semble qu'ils se caractérisent pour inclure aussi le principe d'exclusion dont on a parlé. Il s'agit par exemple, des parcs fermés, des stationnements, des cimetières, des complexes sportifs, etc. Il semblerait que ce type d'espaces n'aide pas à diminuer les relations du pouvoir entre les groupes sociaux.⁶¹ Et si l'on parle du pouvoir, on touche directement à la notion de contrôle. En effet, même si la surveillance ne garantit pas qu'il ne se passera rien de mal, cela semble procurer une sensation de tranquillité ou de sécurité chez les utilisateurs de l'espace public :

*« Cependant, il faut garder à l'esprit que la surveillance ne doit pas nécessairement être considérée comme un mal en soi. Jane JACOBS (1961), affirme que la sécurité dans les rues par la surveillance et le contrôle mutuel peut sembler problématique en théorie. Mais dans la vie réelle, la surveillance peut être considérée comme essentielle pour maintenir l'ouverture et l'utilisation publique des rues. »*⁶²

⁵⁹ (*Op. cit.* p. 230). Appuyé sur DE ANDRÉS, C., interview personnelle du 20 juin 2009.

⁶⁰ (*Op. cit.* p. 22).

⁶¹ (*Op. cit.* p. 11-42). Appuyé sur SALCEDO HANSEN, R (2002).

⁶² (*Op. cit.* p. 61).

En outre, DORIER et DARIO constatent à Marseille la fermeture de certaines rues dans les quartiers de périphérie. Ces auteurs attribuent l'origine de cette problématique à une logique de lotissements privés et d'une stratégie de dépenses publiques minimales.⁶³ Même si le contexte pour le présent travail ne se situe pas dans la périphérie, mais au centre-ville de Marseille, cela est inquiétant. Partant de ce constat, on pourrait penser, peut-être de manière idéaliste, un scénario de responsabilité partagée pour la gestion de l'espace public à travers l'appropriation des citoyens.

Figure 12 : Image montrant un espace ouvert clôturé



Source : Google maps, mai 2023.

En synthèse, convient-il de parler d'une différenciation entre public et privé vu la complexité dans la différenciation de l'un ou de l'autre ? On pourrait dire qu'il faut accepter des espaces mixtes, mais cela pose des questions puisqu'on risque de ne plus échapper l'exclusion, ou encore, d'affirmer qu'on habite des espaces contradictoires. En-tout-cas, on comprend que cette notion d'exclusion semble le critère le plus déterminant pour différencier l'espace privé du public.

⁶³ (DORIER et DARIO, 2022, p. 3).

La limite

Pour aborder la question de l'interface, on va parler de la notion de limite. Dans le texte de SOYGENIS, on comprend la limite comme une notion ambiguë, qui prend son sens selon le point de vue ou le côté dans lequel on se trouve : de l'intérieur, la limite protège tandis que de l'extérieur, elle exclut. La limite est « **un lieu d'origine, un espace de différenciation, une zone de performance et un espace de simultanéité** », chacun étant révélateur d'une signification. »⁶⁴ Ainsi, selon sa configuration, la limite peut avoir une fonction de séparation, par exemple les frontières, ou un seuil d'assemblage, par exemple un espace de rencontre.

D'après l'antérieur, on pourrait dire que la limite est plus bienveillante quand elle crée une épaisseur, un seuil, que quand elle génère une frontière. Dans les deux cas, on comprend la limite comme intermédiaire à deux choses ou situations, même aussi, un espace en soi. On comprend avec SOYGENIS que ce qui détermine si la limite est « une frontière » ou « un pont » n'est pas seulement sa forme, mais l'usage que les gens en font.⁶⁵ Au-delà d'un état physique, la limite ne se réduit pas uniquement, par exemple, à des murs ou des clôtures. On peut aussi parler des limites intangibles, sensorielles ou même symboliques, par exemple SOYGENIS affirme que le monde numérique crée des bords invisibles, même s'il sont plus ou moins marquées.⁶⁶

À cette complexité, on peut ajouter les conflits d'intérêts dans les espaces limitrophes, qui rassemblent différents individus et groupes. À ce propos, un sujet problématique apparaît, la transgression de la limite, la question du passage d'un côté à l'autre, le franchissement. On peut donc concevoir la limite autrement que comme un obstacle ou un blocage, mais aussi comme un lieu de passage. Dans ce sens, on trouve dans SEGAUD, un lien entre ce présenté par SOYGENIS et ce vu avec DI SIENA, la possibilité d'utiliser le « *filtrage* » pour permettre ou empêcher le franchissement de la limite : le principe d'exclusion. Le filtrage suppose un processus de sélection, qui peut réaffirmer la domination du propriétaire de la limite ou espace dans lequel on veut entrer.⁶⁷

⁶⁴ (SOYGENIS, 2020, p. 3). Appuyé sur SCHOONDERBEEK et HAVIK (2014). Traduction propre de l'anglais.

⁶⁵ (SCHOONDERBEEK et HAVIK, 2014, p. 51-55). Appuyés sur HEIDEGGER.

⁶⁶ (SOYGENIS, *loc. cit.*).

⁶⁷ (SEGAUD, 2010, p. 101, 130).

On trouve la genèse de la limite en SEGAUD, justifiée par une vision antérieure de protection contre l'invasion.⁶⁸ Dans ce sens, on peut dire que la limite sera toujours nécessaire puisqu'il aura toujours une possibilité d'invasion, mais on a vu comme la limite sert aussi à l'exclusion, alors on se demande si l'exclusion est inévitable. En plus, à travers l'œuvre de SOYGENIS, on associe le franchissement de la limite à l'ouverture et la fermeture des espaces.⁶⁹ On interprète que la fermeture des espaces semble impliquer une intention de cacher, que ce soient des objets, des situations, nous-mêmes, etc. et à l'inverse, l'ouverture pourrait impliquer une intention de montrer.

Dans le but d'intégrer une notion anthropologique à l'analyse du secteur, et toujours en rapport à la limite, on s'est intéressé dans un premier temps à comprendre quels types de personnes habitent le secteur de notre étude. On se rend compte qu'une partie importante concerne la migration.⁷⁰ En chiffres, Marseille accueille environ 2% du total d'immigrés de France métropolitaine en 2016 (cent vingt-cinq mille environ) et on constate deux types d'origines les plus représentés à Marseille : des Européennes notamment Italiens, Pourugais et Espagnols représentant environ 8% et des Africains maghrébins représentant environ 50%.⁷¹ On cherche comprendre surtout ce dernier groupe vu sa proportion par rapport aux autres et la différence continentale pourrait indiquer des modes de vie différents aux Européens.

Sans aller chercher très loin à ce propos, on rappelle que le but n'est pas d'entrer à regarder l'espace domestique. Néanmoins, on s'intéresse à ces formes d'habiter puisqu'on parle d'interface. De cet intérêt, on arrive au travail de PINSON, dans lequel on remarque trois caractéristiques de l'espace domestique maghrébin : un grand sens de solidarité, des familles typiquement nombreuses, une tendance aussi à être groupés, mais aussi, une possible « *ségrégation sexiste*, »⁷² ce qui semble répercuter sur l'espace. Un stéréotype qui catalogue la figure féminine à l'espace domestique, la maison, et la figure masculine à l'extérieur, apparemment avec plus de liberté : « les rôles, les genres, la conception de la famille et des relations sociales, les valeurs et leurs représentations contribuent tous à la distribution et à l'organisation de l'espace. »⁷³

⁶⁸ (SEGAUD, *op. cit.* p. 132).

⁶⁹ (SEGAUD, *op. cit.* p. 101, 130, 132, 181).

⁷⁰ Wordpress et CAIRN. (Consultés le 17/06/2023) <baladebelledemai.wordpress.com> et <cairn.info>

⁷¹ INSEE, 2016. (Consulté le 28/02/2023) <insee.fr> D'après l'INSEE, la France métropolitaine compte en 2016 environ 64 millions d'habitants dont environ 6 millions sont immigrés, soit presque 10 % de l'ensemble de la population.

⁷² (PINSON, 1992, p. 40-53). Appuyé sur Fatima MERNISSI.

⁷³ (SEGAUD, *op. cit.* p. 97-98).

Cela dit, on comprend que l'espace même peut évoluer avec les nouveaux changements de la structure sociale. On pourrait dire qu'une telle évolution peut entraîner de nouvelles « *transgressions* », on le voit par exemple avec certaines femmes qui acquièrent des droits qui n'avaient auparavant,⁷⁴ on ne peut déduire que son espace domestique à, en conséquence, évolué.

Par ailleurs, le fait de traverser les limites entre intérieur et extérieur, semble être aussi associé aux symbolismes et aux rituels religieux : le seuil est le lieu de rencontre entre les deux univers masculin et féminin, mais aussi entre, d'un côté, le lieu d'habiter, de la famille où, dans le cas des immigrés, où l'on exprime la culture et langue d'origine, et de l'autre, le lieu des institutions, des codes sociaux, de la langue d'usage.⁷⁵ Dans le cas des immigrés, la limite de l'espace domestique semble être une interface même puisque fait le lien entre la culture d'origine et la culture d'accueil, l'intérieur comme lieu d'expression de la culture d'origine et l'extérieur comme le lieu d'adaptation et de rencontre avec d'autres cultures.⁷⁶

Figure 13 : Schématisation de la « ségrégation (spatiale) sexiste »

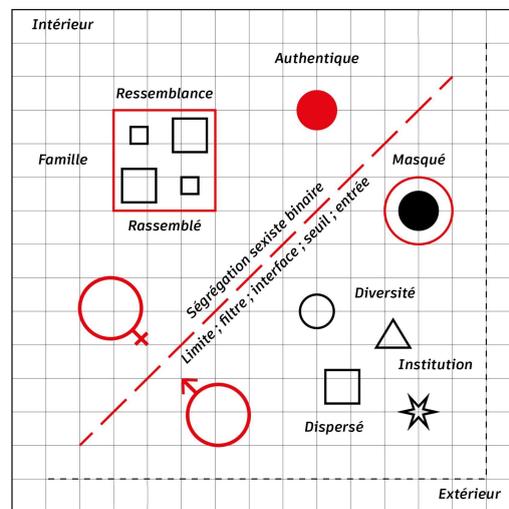


Schéma interprétatif issu des lectures : (SEGAUD, 2010) ; (PINSON, 1992) ; (BEKKAR, 1998) ; (BELHANDOUZ, 2005) ; (NAVEZ-BOUCHANINE, 2003).

Source : élaboration propre, mai 2023.

⁷⁴ (PINSON, *op. cit.* p. 35-53). Appuyé sur Germaine TILLION, Maurice BORRMANS, Fatima MERNISSI, Camille LACOSTE-DUJARDIN.

⁷⁵ (PINSON, *op. cit.* p. 42-44). Appuyé sur Fatima MERNISSI. (BEKKAR, 1998, p. 103).

⁷⁶ (BEKKAR, 1998, p. 99, 102).

Le rez-de-chaussée comme interface

D'un autre point de vue, on interprète à travers le travail de MANGUT et AHSEN-OZSOY, que le niveau de rez-de-chaussée est l'interface entre le public et le privé. Ces auteurs se concentrent sur les espaces résidentiels et nous montrent que les rez-de-chaussée « *révèlent facilement la disposition physique et sociale d'une ville* ». Ils se basent sur plusieurs auteurs pour dire :

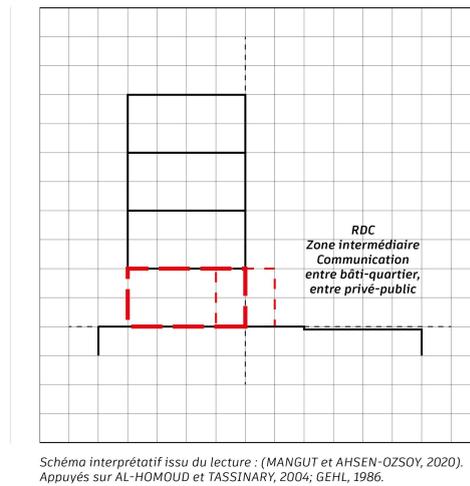
*« Dans un contexte spatial, en plus d'utiliser les avantages d'être à deux endroits, la zone ciblée dans l'étude affiche une intersection d'espaces ouverts et l'une des parties les plus importantes des bâtiments – le rez-de-chaussée. **La zone du rez-de-chaussée est la première zone de transition entre l'espace urbain et le bâtiment dans son contexte urbain, reliant « l'intérieur et l'extérieur », « haut et bas » et « public et privé ».** Bien que la relation entre le public et le privé diffère souvent considérablement de culture à culture, la zone du rez-de-chaussée comporte de nombreux espaces de seuil et de transition (Eberle et Tröger, 2014 ; Gehl, 1986 ; Kärholm, 2017). »⁷⁷*

Le RDC est souvent le niveau par lequel on accède aux bâtiments, on comprend à travers les auteurs qu'il s'agit d'un espace de transition et de rencontre entre l'intérieur et l'extérieur. Ils évoquent « *la zone intermédiaire* », qui tisse le lien entre le quartier et l'espace domestique, et qui « *établit les barrières territoriales nécessaires pour permettre de se positionner à un point entre la vie privée et la communication.* »⁷⁸ Nous trouvons ici la notion du point d'équilibre entre le droit à l'intimité et l'ouverture vers l'extérieur, en lien au niveau du RDC, ce qui est l'objet de ce travail. On constate aussi l'importance de prendre compte, au-delà de l'échelle architecturale, la rue puisqu'on parle du « *quartier* ». On comprend la rue comme le connecteur d'un ensemble d'architectures (urbanisme), autrement, on parlerait d'architectures isolées ou d'archipels.

⁷⁷ (MANGUT et AHSEN-OZSOY, *op. cit.* p. 47, 51).

⁷⁸ (*Loc. cit.*). Appuyés sur AL-HOMOUD et TASSINARY, 2004 ; GEHL, 1986. Traduction propre de l'anglais.

Figure 14 : Schématisation du RDC comme interface entre architecture et urbanisme



Source : élaboration propre, mai 2023.

En outre, il semble que l'appropriation des espaces de RDC à travers les symboles, influe positivement dans la perception de sécurité : « *ces marques offrent une vie publique, psychologiquement sûre et vivante.* ».⁷⁹ Cela est utile pour comprendre que l'on peut influencer la transformation des zones à travers, par exemple, le traitement de la limite du RDC (une façade par exemple). On peut soupçonner des éléments distinctifs qui personnalisent les RDC : des couleurs, symboles, objets, etc.

Par ailleurs et par rapport à notre secteur d'étude, on trouve une référence aux sites urbains marginaux en SCHOONDERBEEK et HAVIK. Ils affirment que ces endroits supposent trois défis : une question d'ambiance qui prend compte de la relation entre espace et expérience subjective, la question de l'appropriation qui comprend l'intérêt d'usage des espaces pour les personnes, et la question « *de l'indétermination* » qui prend compte de l'imprédictivité des usages réels face aux usages prévus pour les concepteurs. Pour ces défis, ils proposent des outils respectivement : pour l'ambiance, l'outil est la description, que l'on comprend comme l'analyse de l'impact des espaces sur les usagers ; pour l'appropriation, l'outil est la transcription, que l'on comprend comme le recueil des insatisfactions des usagers face aux espaces ou usages et finalement pour l'indétermination, l'outil est la prescription, que l'on comprend comme l'essai prospectif des planificateurs pour anticiper les usages, sans nier qu'il y a toujours une impossibilité prévoir les usages réels des espaces.⁸⁰

⁷⁹ (MANGUT et AHSEN-OZSOY, *op. cit.* p. 49, 57). Appuyés sur GEHL, 1986 ; VAN DER HAM, 2012. Traduction propre de l'anglais.

⁸⁰ (SCHOONDERBEEK et HAVIK, *op. cit.* p. 54-55).

Image, point de vue : la ville à hauteur des yeux

Avec ce que nous avons dit jusqu'à présent, KARSSENBERG et al. sont dans la même ligne qui prend en compte l'importance de l'espace public : **« quand l'espace public n'est pas adéquat, qu'il est désigné de façon « pauvre », ou qu'il est privatisé, la ville devient énormément ségréguée. »**⁸¹ L'espace peut donc devenir insécurisé ou insécurisant. Dans ce sens, la notion de la ville à hauteur des yeux, au-delà d'être le produit d'une vision anthropocentrée, cherche une prise en compte de l'expérience du marcheur, en sortant de la vision du planificateur qui est une vision à vol d'oiseau.

*« La « ville à hauteur des yeux » est un nouveau thème qui contribue à la relation entre les bâtiments et les rues, et à l'impact du développement à grand hauteur dans l'expérience au niveau de la rue. [...] Cela résume un changement de conception d'une vue à vol d'oiseau à une vue au niveau de la rue, et d'une perspective axée sur l'impact à une perspective axée sur l'utilisateur. »*⁸²

Figure 15 : Schématisation des visions du planificateur et du piéton

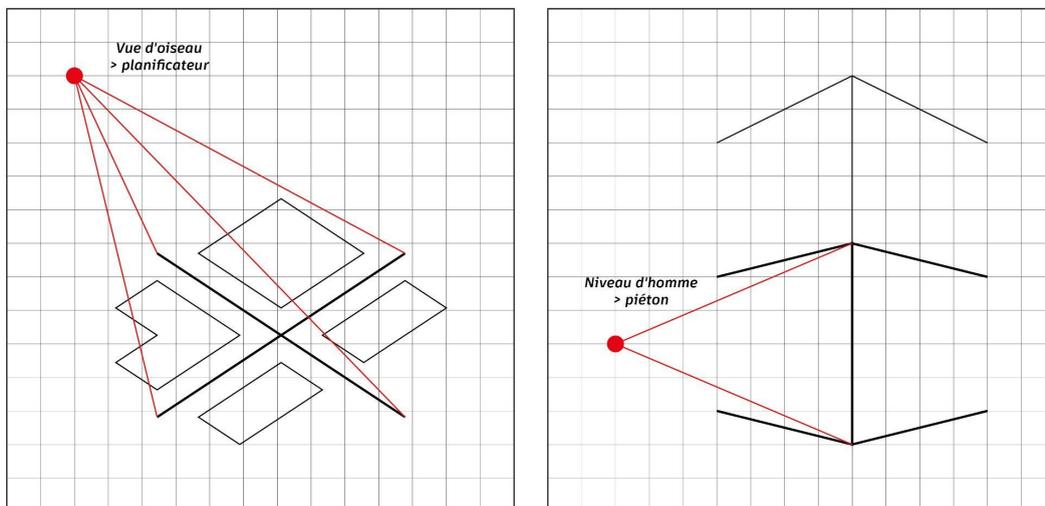


Schéma interprétatif issu de la lecture : (KARSSENBERG et al., 2016).

Source : élaboration propre, mai 2023.

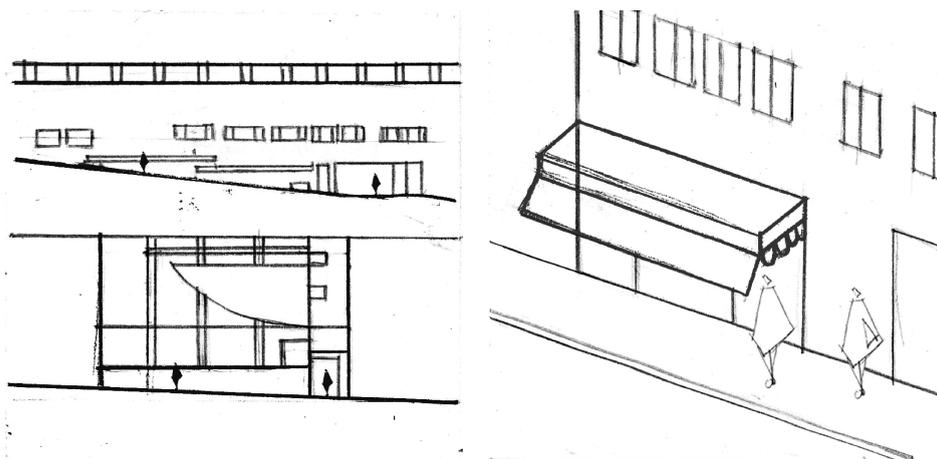
⁸¹ (KARSSENBERG et al., 2016, p. 8). Traduction propre de l'anglais.

⁸² (KARSSENBERG et al., op. cit. p. 292).

On le voit comme une critique au métier de l'urbaniste qui se sert de la vision à vol d'oiseau, à travers des plans urbains, pour planifier la ville. On est d'accord que cela est nécessaire puisque cela permet d'avoir une vision générale du secteur de travail, mais il est également important de prendre une sensibilité au niveau de l'échelle humaine à travers la corporalité et l'utilisation de sens. On pense que mobiliser ces deux types de « visions » conjointement permet de comprendre à la fois la ville dans son ensemble, mais aussi dès le sensoriel, le tangible. En suivant cette idée, les auteurs de *la ville à hauteur des yeux* nous montrent l'importance de lier les différentes échelles de la ville, au lieu de se centrer uniquement sur l'une ou l'autre :

*« L'échelle humaine est importante pour garder l'humain au centre de la ville, pour comprendre la valeur du design et de ses détails, compte tenu des possibilités qu'ils apporteront à notre interaction. Il faut se rappeler que tout ce que nous créons doit reposer sur des échelles naturelles et humaines, parce que cela aura un impact direct sur la façon dont les gens utilisent les lieux.⁸³ [...] des gens comme Jane JACOBS, Kevin LYNCH et Gordon CULLEN ont souligné l'importance de l'échelle humaine de la rue. Ils ont indiqué que la ville doit être considérée à partir de la façon dont les gens vivent la ville : à hauteur des yeux. [...] Depuis le début des années 1980, nous constatons une prise de conscience croissante que **la viabilité de la ville peut être améliorée en reliant les différentes échelles de la ville.** »⁸⁴*

Figure 16 : Dessins représentant deux rapports d'échelle



Source : élaboration propre, mai 2023.

⁸³ (KARSSENBERG et al., op. cit. p. 282).

⁸⁴ (KARSSENBERG et al., op. cit. p. 36).

Maintenant, on fait le lien entre la vision à hauteur des yeux et le niveau du RDC. Le socle ou RDC détermine le caractère dynamique d'un quartier, le point d'échange entre l'architecture et la ville. En fait, les auteurs affirment que **la rue et le socle se nécessitent mutuellement**.⁸⁵ On comprend que la rue est un système qui dépend de ses éléments, les plus proches, les socles. Si les socles ne fonctionnent pas, la rue non plus. Dans ce sens, la notion d'hospitalité est clé pour travailler la vitalité de la rue. On trouve ce concept à partir de la critique que les auteurs font sur la voiture individuelle, en disant que dans l'espace public, elle devrait être considérée comme invitée et non comme mode dominant.⁸⁶ On comprend l'hospitalité comme la disposition des espaces permettant l'accueil des personnes : **la rue ne devrait pas uniquement être un lieu de passage, mais aussi de pause**. Plus largement, de rencontre, car l'interaction est importante dans une société de connaissance et de l'information :

« Les villes sont essentiellement, comme le dit l'économiste de Harvard, Edward GLAESER, des lieux d'interaction, et lorsqu'une ville est conçue pour rendre cette interaction significative et confortable, alors la qualité de vie est améliorée, ce qui favorise la prospérité et le bien-être social. »⁸⁷

D'après l'idée antérieure, en tant qu'urbanistes, nous devrions favoriser l'échange entre les personnes à travers des espaces permettant le partage d'idées et de savoirs. Dans ce sens, les auteurs nous présentent « *la zone hybride* » comme un espace intermédiaire dans lequel on peut se rassembler :

« La zone hybride est probablement l'un des espaces les plus visibles et connus de la ville, mais aussi l'un des espaces les plus oubliés et sous-estimés. Un banc ou des pots, des plantes et d'autres objets personnels placés sur ce qui semble être le trottoir créent une zone de transition subtile, la zone hybride. La plupart du temps, vous ne remarquerez qu'une transition soudaine de l'espace public à l'espace privé — non entretenu, non revendiqué et non personnalisé. Pourtant, la zone hybride (1) joue un rôle important dans l'établissement de contacts et d'interactions entre les citoyens et la création d'un environnement de rue convivial, accueillant et attrayant. »⁸⁸

⁸⁵ (KARSSENBERG et al., op. cit. p. 171, 268, 104, 99).

⁸⁶ (KARSSENBERG et al., op. cit. p. 45, 230). Appuyé sur JACOBS.

⁸⁷ (KARSSENBERG et al., op. cit. p. 36). Appuyé sur Edward GLAESER.

⁸⁸ (KARSSENBERG et al., op. cit. p. 142).

D'une autre part, en ce qui concerne la déambulation, l'expérience piétonne est importante pour animer la rue. Si l'expérience est agréable, on pourrait dire qu'il est fort probable de la reproduire tandis que si l'expérience est désagréable on pourrait finir avec des espaces sans piétons. L'offre d'activité et la configuration des espaces sont des stratégies qui contribuent à cette expérience :

« Voir à l'intérieur et à l'extérieur des immeubles connecte visuellement les activités. Si le contact visuel est proche et personnel pour les piétons sur les trottoirs de la ville, alors le rythme des opportunités offertes est crucial pour la richesse de l'expérience piétonne. Le nombre de portes, de fenêtres, de niches, de colonnes, de vitrines, de panneaux et de décorations est important (JACOBS, 1995). »⁸⁹

Remarquons ici la mention que JACOBS fait au contact visuel, les « yeux dans la rue » qui apportent de la sécurité. Toujours dans le visuel, on pourrait faire le lien avec la triade transparence, translucidité et opacité. On peut interpréter que la perméabilité visuelle est une piste, par exemple, les vitrines permettent la continuité visuelle entre l'intérieur et l'extérieur, ce qui peut encourager les piétons à entrer, même par curiosité.

Enfin, on a trouvé une leçon importante (même évidente) dans le travail de KARSSENBERG et al., la réussite des aménagements ne dépend pas seulement de sa qualité, mais aussi de l'attitude et disposition de ses usagers : « *cette performance dépend fortement du groupe cible du projet. Le statut social et la culture des habitants sont déterminants, qu'ils aient une attitude introvertie ou extravertie, et comment ils veulent utiliser la zone de transition vers la rue.* »⁹⁰ Ceci dit, on peut comprendre que la forme n'est pas l'unique facteur qui compte, mais surtout les usagers. Même si l'on ne peut pas prévoir ou contrôler les usages, ce qu'on pourrait faire, c'est d'essayer de les comprendre et de proposer des aménagements adaptés à la plupart de diversité possible et/ou d'essayer de favoriser la flexibilité des espaces.

⁸⁹ (KARSSENBERG et al., op. cit. p. 30). Appuyés sur JACOBS.

⁹⁰ (KARSSENBERG et al., op. cit. p. 108).

Les ambiances olfactives et sonores

Basées en ce lu dans le travail de SCHOONDERBEEK et HAVIK, on s'intéresse au sujet des ambiances puisqu'il nous semble qu'elles peuvent alimenter notre proposition sur nos qualificatifs bienveillance et hostilité. On ne va pas trop approfondir sur ce sujet mais on voit juste avant que le visuel est important dans l'expérience piétonne. Toutefois, encore appuyés sur le travail de KARSSSENBERG et al., que **la vue n'est pas le seul sens impliqué dans notre manière de vivre la ville**. En fait, le son, par exemple, a un impact important sur notre ressenti dans la rue : *« bien que l'apparence d'une ville soit importante pour son appréciation, le son est plus souvent responsable de la façon dont nous nous sentons à un endroit particulier. »*⁹¹ Il nous semble donc, qu'il faut avoir une vision plus ouverte, en prenant en compte les autres sens à travers lesquels on apprend le monde, et dans ce cas, l'environnement urbain.

On s'appuie cette fois sur BOUCHARD, pour dire que, dans notre mémoire, nous conservons des traces des expériences passées qui nous ont marqué, que nous en soyons conscients ou non. Ces traces influencent notre expérience de la ville. D'après lui, *« les ambiances olfactives, plus particulièrement, participent de façon dynamique à la définition de l'espace urbain [...] Par le fait entre autres que les odeurs appellent des repères spatio-temporels précis qui se réfèrent à des événements que l'on a personnellement vécus. »* En fait, **les odeurs nous connectent avec le passé, à travers un « passage temporel mobile et changeant qui nous est intime. »**⁹² Cela semble logique si l'on considère que nous apprenons le monde à partir du cumul et l'association des expériences passées, et donc notre histoire de vie est déterminante, voire, conditionnante de la manière dont on perçoit notre entourage. L'histoire de vie de chacun et chacune détermine les effets de ces souvenirs, puisque, par exemple, une odeur désagréable n'est pas forcément liée à une expérience négative. De plus, *« notre perception des ambiances olfactives est indéniablement influencée par les autres types de signaux sensibles présents au même moment. »*⁹³ Pour le cas particulier des ambiances olfactives, BOUCHARD explique qu'elles sont déterminées par quatre facteurs : les conditions climatiques, l'environnement géographique, l'activité économique et l'activité humaine.⁹⁴

⁹¹ (KARSSSENBERG et al., op. cit. p. 83, 72).

⁹² (BOUCHARD, 2013, p. 1, 40, 83). Appuyé sur PLAILLY, 2005, PROUST, 1913, LAIRD 1935.

⁹³ (BOUCHARD, op. cit. p. 112-115).

⁹⁴ (BOUCHARD, op. cit. p. 8). Appuyé sur plusieurs auteurs. (LAUDATI, 2018, p. 1-11).

Figure 17 : Schématisation du lien entre les sens et la perception

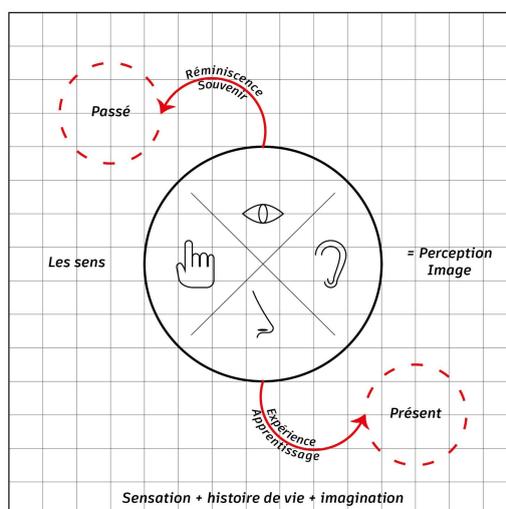


Schéma interprétatif issu de la lecture : (BOUCHARD, 2013).

Source : élaboration propre, mai 2023.

Dans ce schéma, on représente d'un côté le lien entre les sens et les souvenirs et de l'autre le lien entre les sens et l'apprentissage, les deux résultant en la construction de l'image.

En résumé, on peut se dire que travailler sur la conception des ambiances est difficile puisqu'elles sont en partie produites par le vécu des individus, pourtant cela ne veut pas dire qu'on ne peut rien faire, dans ce cas, on pense que l'on doit au moins utiliser le bon sens, c'est-à-dire, travailler sur la réduction des bruits et odeurs forts.

Tous les sujets qu'on a abordés dans cette sous-partie nous sont utiles pour ce qu'on aimerait montrer dans l'analyse d'images et mise en évidence dans le chapitre 3. En fait, ces résultats se basent sur des déambulations à hauteur des yeux et nous permettront de confronter l'analyse d'indicateurs qui mobilise la vue à vol d'oiseau.

Partie B : Méthodologie et résultats

Chapitre 2 : Méthodologie

Ce mémoire se base sur une méthodologie mixte, à travers des données issues de deux types d'observation. Dans un premier temps et dans une échelle plus large, celles produites de l'observation indirecte, à savoir, des données numériques provenant de sources diverses qui ont servi à l'élaboration d'un référentiel foncier (analyse quantitative et qualitative) mais qu'on ré-utilisera pour notre sujet de travail. Dans une seconde partie et dans une échelle plus spécifique (la rue), les données provenant de l'observation directe, sous la forme d'observation récurrente (analyse plutôt qualitative). Dans les deux cas, on obtiendra des pièces graphiques qui seront présentées dans le chapitre 3, en faisant le lien avec ce que l'on a montré dans l'état de l'art. Il s'agit en fait d'une démarche déductive, puisqu'on part de données numériques générales pour aborder ensuite des données spécifiques issues de l'expérience.

La structure proposée pour ce chapitre consiste à commencer par une contextualisation de la mission dans laquelle on travaille en entreprise, ensuite une description plus précise de la méthodologie utilisée, puis un compte-rendu pour mettre en évidence les difficultés rencontrées et finalement le processus de systématisation et d'exploitation de l'information obtenue.

Contexte de la mission / les quartiers de la gare métropolitaine

Au sein de la Métropole Aix-Marseille-Provence, l'apprentissage se déroule à la Direction Générale Déléguée Aménagement Durable, Habitat, Inclusion et Cohésion Territoriale, Direction Mission Fabrique des Projets Métropolitains. Concrètement, le projet « *Quartiers libres* », lancé en 2016 pour la Ville de Marseille, puis transféré à la Métropole, est un projet de rénovation urbaine cherchant à améliorer la qualité de vie de ses habitants d'ici à 2035 environ. En matière de pilotage, c'est la Métropole Aix-Marseille-Provence, chargée de la maîtrise d'ouvrage, qui désigne le groupement Güller & Güller comme maître d'œuvre en 2016, à travers une procédure de marché public. Englobant notamment les quartiers Saint-Charles, Belle de Mai et Saint-Lazare, le périmètre couvre une surface de 140 hectares environ. La population concernée est très diverse, il s'agit de quartiers populaires dégradés.

À travers une lecture de la forme urbaine du secteur, on constate notamment la présence d'une déconnexion spatiale entre les quartiers, en raison de l'emprise ferroviaire de la SNCF. Paradoxalement, cette infrastructure connecte Marseille avec la France et l'Europe, mais elle enclave également ces secteurs de la ville. À ce propos, le projet de la Ligne Nouvelle Provence Côte d'Azur prévoit la transformation de la gare Saint-Charles, ce qui permettra de désenclaver les quartiers environnants. En effet, de nouvelles ouvertures et connexions accessibles seront créées, favorisant ainsi la connexion de la gare avec l'espace public. Au pôle d'échanges multimodal s'ajoute la nouvelle ligne de tramway qui traversera la Belle de Mai sur les axes du boulevard National et de la rue Loubon, approuvé en 2022. Les réflexions sur le projet s'inscrivent dans une dynamique de développement d'ensemble qui vise l'accessibilité universelle. Cela signifie qu'au-delà de l'accès physique des personnes aux espaces, il est également question d'assurer l'accès aux services et aux opportunités à travers une meilleure connexion entre ces espaces.

Outre la gare, une autre partie structurante du projet correspond aux anciens bâtiments militaires, les casernes Busserade, Marceau, Bugeaud et Subsistances, acquises entre 2010 et 2015, plus la caserne du Muy qui est encore propriété de l'armée. Ses emprises représentent environ 7 hectares. Ce sont des espaces à transformer en termes d'usage, permettant potentiellement d'accueillir des services manquants dans le secteur et dans le quotidien des personnes. À ce propos, une démarche participative de consultation citoyenne a eu lieu en 2015, ce qui a permis à la collectivité d'écouter les besoins des habitants et de penser le projet de façon concertée.

Figure 18 : Image montrant un espace délaissé



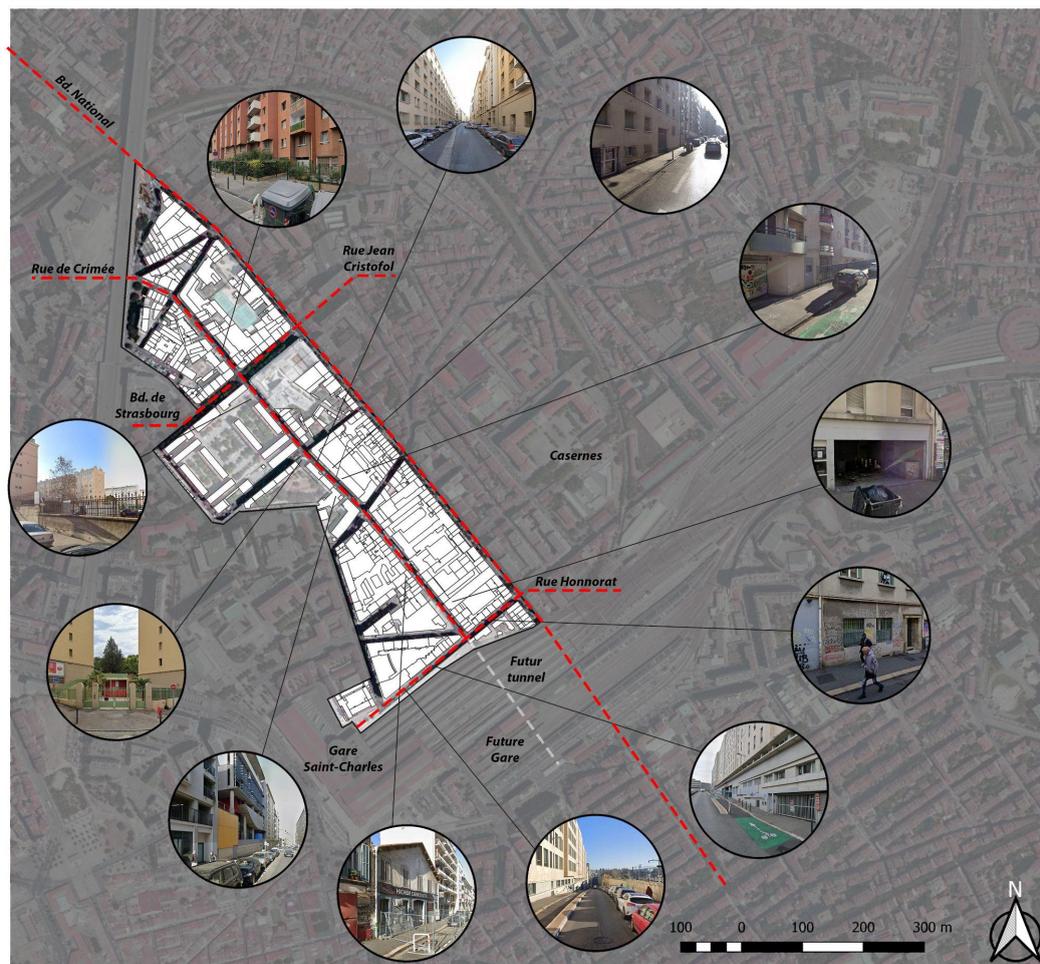
Source : Google maps, mai 2023.

En plus des besoins en matière de transports, équipements et logement dans ce périmètre, l'espace public a une importance fondamentale car il est responsable de la connexion entre les différents espaces.⁹⁵ Tous les éléments précédemment exposés justifient la mission confiée à l'apprenti qui consiste à la réalisation d'un référentiel foncier sur le périmètre de 140 hectares, l'idée étant de viser des acquisitions foncières. En fait, en tant que Maître d'Ouvrage du projet urbain (MOA), la Métropole n'a pas pour objectif de construire des logements elle-même, puisque cette tâche revient aux bailleurs ou aux opérateurs. En tant que collectivité, son rôle est de coordonner et d'impliquer les différents acteurs dans le but d'optimiser l'utilisation de l'espace afin d'éviter la sous-utilisation et de densifier les usages en général. Cela est d'intérêt général puisque représente des opportunités pour les habitants : par exemple, acquérir différentes parcelles afin de faire des « *remembrements* » pour des projets d'ensemble, au lieu, par exemple, de laisser chaque propriétaire réaliser des opérations différentes, voire moins denses. Cela permet aussi de maîtriser la programmation, par exemple, la définition des pourcentages de logements sociaux. Le référentiel foncier permet d'avoir une vision globale du secteur à travers diverses données mais il faut vérifier certaines informations sur le terrain, ce qu'on décide de faire sous la forme d'observations récurrentes. Étant donné l'étendue du périmètre, il n'est pas possible de réaliser des observations sur l'ensemble de la zone. Par conséquent, deux axes spécifiques ont été sélectionnés pour cette étude :

D'un côté, la rue de Crimée, qui est parallèle au boulevard National et qui traverse le quartier Saint-Lazare. Une de ses extrémités est sur la rue Honorat et l'autre sur la rue Junot, en bas de l'autoroute du Soleil. Cet axe est particulièrement intéressant, non seulement par sa proximité avec l'axe National et la rue Loubon (où est prévu le futur tracé du tramway), mais surtout parce que dans la transformation de la gare, il est prévu un nouveau passage qui traversera le faisceau ferroviaire adjacent à la rue Honorat, au niveau zéro, c'est-à-dire, un prolongement de la rue de Crimée. De l'autre côté, la rue Honorat traverse aussi le quartier Saint-Lazare, connectant la gare avec le boulevard National. Après ce boulevard, la rue Honorat devient la rue Guibal qui arrive, quelques mètres juste après, à un groupement d'équipements importants : les archives municipales, le pôle média et la friche Belle de Mai. En conséquence, on trouve une partie importante de flux de personnes associés à la connexion directe entre le pôle d'échanges de la gare et ces équipements. On est très proche aussi d'un pôle d'éducation, puisqu'on trouve à proximité l'université Saint-Charles, plusieurs équipements d'enseignement primaire et secondaire et diverses résidences étudiantes.

⁹⁵ Pour savoir plus sur le projet Quartiers libres, visiter : <marseillechange.fr>

Figure 19 : Carte de contexte centré sur les rues de Crimée et Honnorat



Source : élaboration propre. Crédits photos : Google maps ; Fond plan : IGN. Mai 2023.

Dans cette carte, on se centre sur la rue de Crimée et la rue Honnorat, en prenant les îlots adjacents pour constituer notre périmètre d'analyse en épaisseur. On observe aussi des aperçus à travers de photos, tout au long de ces axes.

On s'intéresse donc à cette intersection vu l'importante connexion d'équipements urbains qu'elle permet plus le potentiel de la nouvelle connexion urbaine envisagée. Dans ce sens, on considère qu'il est nécessaire de partir de l'analyse directe et indirecte pour comprendre les problématiques qu'il peut y avoir et proposer des stratégies pour les diminuer. Globalement, l'atlas cartographique du référentiel foncier permet de faire des hypothèses à travers des indicateurs et l'observation récurrente permet d'essayer de vérifier ces suppositions. Dans cette analyse, on aura une attention particulière au niveau du rez-de-chaussée pour lier la réflexion sur les interfaces entre bâti et espace public, au prisme de la bienveillance et l'hostilité des espaces urbains.

Méthodologie / référentiel foncier et observation des rez-de-chaussée

L'atlas du référentiel foncier

Cette partie correspond à un exercice d'observation indirecte, puisqu'on mobilise des bases de données dont on connaît une certaine fiabilité de traitement sans nécessairement impliquer une vérification du terrain. Comme il ne s'agit pas d'interfaces qui se mettent à jour en temps réel, les données représentent « *un instantané* » sans forcément refléter la réalité actuelle précise. Toutefois, on se sert de l'information pour établir un état des lieux, un aperçu indirect du secteur.

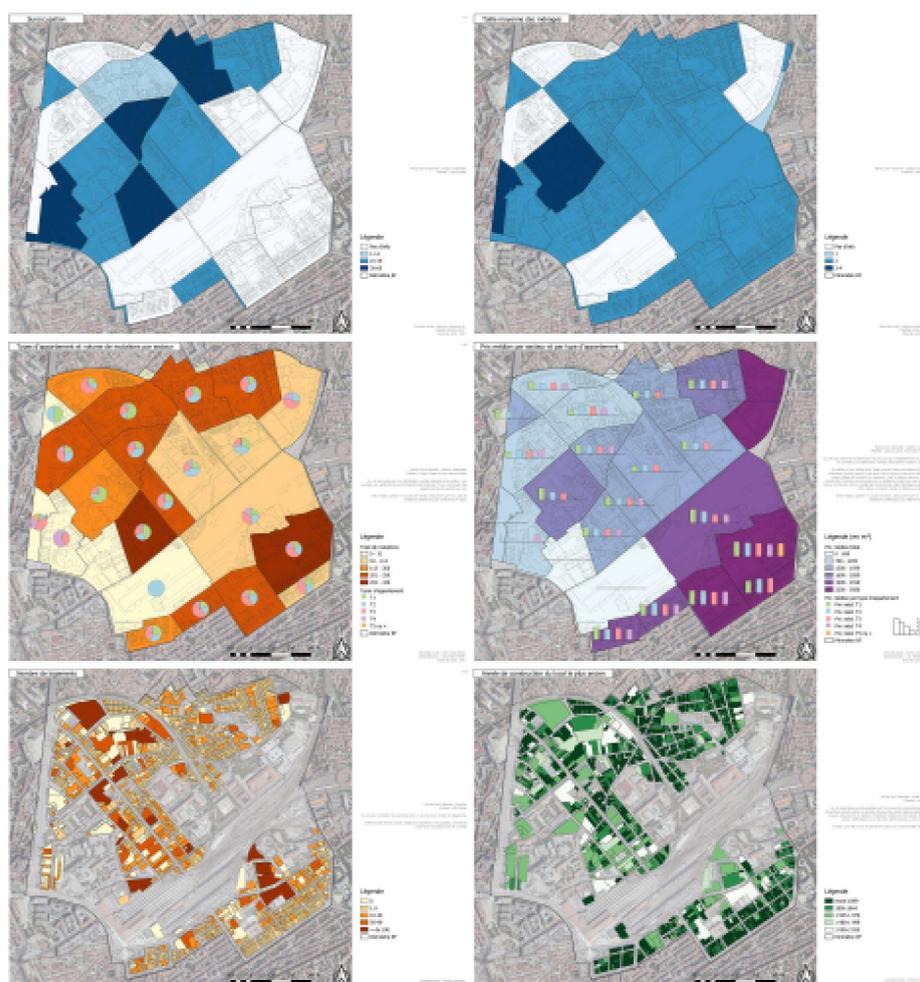
Pour comprendre ce que l'on prend du RF, on explique succinctement sa structure, qui se compose de deux parties. La première partie consiste en l'élaboration d'un atlas cartographique, une sorte de spatialisation de l'information qualitative et quantitative, permettant d'obtenir un état des lieux sur, par exemple, la qualité du bâti, la propriété, la densité, etc. Une deuxième partie consiste en une analyse basée sur la superposition de différents indicateurs. Ces indicateurs sont représentés sous la forme de couches, ce qui permet d'identifier les endroits qui cumulent plusieurs critères négatifs et/ou qui ont un potentiel d'acquisition, soit pour des projets de construction neufs, soit pour travailler sur l'existant. Une troisième partie pourrait être menée, il s'agit d'analyser les outils d'aménagement pertinents pour la formulation des stratégies urbaines foncières. Étant donné que notre objectif dans ce PFE n'est pas l'identification de ce qui est mobilisable ou non, à travers l'établissement des indicateurs de dureté ou mutabilité foncière, comme on le ferait avec le RF, on utilisera uniquement la première partie, l'atlas cartographique. Ainsi, on vise à faire une mise en commun de cartographies et non une superposition d'indicateurs comme dans le référentiel foncier. Pour la définition de la structure de l'atlas, on se base sur l'analyse d'autres référentiels,⁹⁶ et on définit quatre chapitres :

- Forme urbaine / densité (code de couleur bleue) : indicateurs qui font référence surtout à l'occupation du sol ;
- Activité / occupation (code de couleur orange) : indicateurs comme type de bien, d'activité ou manque d'activité ;

⁹⁶ Notamment l'AGAM en 2016 sur le PEM Saint-Charles, et l'EPF PACA sur le périmètre Docks-libres.

- Foncier (propriété / prix, code de couleur violette) : indicateurs relatifs à la propriété et la valeur foncière ;
- Qualité du bâti (code de couleur vert) : indicateurs qui tiennent compte des caractéristiques qualitatives et quantitatives concernant le bâti.

Figure 20 : Aperçu des 4 chapitres de l’atlas cartographique du référentiel foncier



Source : élaboration propre. Données de base : Fichiers Fonciers du Cerema. Fond plan IGN, mai 2023.

Diffusion restreinte.

Dans le même objectif qu’on vient d’évoquer juste avant, on utilisera uniquement une partie de l’atlas qui concerne l’activité et l’occupation des RDC, qui définit les locaux de logement, d’activité, de dépendance ou les vacants. On aura voulu inclure des informations concernant l’état du bâti ou la densité, cependant, il n’était pas possible d’obtenir cette information dissociée par niveau constructif.

Figure 21 : Sommaire de l’atlas en ce qui concerne uniquement le RDC

Atlas - sommaire					
Chapitre	Atlas	Unité/forme de représ.	Source	Année	Fiabilité
	Activité / occupation				
2.1	Nombre de locaux en RDC	Local à la parcelle	Fichiers fonciers	2021	Assez fiable
2.2	Nombre de locaux de logement en RDC	Local à la parcelle	Fichiers fonciers	2021	Assez fiable
2.3	Nombre de locaux de logement de type social en RDC	Local à la parcelle	Fichiers fonciers	2021	Assez fiable
2.4	Nombre de locaux de logement vacants ou loués en RDC	Local à la parcelle	Fichiers fonciers	2021	Assez fiable
2.5	Nombre de locaux d'activité en RDC	Local à la parcelle	Fichiers fonciers	2021	Assez fiable
2.6	Nombre de locaux d'activité de type magasins en RDC	Local à la parcelle	Fichiers fonciers	2021	Assez fiable
2.7	Nombre de locaux d'activité de type bureaux en RDC	Local à la parcelle	Fichiers fonciers	2021	Assez fiable
2.8	Nombre de locaux d'activité de type atelier, stockage ou parking en RDC	Local à la parcelle	Fichiers fonciers	2021	Assez fiable
2.9	Nombre de locaux d'activité de type varié en RDC	Local à la parcelle	Fichiers fonciers	2021	Assez fiable
2.10	Nombre de pièces annexes de type garages / parking en RDC	Local à la parcelle	Fichiers fonciers	2021	Assez fiable
2.11	Nombre de locaux de dépendance en RDC	Local à la parcelle	Fichiers fonciers	2021	Assez fiable

Fiabilité
Très fiable
Fiable
Assez fiable
Incertaine

Source : élaboration propre. 2022-2023. Version complète en annexe 1.

Pour obtenir les données, on commence par chercher des informations disponibles en accès libre sur Internet. Dans ce cas, on a trouvé notamment une large base de données traitées par le CEREMA, contenant surtout des informations à propos de l’état du bâti, ce qui est très utile pour la caractérisation du parc construit du secteur. Ensuite, il faut sélectionner les informations utiles et fiables et chercher ailleurs ce qui n’est pas d’accès libre (notamment des données sensibles qui ne sont pas accessibles à tous.tes en raison de leur caractère personnel). Pour ce faire, il est possible de contacter d’autres services de la Métropole, spécifiquement le service foncier. Le rôle du service foncier est d’accompagner, de conseiller et aussi de fournir les données manquantes. On réussit à obtenir de sa part des données majoritairement entre 2020 et 2021. Il faut noter que pour l’obtention de ces données, on a signé une convention qui restreint sa diffusion.

L’élaboration de l’atlas cartographique implique plusieurs étapes de mise en page dans le but de travailler la façon dont les données seront présentées, ce qui influe directement sur la communication optimale de l’information montrée.

L'observation récurrente cachée

Cette partie correspond à un exercice d'observation directe caché, puisqu'on fait des déplacements in situ sur une zone spécifique, dans une volonté et attitude discrète (plus en détail dans le compte-rendu par la suite). L'idée est de compléter l'atlas du RF en vérifiant ce qui se passe dans le secteur en termes d'activité en direct. La richesse de cette analyse est qu'elle se base sur l'expérience de la ville à hauteur des yeux, comme vu dans l'état de l'art, et pas uniquement à vol d'oiseau, comme on pourrait dire que l'on le fait à travers l'atlas.

« L'observation attentive des espaces urbains montre souvent des formes d'occupation (définitives ou éphémères) de l'espace public (pied d'immeubles, terrains vagues, dents creuses et vides de toute espèce...) qui sont autant de marques d'appropriation non-programmée, formes de résistance, donc de privatisation de l'espace. »⁹⁷

« L'ethnographie de l'espace social doit donc comporter le relevé attentif de ce qui s'y passe. La classification sans observation des pratiques présente une structure cristalline, admirable par la pureté de ses lignes et articulations, mais inerte, rigide et sans vie [...] Classifications et pratiques appartiennent à des ordres différents. L'une est du domaine de la pensée et du concevoir ; l'autre de l'ordre du vécu et de l'expérience. »⁹⁸

On rappelle que, dans tous les cas, l'analyse se fait à partir de ce qui est observable de l'extérieur, ce qu'il est possible de repérer à travers la marche, on ne va pas entrer corporellement dans le bâti. Le but est qu'à travers les visites on puisse repérer et représenter des problématiques, ce qui nous permettra plus tard de faire des préconisations. Pour consigner l'information des visites, on utilise un « *journal de terrain* » composé de notes et de dessins. La prise de notes est faite « à chaud », juste après la visite, ce qui permet de relever ce qui reste dans le mémoire, les informations les plus marquantes. Les dessins se font appuyés sur la plateforme Street View de Google et sont pertinents puisque l'expression graphique permet de mettre en évidence de façon simple et sensible les problématiques. De plus, Street View contient des captures depuis 2008, ce qui permet parfois d'analyser certaines transformations. On présentera les résultats graphiques dans le chapitre 3.

⁹⁷ (SEGAUD, *op. cit.* p. 101).

⁹⁸ (SEGAUD, *op. cit.* p. 66).

Il a fallu définir la périodicité de la récurrence d'observation, ainsi, on a décidé de faire huit visites. La raison est qu'on s'est fixé un chronogramme dans lequel on a défini un mois pour faire du terrain (le mois d'avril) et de façon réaliste, on a défini que dans une semaine, il y aurait environ deux visites. On a décidé d'inclure deux visites préalables, faites en hiver, pour lesquelles on avait pris des notes. On compte à la fin avec un total de dix visites. On a aussi cherché à faire des observations dans les différents jours de la semaine pour voir s'il y avait des différences. Le résultat a été des visites le matin, à midi, mais surtout l'après-midi, après une journée de travail, raison pour laquelle la plupart des visites ont eu lieu entre lundi et vendredi. Pour des raisons personnelles, on a décidé de ne pas faire de visites la nuit.

Ce travail d'observation rend nécessaire la création d'une rubrique d'observation puisqu'il ne s'agit pas de recueillir de manière hasardeuse les données. Cette rubrique est utile pour cibler et tenir en compte ce que l'on cherche à observer. La matière première pour la construction de cette rubrique est l'œuvre de KARSSENBERG et al. À la fin de cet ouvrage, on trouve une compilation de quatre-vingts leçons pour atteindre une ville à hauteur des yeux, catégorisés en trois thématiques : *software*, relatif à l'usage, *hardware*, relatif à l'environnement construit et *orgware*, relatif aux coalitions et aux outils (voir annexe 2). Pour notre travail, on procède à synthétiser ces quatre-vingts leçons dans des phrases,⁹⁹ puis un processus de filtrage approfondi (voir annexe 3), ce qui aboutit à la création de 6 catégories :

- Commun/partagé, relatif aux actions qui permettent d'atteindre l'appropriation des espaces ;
- Espace/dispositifs, relatif aux éléments physiques qui permettent la flexibilité entre l'intérieur et l'extérieur ;
- Gestion/relation, relatif aux actions nécessaires de la part des administrations publiques et privés pour la gestion des espaces et les relations entre personnes ;
- Image/ambiances, relatif aux répercussions sensorielles qui peuvent produire tant la forme que l'activité ;
- Mobilités/usages, relatif aux flux des différents modes de déplacement et les relations entre eux ;
- Programme/temporalités, relatif à l'ordre et la durée des actions comme aux contenus programmatiques nécessaires.

⁹⁹ On rappelle qu'il s'agit d'une œuvre en anglais, alors il existe la possibilité qu'il y a de termes qui ne sont pas forcément fidèles à ce que les auteurs exposent.

Figure 22 : Tableau de synthèse et regroupement des 80 leçons en 6 thématiques

<i>Filtrage 3</i>	Total
Commun/Partage	9
Espace/Dispositifs	13
Gestion/Relation	16
Image/Ambiances	17
Mobilités/Usages	8
Programme/Temporalités	17
Total général	80

Source : élaboration propre, mars 2023.

Ce résultat est ce qu'on va appeler une « *version zéro* » de la rubrique d'observation, on verra dans la partie systématisation qu'il y a eu des évolutions importantes.

Compte-rendu / difficultés rencontrées et alternatives

Il y a eu divers facteurs qui ont défié ce travail. D'abord, il y a eu le processus de réorganisation de la gouvernance de la Métropole Aix-Marseille-Provence suite à l'adoption de la loi 3DS de 2022. Cette situation a entraîné une restructuration de l'ensemble de l'organigramme, ce qui a rendu complexe la compréhension du positionnement du service au cœur de l'institution. Il a été aussi compliqué de comprendre la relation entre la Métropole et la Ville de Marseille en ce qui concerne les compétences de chaque collectivité territoriale, ce qui semble encore être en cours d'ajustement. Pour faire face à ce contexte complexe, le soutien et l'accompagnement de l'équipe de travail ont été d'une grande aide.

En deuxième lieu, le rythme de travail alterné entre les responsabilités à l'université et à la Métropole. Cela a nécessité de trouver un moyen de relier le sujet de recherche à la mission de travail en entreprise, de sorte à ce que les activités réalisées dans le temps de travail soient utiles pour alimenter le contenu du PFE. À l'origine, il ne semblait pas y avoir de lien évident entre les deux, car d'un côté, la mission confiée portait sur l'établissement d'un référentiel foncier, un sujet relativement nouveau pour l'auteur de ce PFE et à première vue complexe. De l'autre côté, l'envie personnelle d'étudier l'interface entre le bâti et l'espace public, à travers une réflexion plutôt sensible. Il aurait semblé plus simple de choisir l'un des deux, mais l'alternative retenue a été de trouver un lien entre eux. Concrètement, on a décidé d'inclure l'analyse d'indicateurs à travers une partie de l'atlas du RF pour compléter la réflexion sur les RDC à partir des visites de terrain. Cette approche a permis de combiner les aspects plus techniques et objectifs du travail en entreprise avec la réflexion plus subjective et sensible sur l'interface entre le bâti et l'espace public.

La volonté de faire de l'observation directe de façon non-déclarée (ou cachée) est un choix justifié par l'histoire personnelle de l'auteur de ce PFE, en relation avec le contexte Sud-Américain de provenance. En effet, le périmètre étudié suscite chez l'auteur des ressentis angoissants qu'on cherche à éviter. Néanmoins, cela n'a pas empêché d'analyser et de développer le sujet d'appétence, ou encore, de faire du terrain. Pour faire face à cette situation, l'observation directe non déclarée est adéquate, puisqu'elle permet d'être dans le terrain, ce qui est nécessaire pour le repérage des informations, mais sans être très exposé. Dans ce sens, il vaut le coup de remarquer le bon conseil et l'encouragement de la part de la tutrice universitaire pour mener à bien l'analyse envisagée.

L'assimilation de la taille du périmètre de travail a été difficile puisqu'il s'agit de 140 hectares environ. De plus, la tâche est confiée à une seule personne. À ce propos, il faut noter l'impossibilité de vérifier la véracité de toute donnée de manière exhaustive, puisque chaque couche d'information représente le même périmètre et pour l'étude du RF on mobilise environ plus d'une trentaine de couches. Pour ces raisons, on rappelle que l'atlas cartographique sert à avoir un aperçu général sur le site, à titre indicatif, et il permettra d'identifier des sites de projet. Il s'agirait dans un moment ultérieur, qu'une ou plusieurs personnes se concentrent de manière spécifique et détaillée sur les secteurs identifiés. Dans ce sens, l'accompagnement et la disponibilité d'une collègue qui travaille sur le sujet du foncier ont été très utiles, car elle a été d'une grande aide pour résoudre les inquiétudes liées à cet ouvrage.

Concernant le choix de sites pour l'analyse de ce travail, il y avait initialement trois ambitions. Dans un premier temps, la proposition de travailler sur les trois a été motivée par le fait que chaque site montrait des configurations et caractéristiques différentes, ce qui pourrait enrichir l'analyse : une place, une caserne et une rue. Néanmoins, vu la charge de travail que cela impliquait, plus les difficultés personnelles mentionnées quelques paragraphes auparavant, il a été concerté d'en choisir un seul, où il serait le plus convenable de faire du terrain : la rue de Crimée. Il s'est dit aussi que le but de ce PFE n'est pas un travail exhaustif de recherche, mais une façon de vérifier les capacités de l'apprenti à se poser des questions et à trouver des réponses à ces questions.

Dans le commencement de l'élaboration de l'atlas, l'accès à la donnée cadastrale a été une grande préoccupation, puisqu'elle est restreinte à des ayants-droits, vu le caractère du contenu sensible de certaines informations. Bien que l'on trouve sur Internet quelques informations d'accès ouvert, il s'agit d'informations insuffisantes. La mise en contact avec le service foncier de la Métropole a donc été positive, cela a permis de cibler les gens à contacter pour obtenir les données manquantes ainsi que pour les enquêter sur divers sujets difficiles à comprendre. Dans ce sens, il y a eu aussi un accompagnement en ce qui concerne la gestion de bases de données SIG. À ce sujet, il faut parler d'une question de savoir-faire. Bien que l'auteur ait une connaissance basique du logiciel SIG, il est requis une certaine expertise pour la gestion de certaines informations. Il faut rappeler que l'auteur n'est pas géomaticien de formation, ce qui pourrait être le plus pertinent pour quelques étapes du travail confié. Il est pertinent de souligner l'accompagnement du service foncier et de saluer les compétences de la personne désignée, qui ont été d'une grande aide.

Enfin, un autre sujet à propos de l'atlas concerne la couleur, qui a été un sujet de débat. En fait, il y avait deux visions. La première et celle qui a été développée en grande partie dans un premier temps, consistait à problématiser la couleur (après avoir lu d'autres référentiels fonciers comme références), de mettre en évidence ce qui nous semblait important de communiquer dans chaque cartographie, ce qui ne résultait pas forcément dans une gamme logique et séquentielle dans le code couleur. L'autre vision était d'employer un code de couleur classique, où les plages de données séquentielles étaient en cohérence avec l'intensité de la couleur. On a travaillé ce sujet spécifiquement à travers un groupe de travail pour déterminer quel chemin suivre définitivement, puisque ce n'est pas simple de faire des changements systématiques quand il y a un grand nombre de cartographies. On s'est rendu compte que, malgré l'intérêt de problématiser les cartographies, le processus cognitif d'interprétation de l'information n'était pas forcément intuitif et il fallait faire plus d'effort. On a donc décidé de changer la couleur de toutes les cartographies pour finalement obtenir un atlas classique, à travers une gamme plus intuitive et facile à suivre, de type dégradé unicolore, comme on verra dans la sous-partie précédente. En plus, on a assigné une couleur à chaque chapitre de l'atlas pour montrer plus clairement sa structure. En bref, ce point a représenté un problème qui est devenu un sujet de débat et qui a finalement alimenté la réflexion sur le travail fait.

Systematisation et exploitation / grille d'analyse

Référentiel foncier : exploitation et traitement des données

Tout d'abord, on veut faire un point sur la provenance des données. Dans ce sens, le cadastre est la base, à savoir, l'information contenue dans la matrice cadastrale est éditée chaque année, à travers une application appelée MAJIC (Mise À Jour des Informations Cadastrales), qui est interne à la Direction Générale des Finances Publiques (DGFIP) et qui permet de gérer et calculer l'impôt foncier.¹⁰⁰ Le cadastre contient des informations en brut avec lesquelles on peut obtenir des données plus spécifiques, à travers des traitements complémentaires. Par exemple, pour la construction de l'atlas, on a mobilisé presque une décennie de bases de données (la plupart concernant une période entre 2020 et 2021). Certaines d'entre elles sont issues directement ou indirectement du cadastre, tandis que d'autres proviennent des informations produites pour des organismes divers. Pour ce qui concerne le niveau du RDC, la donnée utile s'appelle « *Fichiers fonciers* », qui est un jeu de données traitées par le CEREMA à partir du cadastre. Il consiste à lier et à géolocaliser les informations cadastrales à travers des relations entre plusieurs tables, comme une sorte de structure en arborescence, ce qu'on appelle « *relations un à plusieurs*, »¹⁰¹ c'est-à-dire, un champ dans une table est potentiellement lié à plusieurs champs dans une autre table.

Une fois l'information obtenue, le système GIS la représente sous 3 types de géométrie : ponctuelle, linéaire et polygonale. Toutes les données qu'on a mobilisées se trouvent dans ces deux dernières formes. Dans notre cas, la représentation polygonale fait référence à des informations au niveau de la parcelle, unité foncière, section cadastrale, etc. et l'information ponctuelle pour fait référence à des informations au niveau du local, de l'adresse, etc. Nos informations concernant le niveau du RDC, se trouvent au niveau du local et donc sous une forme ponctuelle.

Par ailleurs, nos données sur le RDC ont nécessité un traitement en deux étapes. La première consiste en un découpage par niveau, c'est-à-dire, sur QGIS, notre donnée sur les locaux est différenciée par niveau constructif, mais tous les locaux d'une même parcelle ont le même centroïde de géométrie.

¹⁰⁰ Geo2 France. (Consulté le 06/04/2023) <geo2france.fr>

¹⁰¹ CEREMA. (Consulté le 06/04/2023) <datafoncier.cerema.fr>

Cela est problématique puisque, par exemple, dans une parcelle avec 100 locaux, on ne visualise qu'un seul point, mais en réalité, il y a 100 points superposés dans la même position. Cette première étape consiste alors à isoler et à extraire les locaux qui relèvent uniquement du niveau du RDC. Il faut noter que l'attribut qui permet de séparer les locaux par niveau (fait par le CEREMA) est issu d'un traitement que l'on considère comme assez fiable (dans une échelle entre très fiable, fiable, assez fiable et incertaine). En fait, on se base sur le dictionnaire de la donnée produit pour le CEREMA pour définir ce rang de fiabilité, et concernant la donnée de laquelle on parle : « *ces données peuvent présenter des soucis de réactualisation dans leurs modalités les plus fines.* »¹⁰² Toutefois, cela ne signifie pas que la donnée est fautive, mais qu'il faut faire attention au moment de faire des hypothèses affirmatives. La deuxième étape consiste à la différenciation par type de local (logement, logement de type social, logement vacant, etc.), à travers la recherche, sélection et exportation par couches, puis l'usage de filtres.

Comme résultat, on obtient plus d'une décennie de cartographies qui concernent le type de locaux de RDC et qu'on verra dans le chapitre suivant. En termes pratiques on peut mentionner des grandes étapes qui ont rendu possible l'obtention de l'atlas :

- Veille sur des référentiels fonciers déjà faits pour déterminer des données à mobiliser ;
- Recherche de données en accès libre et leurs dictionnaires ;
- Tri de l'information pertinente ;
- Recherche ou détermination de la fiabilité et véracité des données ;
- Établissement du périmètre d'analyse définitif ;
- Définition des emprises à exclure de l'analyse ;
- Création de premières cartographies et définition du format et échelle de représentation ;
- Définition de plages de valeurs et création de légendes et commentaires explicatifs ;
- Structuration de l'atlas en catégories ou chapitres, et définition des intitulés ;
- Recherche des données manquantes de type anonymisées ou non-diffusables ;
- Réunions de révision et ateliers de travail ;
- Travail spécifique concernant la couleur et la représentation de l'information ;
- Traitement et révision des données spécifiques ;

¹⁰² CEREMA. (Consulté le 06/06/20023) <datafoncier.cerema.fr>

En ce qui concerne « *l'hygiène informatique* », il a été nécessaire d'organiser et de structurer l'information vu le grand nombre de fichiers mobilisés, au risque d'aboutir à des confusions. On a donc différencié les productions faites des données source, des données de travail, des copies de sécurité et des fichiers divers. La nomenclature des cartes est aussi la même dans le logiciel SIG, comme dans le sommaire de l'atlas Excel et dans l'intitulé de chaque carte. Le but est aussi de rendre accessible et utile l'information pour des futurs utilisateurs de l'atlas et du référentiel réalisés.

Observation récurrente : la grille d'analyse

Juste avant d'évoquer la grille d'analyse, on parlera de l'évolution de la rubrique d'observation. Compte tenu des avancements dans le travail de l'atlas et des nouvelles lectures faites, nous constatons que la version initiale de la rubrique d'observation, telle qu'exposée dans la section méthodologie, n'est pas adaptée, car elle est trop générale et dense, voire inadaptée. Celle-là est basée uniquement sur l'œuvre de KARSSENBERG et al. Pour résoudre cette situation, on décide de réduire le nombre d'items et d'inclure des concepts issus des autres lectures, sous la forme de phrases courtes. On obtient donc une « *première version* », composé de dix-sept lignes et une classification dans trois grandes catégories, à partir quand même des regroupements faits dans la rubrique initiale :

- une catégorie relative à la forme (code couleur bleu), dans une sorte de deux sous-parties, c'est-à-dire, les dispositifs et la gestion de l'espace en lien avec l'image ;
- une catégorie relative à l'activité, les mobilités et les usages (code couleur vert), qui vise à observer l'occupation en RDC, et les rapports entre les différents modes de déplacement ;
- une catégorie relative aux personnes (code couleur orange), où l'on ne cherche pas à faire une analyse anthropologique ou sociologique, mais simplement d'observer légèrement les comportements et positionnements dans l'espace.

Cette rubrique d'observation nous est utile pour identifier ce qu'on cherche à repérer, plutôt que pour qualifier. Elle est la base de la grille d'analyse que l'on remplit après les visites avec ce que l'on repère et ce que l'on ne repère pas, basée dans les lectures de l'état de l'art.

Maintenant, on peut parler de la grille d'analyse. On avait commencé une première grille d'analyse (voir annexe 4) dans laquelle on faisait une imbrication binaire des éléments repérés en fonction de ce qui était le focus initial de ce PFE : l'ouverture et la fermeture des espaces. Initialement, ces concepts nous semblaient appropriés, car notre intérêt était d'élargir ces notions au maximum et de leur donner une interprétation plus large, au-delà de l'accessibilité physique.

On s'est rendu compte à mi-chemin, notamment grâce à cette grille, que cela n'était pas forcément logique. Aussi on s'est rendu compte qu'au moment de faire l'observation sur le terrain, sous le prisme de l'ouverture et la fermeture, on finissait toujours pour parler uniquement des éléments physiques, malgré l'effort de sortir de ce réductionnisme.

On commence donc une quête pour des termes plus appropriés. On a balayé un éventail d'options comme vivacité, animation, attractivité, hospitalité, captiver, inviter, accueillir, convoquer, etc. et on est finalement arrivé à choisir : la bienveillance et son opposé, l'hostilité. On trouve que ces notions, plus larges, permettent non seulement de parler de la forme, mais aussi de parler d'autres « *facteurs* » pas forcément physiques. Dans les termes bienveillance et hostilité, on peut trouver la place pour la fermeture et l'ouverture, par exemple, on pourrait lier l'ouverture à la bienveillance puisqu'elle peut contribuer à la perception de sécurité du marcheur, à travers le visuel, que l'on a vu avec JACOBS. En revanche, on pourrait lier la fermeture à l'hostilité, si l'on empêche totalement les regards extérieurs, ce qui peut accentuer une perception d'insécurité chez les usagers de l'espace public. On pourrait dire qu'ouverture et fermeture sont des moyens tandis que bienveillance et hostilité sont des ambiances. En-tout-cas, on remarque qu'il s'agit de notions que l'on pourrait qualifier de façon diverse, c'est très compliqué de faire du réductionnisme.

Avec les nouveaux termes, on a continué de remplir cette grille dont on a fait mention et on continue avec un certain insatisfaction, puisqu'on se rend compte qu'on finit par faire un réductionnisme binaire entre deux choses opposées, il y avait même des éléments pas évidemment classables. On finit par abandonner ce chemin, néanmoins, cette grille a été décisive pour comprendre ce que l'on cherchait nous, mais qui n'était pas évident les premiers mois. On décide donc de prendre la rubrique d'observation comme base de la grille d'analyse. Cette nouvelle grille matricielle, est remplie avec les éléments repérés dans les visites de terrain et on note sa fréquence, pour obtenir les sujets les plus et les moins repérés :

Figure 23 : Tableau montrant l'intégration de la rubrique d'observation et la grille d'analyse

Thématiques		Sujets	Sujets repérés										Total		
			S 14/ 01	S 04/ 03	Me 22/ 03	V 31/ 03	Ma 11/ 04	J 13/ 04	Me 19/ 04	V 21/ 04	L 24/ 04	D 30/ 04			
Forme/ espace/ image	Principes/ organisation	Taille, hauteur... du niveau (RDC)	x		x	x									3
		Taille, hauteur... des trottoirs			x				x						2
		Rythme d'embrasures (portes, fenêtres...)						x							1
		Espace entre le trottoir et la façade			x		x	x	x						4
		Déplacement continue ou interrompu			x										1
	(+) ¹⁰³ Topographie, relief	x		x	x		x	x						5	
	Dispositifs	Grille de défense, clôture				x	x					x			3
		Volets, rideaux ou autres dispositifs flexibles			x										1
		Mobilier urbain (banc, poubelle...)				x									1
	Image/ esthétique	Marques, symboles, art, couleur				x			x						2
Nuisances ou délaisement (déchets, dépositions, odeurs, bruit, (+)vandalisme...)		x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	10	
Végétation, (+)Lumière		x		x	x					x	x			5	
Activité/ mobilités/ usages	Peu d'activité ou inexistante	x		x		x					x			4	
	Activité omniprésente			x	x		x							3	
	Activité mixte ou spécifique			x			x		x			x		4	
	Flux piétons				x	x	x	x	x	x	x	x		7	
	Pause dans le déplacement				x					x				2	
	Occupation de voitures et parkings	x	x		x			x	x			x		6	
	Modes autres que la voiture et des cheminements dédiés			x				x						2	
	Vitesses										x			1	
	Signalétique et lisibilité													0	
Personnes (des yeux vers la rue)	Présence hommes / femmes		x	x										2	
	Diversité ou homogénéité d'âge			x	x									2	
	Personnes à mobilité réduite							x						1	
	Langues ou distinctifs culturels			x				x	x					3	
	Personne avec animaux de compagnie													0	

Source : élaboration propre, mai 2023.

¹⁰³ Au fur et à mesure qu'on fait du terrain, on intègre certaines lignes à la rubrique d'observation qui devient d'analyse, indiqués avec (+) dans le tableau précédent.

On note que, par rapport à la forme, on a plus repéré la topographie et l'espace entre le trottoir et la façade. Par rapport à l'image, la sensibilité a été plutôt marquée par la végétation et la lumière. En ce qui concerne l'activité, mobilité et usages, l'attention s'est centrée sur les flux piétons, la place de la voiture, le type d'activité ou son absence. Finalement, par rapport aux personnes, c'était plutôt équilibré, sauf qu'on a fait plus attention à des langages ou des signes distinctifs culturels. Regardons maintenant la systématisation qui a été faite par la suite :

Figure 24 : Tableau d'identification des problématiques à mettre en évidence

Synthèse 1	Synthèse 2	Groupe
Étroitesse	Étroitesse	Image
Invasion	Hermétisme	
Hermétisme	Saleté, odeurs	
Offset, niches	Vandalisme	
Obstacle	Gris	
Pente	(++)Très minéral	
Perméabilité	(*)Très voiture	Mobilités
Hermétisme	Bruit routier	
Vandalisme	Invasion	
Gris	Garages	
Saleté, odeurs, bruit routier	Flux réseau	
Ombre	(++)Pas de halte	
Inactivité	Pente	
Garages	(*)Pas PMR	Personnes
Jeunesse	Masculin	
Flux réseau	Immigrants	
Halte	(++)Scolaire	
Invasion	Jeunesse	
Trottinettes	Enfants	
Sport(?)		
(*)Très voiture, pas PMR		
Masculin		
Enfants		
Accessibilité		
Immigrants		
(*)Déjections		

Source : élaboration propre, mai 2023.

À partir de la grille d'analyse, on essaie de filtrer les résultats. On commence à synthétiser en mots les sujets qu'on a le plus retenu de chaque catégorie (colonne synthèse 1), puis on a fait un deuxième regroupement des répétitions en ajout de ce qu'on n'avait pas dans la grille, mais qu'on considère comme très présent (colonne synthèse 2). Dans les deux filtrages, on maintient le code couleur de la grille d'analyse, mais aussi, on se questionne sur la classification de certains éléments, raison pour laquelle on les classe ailleurs. Notre résultat est une liste d'éléments à mettre en évidence, classifiés en trois groupes : image, mobilités et personnes, que l'on montrera dans le chapitre suivant.

Chapitre 3 : Analyses et résultats

Dans ce chapitre, on cherche à montrer les résultats obtenus lors du travail d'analyse de données et de terrain. On montrera dans une première partie des cartographies concernant des indicateurs du niveau du rez-de-chaussée pour montrer le type de locaux à ce niveau-là. Dans la deuxième partie, on trouvera des dessins issus des photos, représentant des éléments ou situations problématiques trouvés dans le secteur d'étude. Finalement, on exposera une synthèse schématique qui représentera les problèmes généraux à côté des préconisations sous la forme d'enjeux.

Cartographie / mise en commun des indicateurs

Une série de cartes qui représentent le type de locaux des RDC va suivre. On va l'observer à travers des cartes de chaleur. Cette représentation consiste à regrouper des points de pondération similaire, à travers une symbologie graduée de couleurs :

Figure 25 : Carte de chaleur montrant le total de locaux en RDC



Source : élaboration propre. Crédits photos : Google maps. Données de base : Fichiers Fonciers du Cerema.
Fond plan IGN, mai 2023. Interdiction de diffusion.

Dans cette première cartographie, plutôt introductive, on observe les zones avec le plus de locaux en RDC, sans différencier encore le type de local. Nous y avons inséré des photos qui donnent un aperçu du lieu. Pour interpréter cette carte et celles qui suivent, les valeurs les plus faibles correspondent à l'absence de couleur et puis à la couleur orange, tandis que les groupes de valeurs les plus significatives correspondent à la couleur bleu foncé.¹⁰⁴ Ici, par exemple, on observe qu'il y a plus de locaux en RDC aux extrémités de la rue de Crimée, de ce que l'on peut voir à l'intérieur de l'axe.

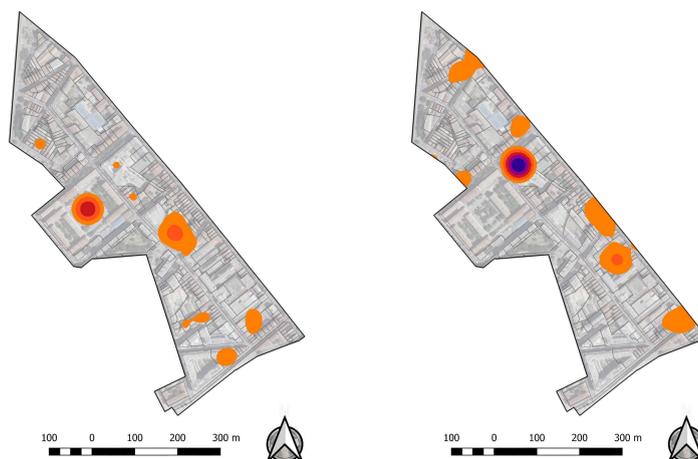
Rappelons qu'on travaille ici sur « *le périmètre B* », en non sur celui du référentiel foncier (« *périmètre A* »). Dans le périmètre B, on a uniquement les rues de Crimée et Honnorat avec un îlot d'épaisseur. Il faut noter que la chaleur des zones se base sur l'ensemble du périmètre A, raison pour laquelle, quand on voit une carte avec peu de zones cela ne signifie pas nécessairement un résultat faible dans le périmètre B, mais il s'agit d'un rapport avec le périmètre A.

Pour les cartes qui suivent, il convient de spécifier que le type de local fait référence à « *la forme physique du local, indépendamment de son occupation. Une maison occupée par une profession libérale ou un artisan sera ainsi classée comme « maison ».* » Un local peut présenter 3 formes d'après les Fichiers fonciers du CEREMA: logement (appartement ou maison), activité (secondaire: industrie ou tertiaire: commerce...) et dépendance (parties annexes uniquement liées à une occupation d'habitation). « *De même, il est bon de rappeler que les locaux d'équipements et certains locaux publics (hôpitaux, mairies, bureaux de l'Etat, etc.) ne sont pas forcément retranscrits dans les Fichiers fonciers puisqu'ils ne sont pas soumis à l'impôt.* »¹⁰⁵ On a vu dans l'état de l'art que les chiffres entre type de local et occupation différent, néanmoins, vu l'impossibilité d'obtenir l'attribut occupation pour le niveau du RDC, on part du type de local. De toute façon, comme on a dit, ces cartographies nous permettent de faire des hypothèses, non des affirmations.

¹⁰⁴ Les groupements tiennent compte d'un rayon qui définit l'étalement des « *taches* » dans l'espace. Plus le rayon est élevé, plus les éléments sont étalés. Pour nos cartographies, cette valeur équivaut à 10 millimètres.

¹⁰⁵ CEREMA. (Consulté le 26/05/2023) <datafoncier.cerema.fr>

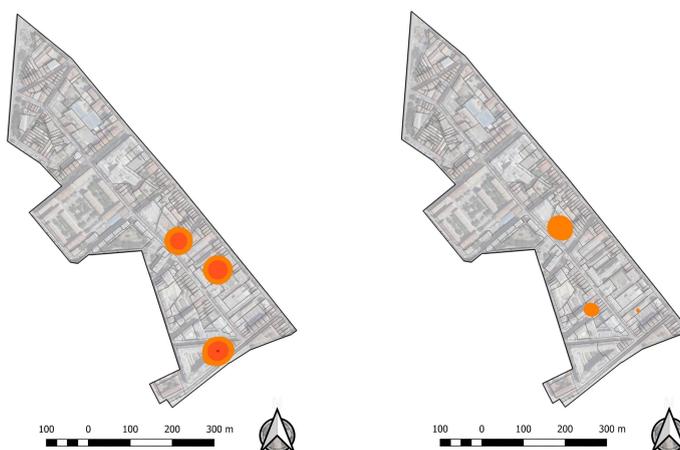
Figure 26 : Cartes de chaleur montrant les locaux de type logement et d'activité en RDC



Source : élaboration propre. Données : Fichiers Fonciers du Cerema et IGN, mai 2023. Diffusion restreinte.

À gauche, on constate la concentration de locaux de type logement en RDC, ce qui ne semble pas être beaucoup. On peut dire aussi qu'ils se trouvent plutôt concentrés vers le centre de l'axe Crimée, à proximité du boulevard de Strasbourg. À droite, on observe l'ensemble de locaux de type activité. Il semblent plutôt concentrés vers le boulevard National, mais il y a une forte zone sur l'axe Crimée, dans l'intersection avec le boulevard de Strasbourg.

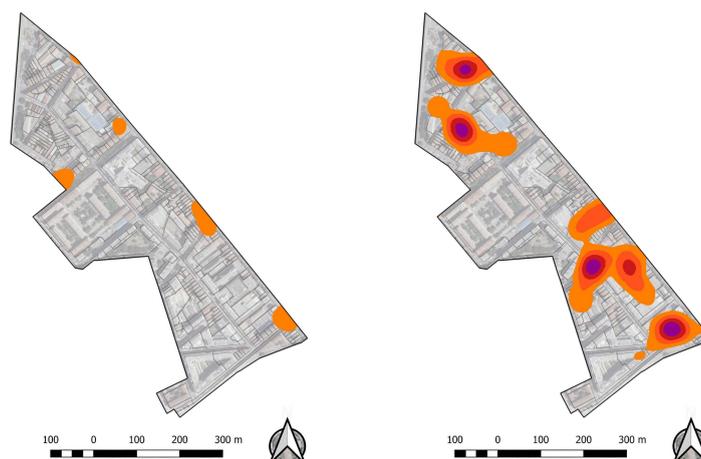
Figure 27 : Cartes de chaleur pour les locaux de logement de type social et vacants en RDC



Source : élaboration propre. Données : Fichiers Fonciers du Cerema et IGN, mai 2023. Diffusion restreinte.

Maintenant qu'on a mis en commun le logement avec l'activité, on rentrera plus en détail pour chacun de deux. Commenant avec le logement, à gauche, on observe les locaux de type logement social, qui se trouvent plutôt vers le sud de l'axe Crimée, proches ou en intersection avec la rue Honorat. Par rapport à la vacance, on observe à droite qu'il semble y avoir peu de locaux de ce type sans occupation, juste une paire de petites zones.

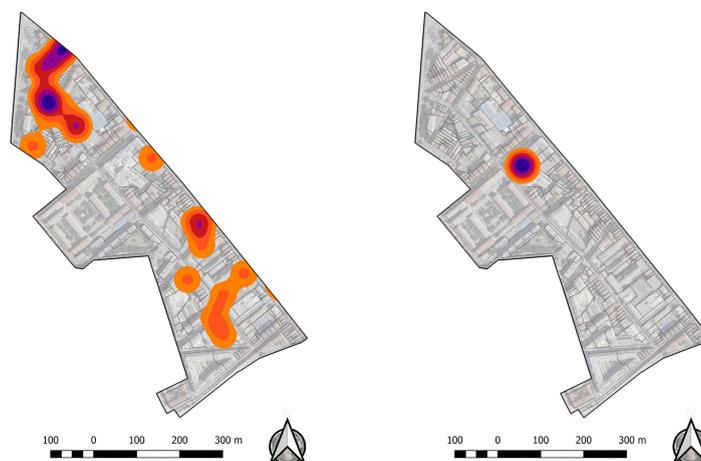
Figure 28 : Cartes de chaleur pour les locaux d'activité de type magasin et bureau en RDC



Source : élaboration propre. Données : Fichiers Fonciers du Cerema et IGN, mai 2023. Diffusion restreinte.

Maintenant, on passe au détail de l'activité et on voit un contraste marqué entre ces deux premiers types. À gauche, on observe les locaux d'activité de type magasin, une concentration importante vers le boulevard National. À droite, les locaux d'activité de type bureau, une concentration importante en général, mais surtout aux extrémités de l'axe Crimée.

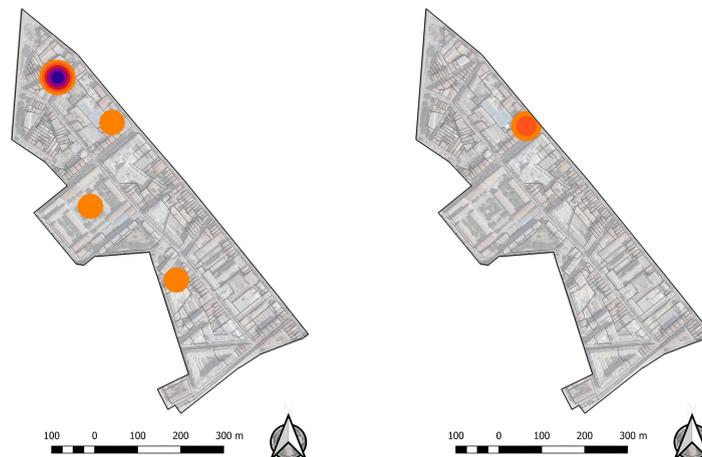
Figure 29 : Cartes de chaleur pour les locaux d'activité de type atelier et stockage en RDC



Source : élaboration propre. Données : Fichiers Fonciers du Cerema et IGN, mai 2023. Diffusion restreinte.

Concernant les locaux d'activité de type atelier, on constate à gauche des concentrations plutôt vers le nord de l'axe Crimée, sans omettre une présence moyenne vers le sud et vers le boulevard National. En ce qui concerne les lieux de dépôt ou stockage, on constate à droite une concentration ponctuelle dans l'intersection entre la rue de Crimée et le boulevard de Strasbourg.

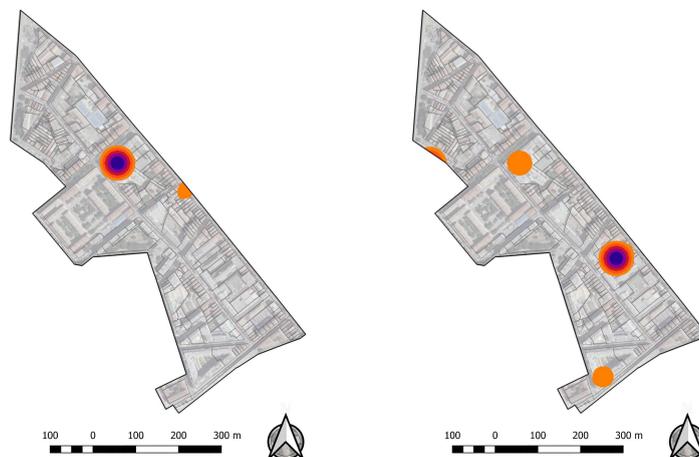
Figure 30 : Cartes de chaleur pour les locaux d'activité de type loisir et enseignement en RDC



Source : élaboration propre. Données : Fichiers Fonciers du Cerema et IGN, mai 2023. Diffusion restreinte.

Du côté gauche, on observe les locaux qui hébergent des activités de spectacle, sport et loisirs en RDC, ce qui semble plutôt distribué que concentré, et plutôt vers l'extrémité nord de l'axe Crimé. À droite, on observe les établissements d'enseignement, étonnamment faibles puisque le secteur se caractérise pour héberger des équipements éducatifs.

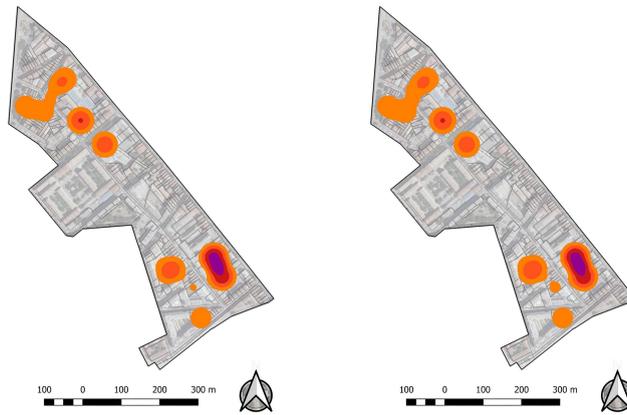
Figure 31 : Cartes de chaleur pour les locaux d'activité de type sanitaire et hôtelier en RDC



Source : élaboration propre. Données : Fichiers Fonciers du Cerema et IGN, mai 2023. Diffusion restreinte.

À gauche, on observe une concentration ponctuelle des établissements du secteur sanitaire, dans l'intersection de la rue de Crimée avec le boulevard de Strasbourg. De l'autre côté, à droite, on observe les groupements de chaleur concernant l'activité hôtelière, ce qui semble plutôt distribué sur la carte du côté droit, sans omettre une concentration ponctuelle sur l'axe Crimée vers la partie sud.

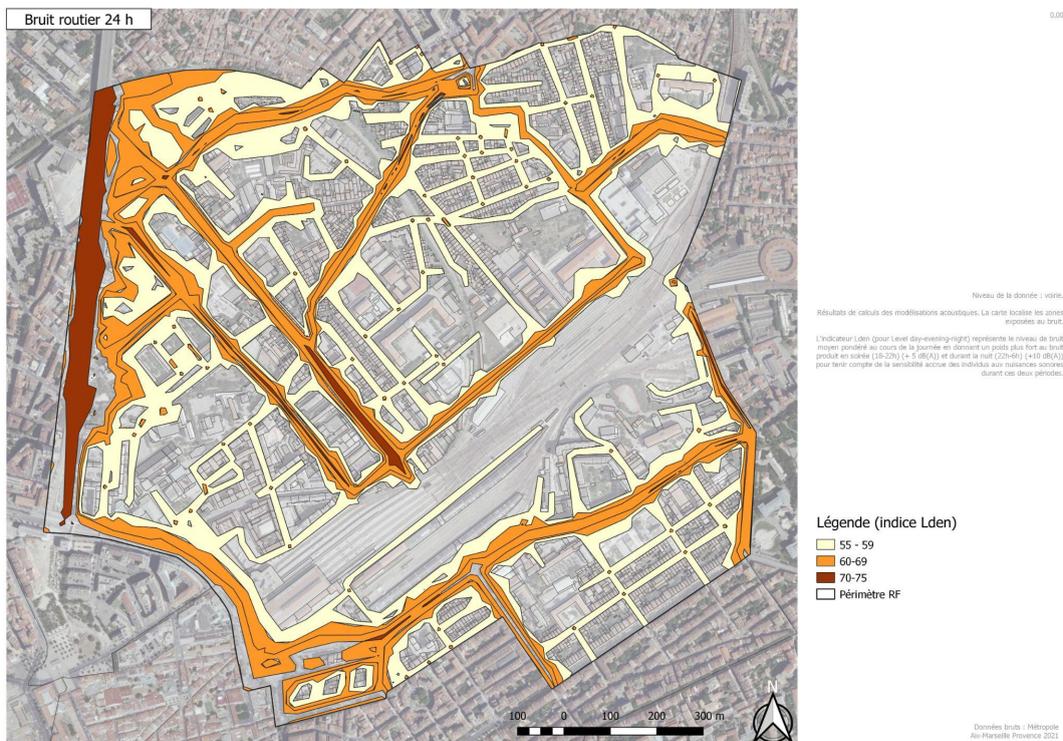
Figure 32 : Cartes de chaleur pour les locaux de parking et de type dépendance en RDC



Source : élaboration propre. Données : Fichiers Fonciers du Cerema et IGN, mai 2023. Diffusion restreinte.

À gauche, on observe les zones dans lesquelles on trouve des locaux des parkings, hors activité économique. Cela peut être en lien avec la carte du côté droit, qui à première vue semble être la même, mais celle-ci correspond aux locaux de type dépendance. On constate dans les deux cas une plus forte concentration vers le sud du périmètre, en proximité avec la rue Honorat, malgré aussi quelques zones au côté nord.

Figure 33 : Cartes montrant le bruit routier sur 24h



Source : élaboration propre. Données de base : MAMP. Fond plan IGN, mai 2023.

Finalement, cette carte concerne le bruit routier sur 24h (sur l'ensemble du périmètre A). On constate que la rue de Crimée et la partie de la rue Honnorat sont des axes avec un énorme bruit routier, presque semblable à l'axe du boulevard National. On montre cette information au niveau du périmètre A pour montrer que notre secteur d'intérêt concentre une partie importante des axes bruyants (en dessus de Lden 70, dite de « *gêne très forte* »).

En synthèse, on peut souligner des résultats attendus et d'autres contre-intuitifs. En ce qui concerne le logement, la carte de chaleur est cohérente avec l'hypothèse de ne pas avoir beaucoup de logements en RDC, cependant, nous sommes étonnés par le faible nombre de logements vacants. En ce qui concerne l'activité, le résultat est cohérent puisqu'on sait que le secteur se caractérise par la forte présence de locaux de type garage et aussi qu'il y a plus d'activité au fur et à mesure qu'on s'approche du boulevard National. Il est aussi étonnant d'apprendre qu'il y a une partie importante de bureaux, ce qu'on ne remarque pas à première vue quand on marche dans le secteur. On est aussi surpris du peu de locaux d'enseignement sur le périmètre B, même si on peut supposer qu'ils sont plutôt répartis sur l'ensemble du périmètre A, et aussi qu'ils peuvent être localisés dans d'autres niveaux que le niveau du rez-de-chaussée.

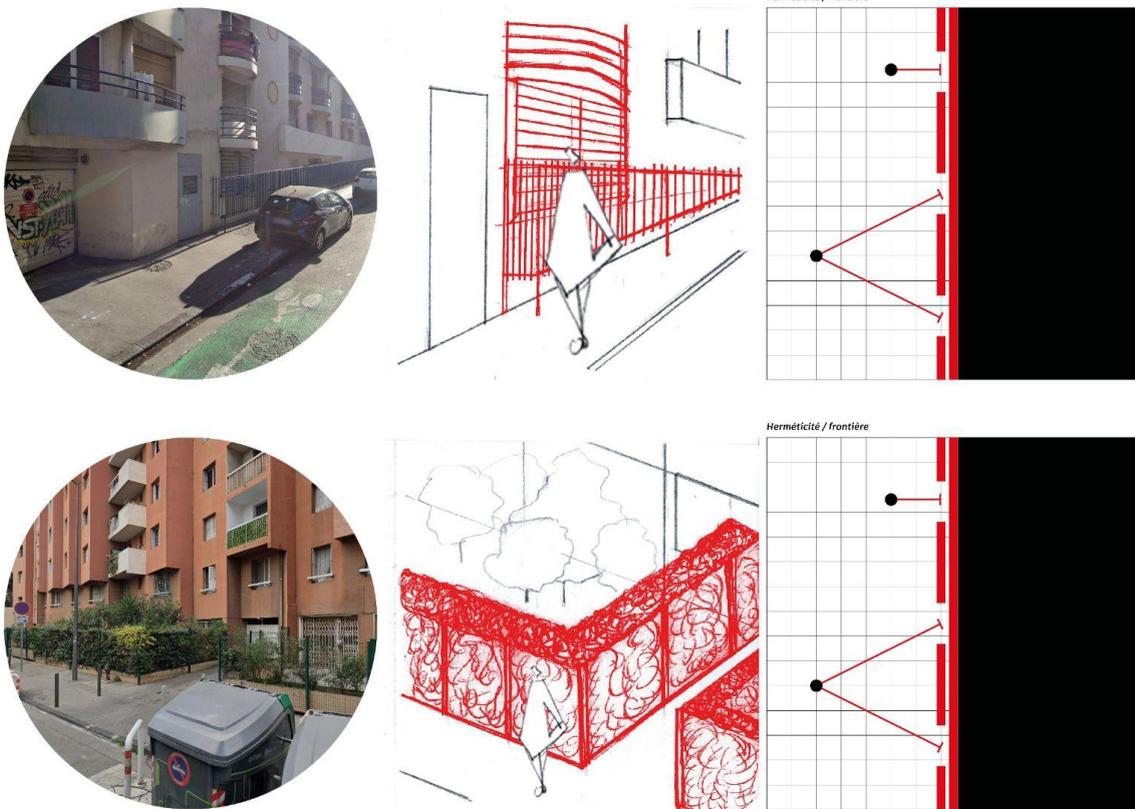
La donnée à propos du bruit routier était aussi prévisible, quand on marche, l'ambiance sonore est en général très routière et impossible à ignorer. Dans la plupart des cas, des écarts entre les extrémités des rues et le centre sont évidents, concernant les flux et l'activité, au fur et à mesure qu'on s'approche des axes majeurs ou l'on s'éloigne du centre du quartier.

Analyse d'images / mise en évidence

Par la suite, on observe une série d'images produites afin de montrer de manière directe les problèmes observés sur le terrain (parfois même des intuitions préalables constatés lors de ces visites). Il s'agit d'une sélection à partir de la synthèse de la grille d'analyse. Trois catégories sont étudiées : image, mobilités et personnes.

Image

Figure 34 : Séquence de mise en évidence de la problématique : Herméticité / frontière

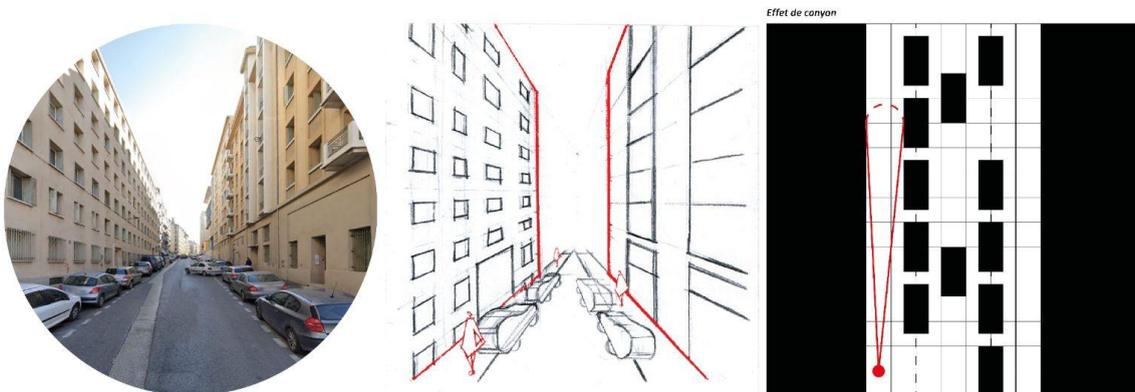


Source : élaboration propre, mai 2023.

Cette paire d'images représente presque la même problématique de deux manières différentes. Au-dessus, on observe la mise en place de grilles de défense. Cela est une constante dans tout le secteur. Ce qui est étonnant ici est qu'il y a une deuxième grille de défense exogène. Pour le piéton, et dépendant de son degré de sensibilité, cela peut indiquer une insécurité dans le secteur. Plus profondément, on constate une frontière vraiment marquée entre l'intérieur et l'extérieur, malgré un certain niveau de transparence à travers les fines barres.

Dans la deuxième séquence, on se trouve dans la même logique d'herméticité, mais ici, le dispositif est une intégration entre une clôture très fine et une masse de végétation très dense. À la différence de l'image précédente, on a un niveau d'opacité totale. Ici, on pourrait moins dire qu'il s'agit d'un dispositif de sécurité, mais plutôt d'intimité. Dans les deux cas-là, la problématique est l'herméticité de l'intérieur avec l'extérieur avec un jeu entre transparence et opacité, à travers différentes stratégies. On montre cela à travers une ligne rouge qui représente la limite impénétrable.

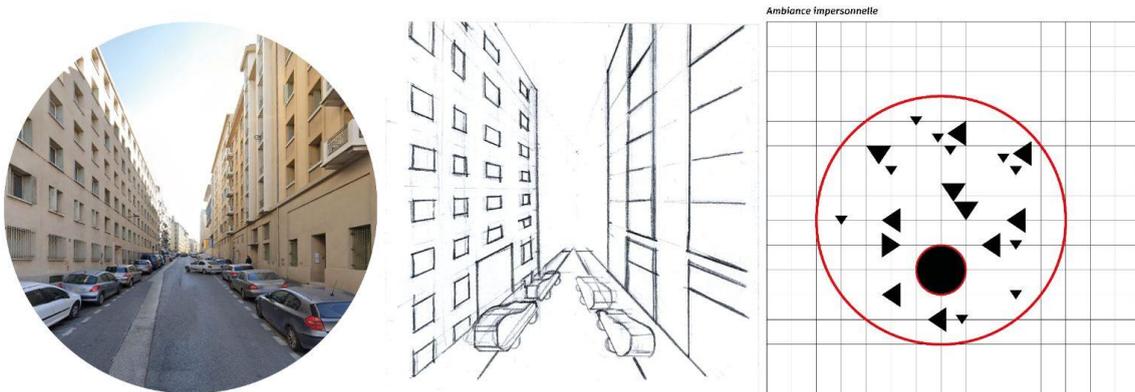
Figure 35 : Séquence de mise en évidence de la problématique : Effet de canyon



Source : élaboration propre, mai 2023.

La problématique à mettre en évidence ici est une sorte d'effet de canyon. En fait, on a des bâtiments de grande volumétrie, face-à-face, ce qui fait à certains horaires des grandes portions ombrées. En somme, avec la hauteur des bâtiments, on note un conflit d'échelle avec le piéton. Aggravé à cela, on constate la proportion de la bande piétonne dans la voirie et le manque d'activité dans le niveau du RDC. On représente cela en mettant en rouge les volumes et les personnes pour montrer le rapport d'échelle. À gauche, en plan, le point rouge représente le piéton.

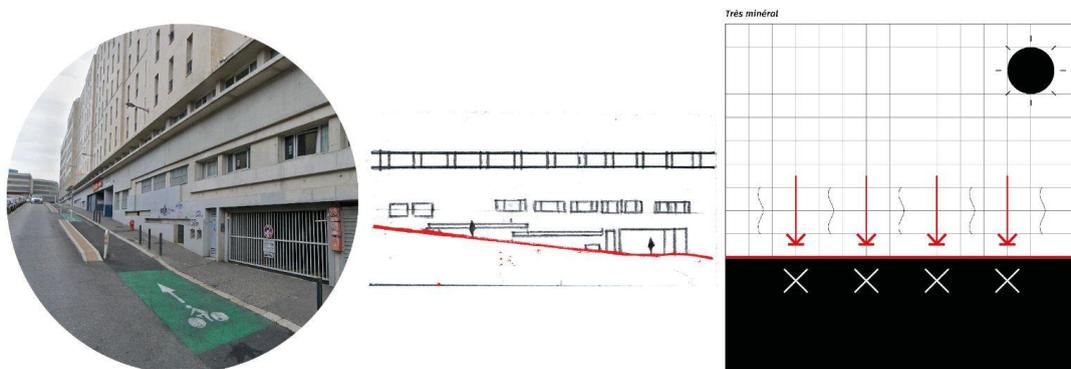
Figure 36 : Séquence de mise en évidence de la problématique : Ambiance impersonnelle



Source : élaboration propre, mai 2023.

En lien avec la problématique antérieure, ici, on veut représenter l'ambiance impersonnelle du lieu à travers une homogénéité des couleurs, une répétition d'embrasures générique, plus l'herméticité et la manque d'activité. L'ambiance plutôt routière fait de ce lieu un entourage générique et monotone. Dans le schéma de droite, on cherche à représenter un apparent manque d'appartenance des gens, représentés avec des triangles, au lieu, représenté avec le cercle rouge.

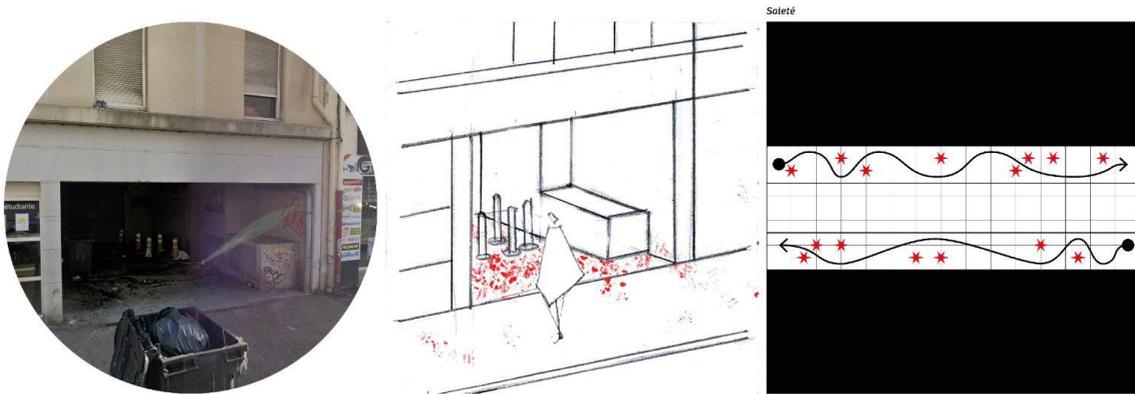
Figure 37 : Séquence de mise en évidence de la problématique : Très minéral



Source : élaboration propre, mai 2023.

On représente ici le caractère minéral. On constate une importante concentration de zones dures dans les axes de Crimée et Honorat. La plupart des surfaces sont bétonnées, en lien avec le caractère routier. On constate peu de zones vertes, presque aucune, sauf quelques pots de plantes délaissés. À cela s'ajoute la pente, dans les deux axes, ce qui peut entraîner des problèmes avec les eaux pluviales. On représente l'imperméabilité avec des flèches rouges qui ne peuvent pas pénétrer le sol.

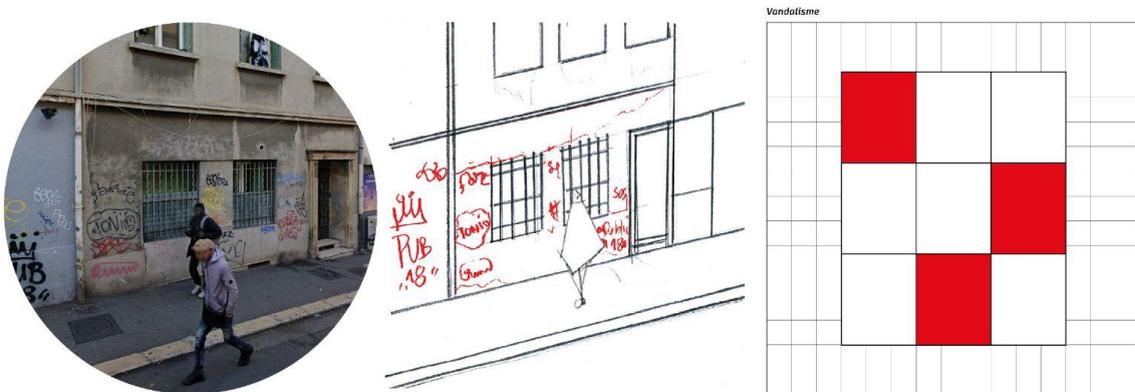
Figure 38 : Séquence de mise en évidence de la problématique : Saleté



Source : élaboration propre, mai 2023.

Dans cette série, on représente la saleté. En général présente et associée à des mauvaises odeurs qui peuvent rester prégnant dans l'image et l'ambiance olfactive. Le garage montré dans l'image représente l'extrême, nous l'avons vécu, et même constaté sa persistance dans le temps avec l'historique dans Google street view. Dans le schéma de droite, on représente le piéton qui doit détourner constamment son parcours pour éviter cette saleté.

Figure 39 : Séquence de mise en évidence de la problématique : Vandalisme

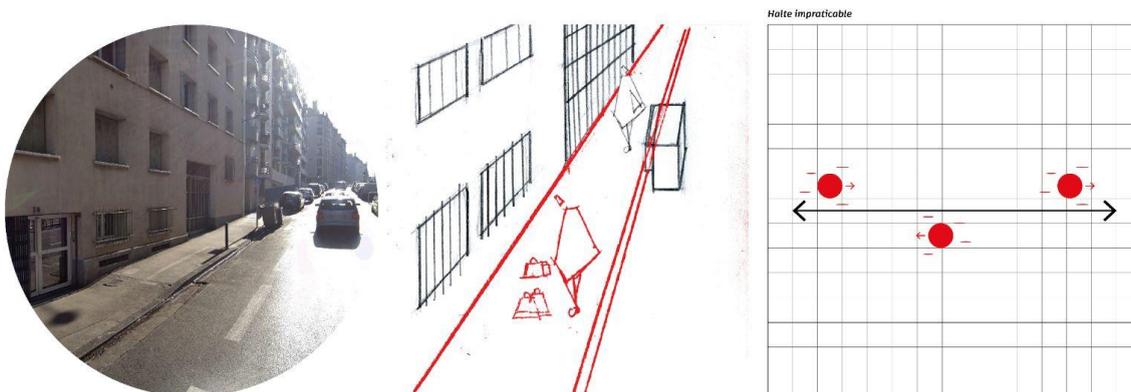


Source : élaboration propre, mai 2023.

Ici, on constate le délaissement. Au-delà de la peinture dans les murs, à travers les visites de terrain, on a constaté des endommagements qui touchent surtout les voitures garées dans la rue, mais aussi du mobilier urbain cassé, etc. Deux interprétations possibles : d'un côté la perception d'insécurité possible chez les passants et de l'autre, on peut interpréter une manifestation d'appropriation à travers des graffitis. Dans le schéma de droite, on veut tout simplement représenter en rouge les affectations produites du vandalisme dans un objet.

Mobilités

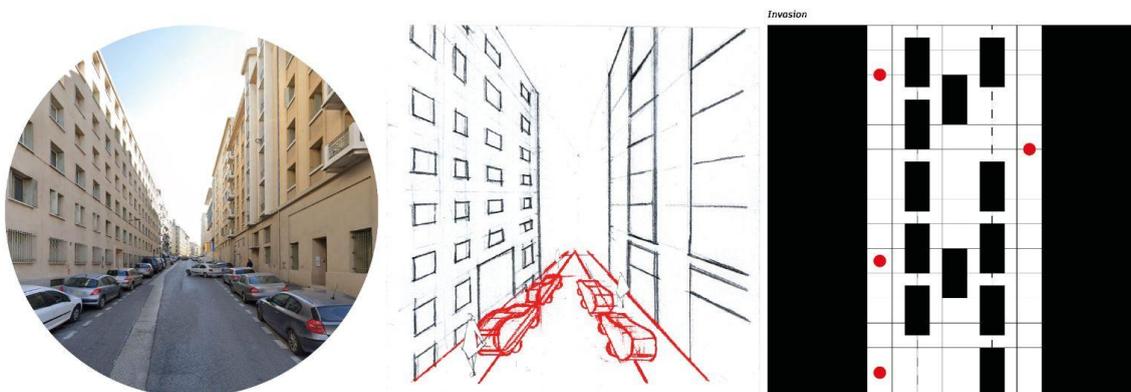
Figure 40 : Séquence de mise en évidence de la problématique : Halte impraticable



Source : élaboration propre, mai 2023.

Du côté des mobilités, on commence avec cette série introductive qui représente la logique de déplacement du lieu : le passage direct. En fait, il s'agit des axes dans lesquels on ne trouve pas comment pratiquer la halte. Ce qu'on représente avec des cercles rouges est le passage rapide, le déplacement qui se réduit à passer d'un point A vers un point B, un piéton qui ne trouve pas d'excuses pour s'arrêter ou réduire la vitesse.

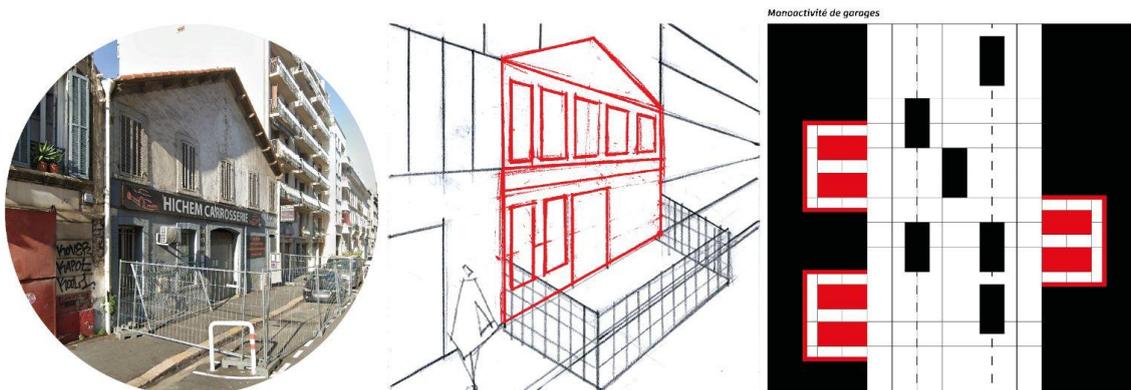
Figure 41 : Séquence de mise en évidence de la problématique : Invasion



Source : élaboration propre, mai 2023.

On suppose que la dynamique de passage qu'on a évoqué juste avant est en lien avec la prééminence de l'automobile individuelle dans la mobilité. On constate l'invasion du peu d'espace piéton dans la section de voirie. Ce détrimement de l'espace piéton peut expliquer la logique du passage direct. On représente dans le dessin la place des voitures en rouge, et dans le schéma les piétons qui sont condamnés à ce qui reste dans la voirie.

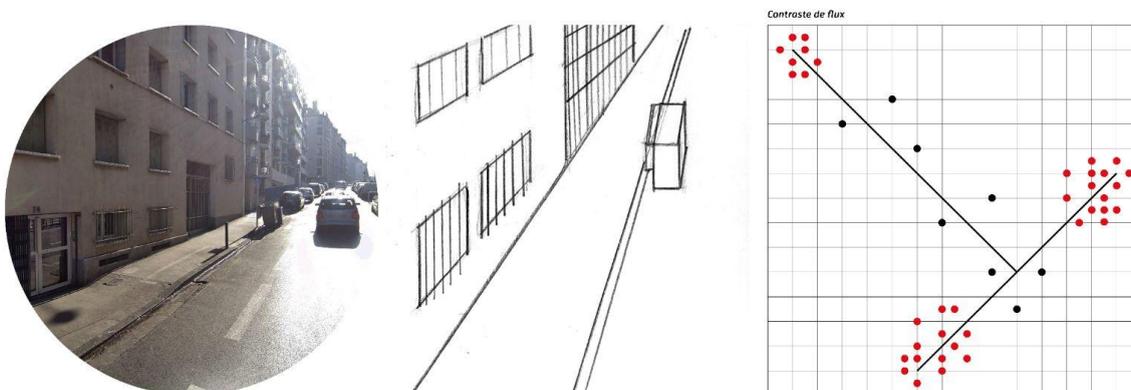
Figure 42 : Séquence de mise en évidence de la problématique : Monoactivité de garages



Source : élaboration propre, mai 2023.

Toujours dans les conséquences de la voiture, on observe sur le secteur une grande présence des locaux à destination des garages. Malgré le service qui rend cette activité (pour ne pas discréditer entièrement l'automobile individuelle), ce genre d'espaces contribue peu à l'animation des espaces extérieurs. D'un autre point de vue, ce problème, on peut le voir aussi dans l'angle de l'opportunité : il peut s'agir des espaces de taille importante. On représente en rouge le volume qui pourrait représenter l'activité de garages.

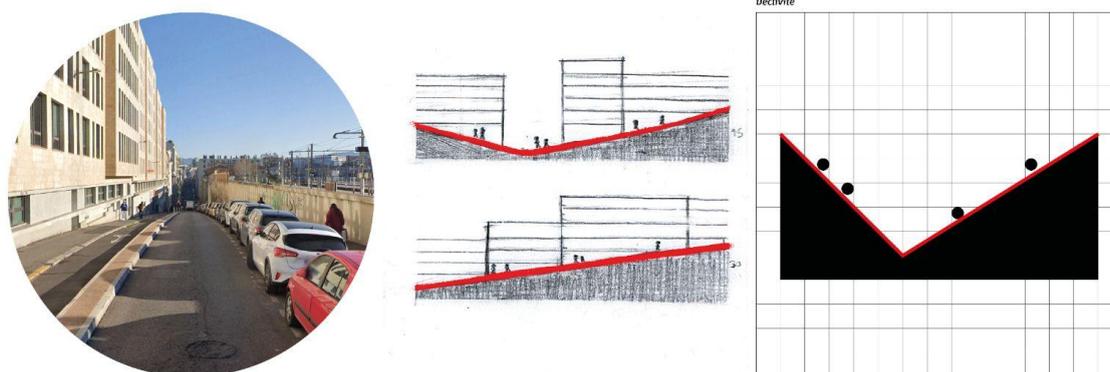
Figure 43 : Séquence de mise en évidence de la problématique : Contraste de flux



Source : élaboration propre, mai 2023.

Ici, on met en évidence le contraste de flux entre les axes principaux et les axes secondaires. En fait, les deux lignes représentent schématiquement la rue de Crimée et la rue Honnorat qui comportent beaucoup de flux et d'activités aux extrémités, mais quand on marche à l'intérieur de ces axes, on constate plutôt un manque. On suppose un lien avec la mono-activité de garages, qui est prédominante, et au manque d'autres types d'activité à l'intérieur des axes.

Figure 44 : Séquence de mise en évidence de la problématique : Déclivité

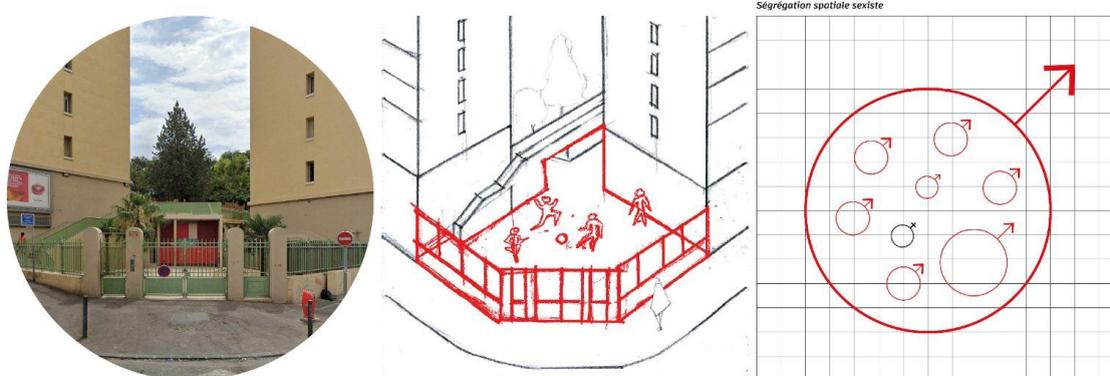


Source : élaboration propre, mai 2023.

La topographie n'est pas le produit de l'action humaine, mais elle est très présente dans nos deux axes. Cela peut être problématique pour les PMR comme pour tous.te.s les affectés par des situations temporelles qui réduisent la mobilité, par exemple, les poussettes ou charger des paquets. Il peut aussi avoir un problème avec les eaux, vu l'imperméable de la surface.

Personnes

Figure 45 : Séquence de mise en évidence de la problématique : Ségrégation spatiale sexiste



Source : élaboration propre, mai 2023.

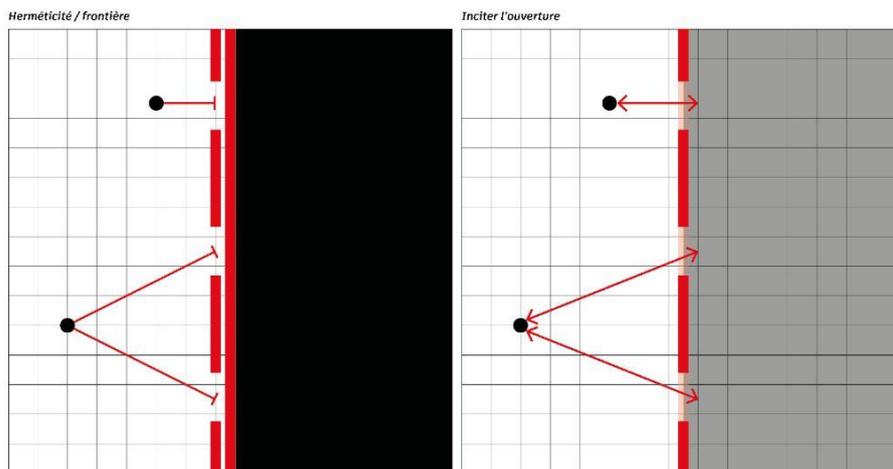
Même si parler finement de gens relève plutôt de compétences en sociologie ou anthropologie (d'ailleurs, on n'entrera pas en détail), on a pu constater une disproportion entre le masculin qui prévaut et le féminin qui est moins présent. Les espaces publics semblent ne pas être bienveillants pour les femmes. En termes d'âge, on constate une forte présence d'adolescentes comme des enfants, cela peut être en raison de la présence des équipements éducatifs dans le secteur. On représente un grand symbole masculin représentant l'espace qui ne semble pas être pensé pour accueillir les femmes, ou encore, les personnes âgées.

Schématisation / problématique-préconisation

Dans le cadre du processus de schématisation, nous cherchons maintenant à proposer des préconisations pour les problèmes identifiés. L'intérêt de ce PFE n'est pas uniquement le diagnostic ou l'identification des problèmes, mais aussi d'essayer d'y répondre. À travers un exercice prospectif, on cherche des principes généraux. Dans ce sens, on pourrait qualifier certaines de ces préconisations comme idéalistes, ou encore, « naïves » mais on considère que dans un exercice prospectif, il faut utiliser l'imagination. De ce fait, à la fin de ce chapitre, on montrera quelques exemples concrets qui justifient certaines recommandations. On pense que ces séries d'idées peuvent alimenter la réflexion que la Métropole fait sur le périmètre de projet. On conserve les mêmes trois catégories de la sous partie antérieure : image, mobilités et personnes.

Image

Figure 46 : Séquence de préconisation : Inciter l'ouverture



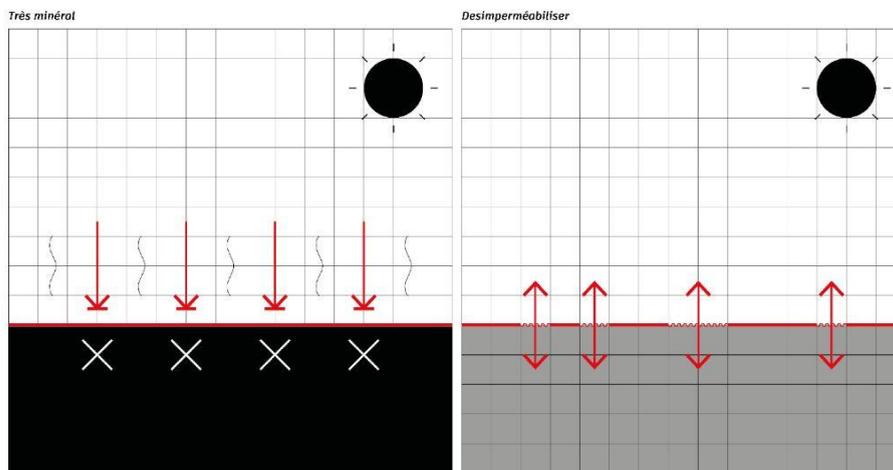
Source : élaboration propre, mai 2023.

Pour le problème de l'herméticité, la préconisation est d'inciter à l'ouverture. Rappelons cette idée de JACOBS : « [...] Si le contact visuel est proche et personnel pour les piétons sur les trottoirs de la ville, alors le rythme des opportunités offertes est crucial pour la richesse de l'expérience piétonne. »¹⁰⁶ On pense que l'on pourrait proposer des orientations pour les futurs projets ou des interventions sur l'existant à travers un travail sur les façades de RDC. Par exemple l'encadrement de la forme à travers des normes d'urbanisme.

¹⁰⁶ (KARSSENBERG et al., op. cit. p. 30). Appuyés sur JACOBS.

L'idée est de traiter la bordure avec des dispositifs ou compositions qui permettent, d'un côté la possibilité d'avoir de l'intimité à l'intérieur du bâti, mais de l'autre, la possibilité d'avoir une sorte de translucidité depuis l'extérieur. Dans ce sens, il est possible que les dispositifs flexibles comme, par exemple, panneaux amovibles, ne soient pas pertinents. On pense que si l'on laisse la gestion de la fermeture totalement aux habitants, ils peuvent choisir l'opacité à la fin, comme on l'a constaté avec nos déambulations. Dans le cas de l'existant, on pense qu'imposer ce genre de choses n'est pas bien vu, raison pour laquelle on propose un travail de pédagogie.

Figure 47 : Séquence de préconisation : Désimperméabiliser

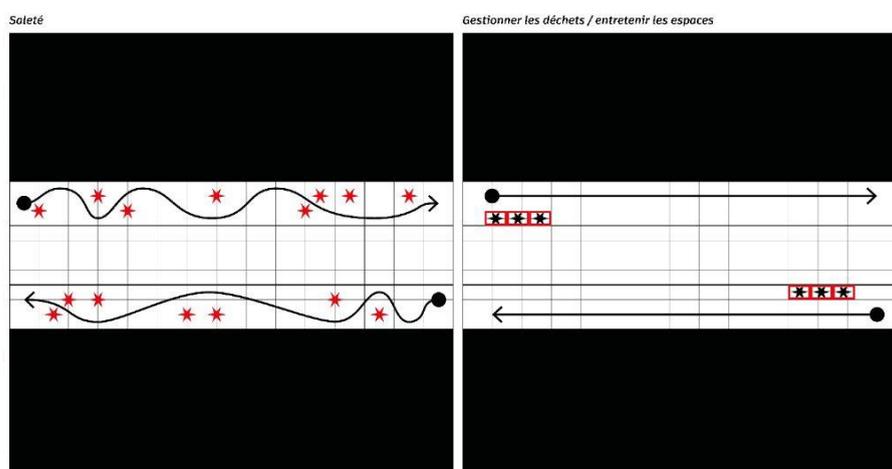


Source : élaboration propre, mai 2023.

Pour la problématique du sol très minéral, on pense qu'il convient de travailler la désimperméabilisation. Au-delà de ce que l'excès de béton peut impliquer psychologiquement dans la perception de l'espace, on parle aussi d'un enjeu écologique. On peut intégrer la nature en ville, ce qui peut être bénéfique pour l'infiltration de l'eau pluviale et l'absorption autonome du sol. Aussi, n'oublions pas qu'il s'agit d'une ville portuaire, proche de la mer. Cette stratégie pourrait aussi influencer sur les îlots de chaleur urbains. On ne pense pas forcément à remplacer le béton par de la terre, on peut utiliser des substrats qui donnent une perception ferme tout en étant poreux (par exemple le béton drainant ou poreux).¹⁰⁷ On pense que cela représente aussi une opportunité pour retravailler la couleur grise qui prédomine.

¹⁰⁷ Guide méthodologique pour la transformation des rues ordinaires. Zoom : matériau de surface. La rue recyclée, poreuse, thermique, bas carbone, support des activités. (Consulté le 19/06/2023) <ekopolis.fr>

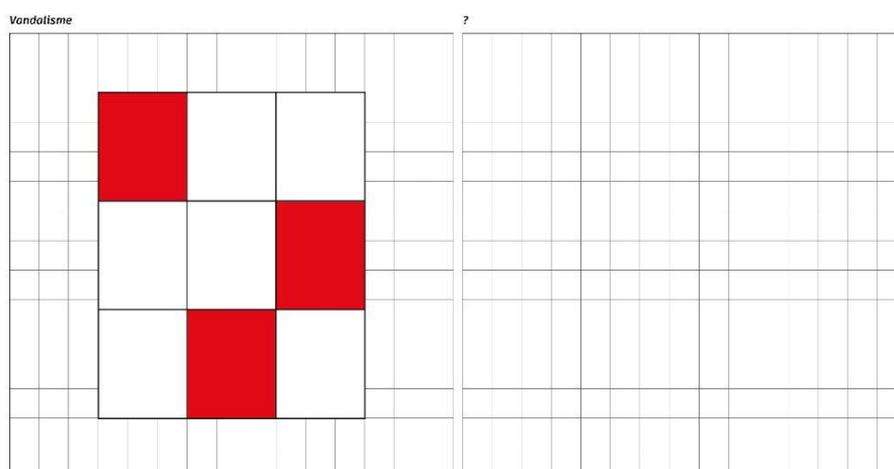
Figure 48 : Séquence de préconisation : Gestion des déchets / entretenir les espaces



Source : élaboration propre, mai 2023.

Au sujet de la saleté, la préconisation n'est pas extraordinaire : il serait nécessaire d'améliorer la gestion de déchets et l'entretien des espaces. On considère que cela a une incidence sur les odeurs, avec les visites de terrain, on constate qu'il ne suffit pas de retirer les déchets du sol, puisqu'il reste une ambiance olfactive forte. On considère qu'il faut aussi penser au problème des déjections canines, à travers par exemple, l'installation de zones canines. On pense, qu'au-delà de la simple inclusion de poubelles, on pourrait faire un travail plus profond de **pédagogie**, de communication. On fait appel à la lecture de SCHOONDERBEEK et HAVIK, en ce qui concerne la transcription et la prescription (chapitre 1), ils exposent une relation entre espace, usager et concepteur, dans ce sens, un travail conjoint permettrait de faire des aménagements et que les personnes comprennent à quoi ils servent. On croit que la méconnaissance des personnes pour certains aménagements peut entraîner des conflits d'usage. On pense par exemple à la Gestion Urbaine de Proximité GUP à travers le contact et la pédagogie avec les habitants du secteur. On n'ignore pas, vu le caractère touristique de la ville, qu'il peut y avoir des incivilités extérieures, et que dans ce sens, il ne suffit pas de travailler avec les habitants. Dans ce cas, on pourrait penser à des stratégies de communication, par exemple, panneaux ou à travers l'art urbain.

Figure 49 : Séquence de préconisation : Sans préconisation



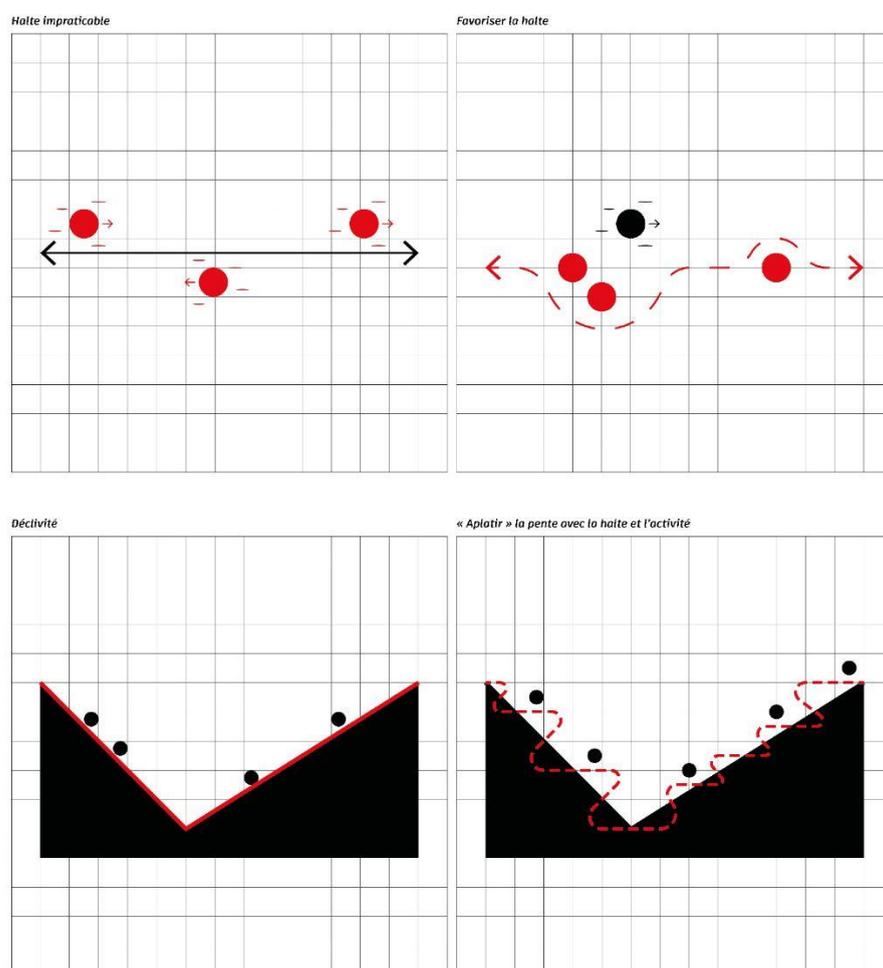
Source : élaboration propre, mai 2023.

Pour ce qui concerne le vandalisme comme problème, on se réserve le droit de ne pas faire de préconisation. On considère que cela sort du champ de compétence, associé à des enjeux culturels nécessitant des interventions plutôt de l'ordre du social. À la Métropole, il y a un service de prévention de la délinquance qui fait de la médiation dans les quartiers sensibles de la ville, en discutant avec les potentiels délinquants avant de faire appel à la police. On pourrait préconiser de renforcer leur rôle.¹⁰⁸ Aussi, peut-être qu'avec la réussite des autres préconisations précédentes et l'amélioration du cadre de vie, cette problématique pourrait diminuer les incivilités...

¹⁰⁸ Idée proposée par une collègue sociologue.

Mobilités

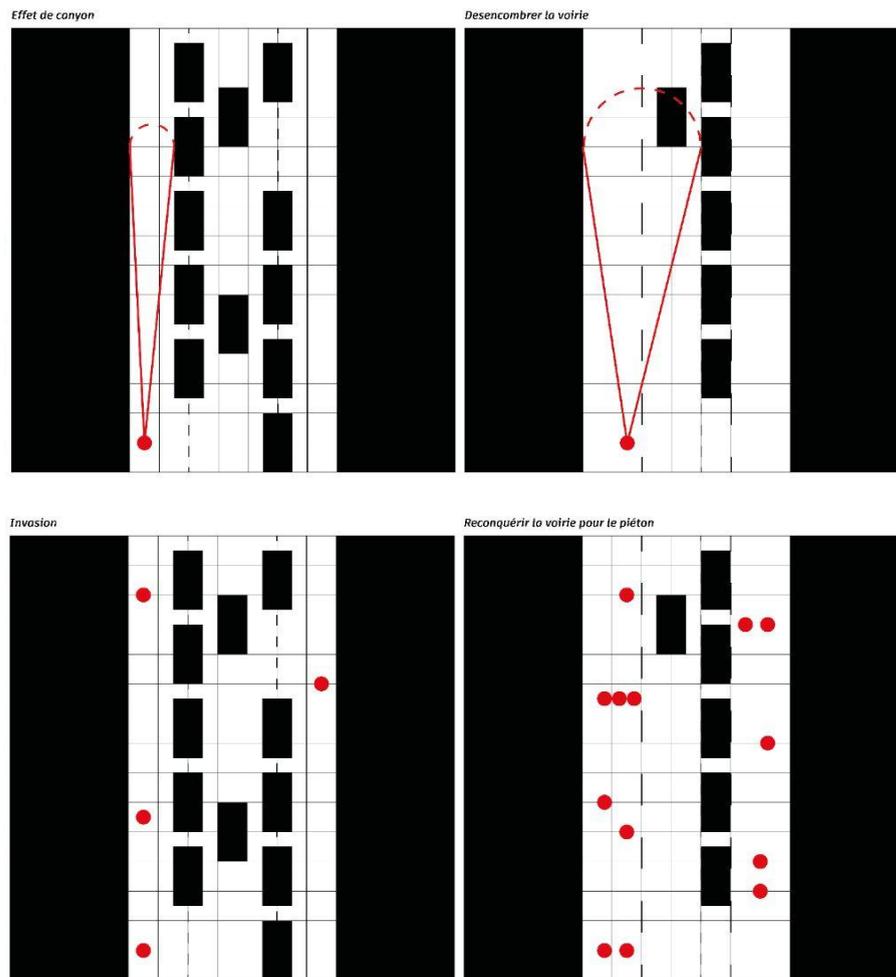
Figure 50 : Séquences de préconisation : Favoriser la halte et Apaiser la pente



Source : élaboration propre, mai 2023.

Sur la problématique de la halte impossible, on propose « *d'aplatir la pente* » (pas littéralement) et de permettre la halte. En ce qui concerne la halte, on peut dire que cette stratégie est directement ou indirectement en relation avec l'image : l'idée est que les espaces bienveillants favorisent la détente des passants. Ici, on propose de faire de la marche une expérience agréable, pourquoi pas de détente. Si l'on met à disposition quelque chose à apprécier, du mobilier pour s'asseoir, de l'activité ou des services utiles à la vie quotidienne, on pourrait faire des trajets de passage des promenades en soi. On ne cherche pas à gêner non plus ceux qui sont pressés de continuer à leur rythme. En ce qui concerne la déclivité, on préconise une sorte d'apaisement de la pente avec la halte et l'activité. On s'inspire de la psychogéographie pour proposer de générer, disons un effet psychologique : on pourrait dire naïvement que si l'on fait le parcours plus animé et plus permissif à la halte, on pourrait arriver jusqu'au point le plus haut sans s'en apercevoir.

Figure 51 : Séquences de préconisation : Désencombrer et Reconquérir la voirie

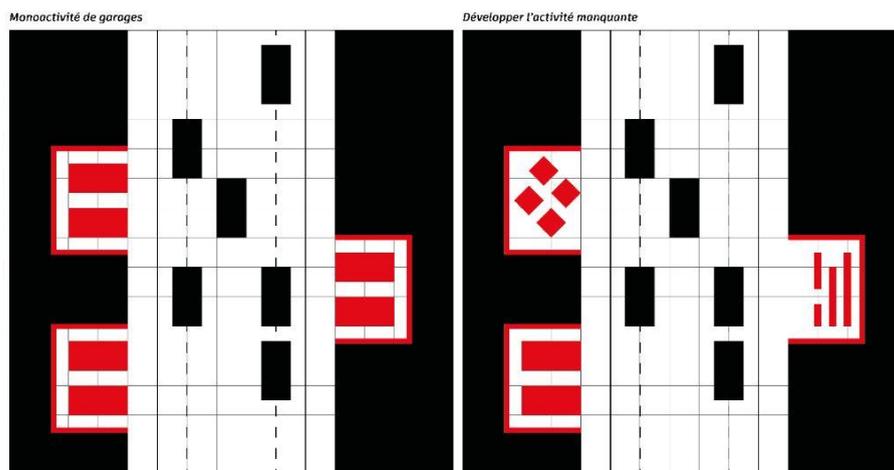


Source : élaboration propre, mai 2023.

On constate un lien entre ces deux problématiques, raison pour laquelle on les aborde ensemble. On préconise « *le désencombrement de la voirie* », et concernant l'invasion, la stratégie proposée est la reconquête de la voirie pour les piétons. On s'inspire du « *principe de faille,* »¹⁰⁹ mais ici, on propose une intervention plus « *légère* », sans toucher le bâti, vu la difficulté que cela peut représenter. Il s'agit de libérer la voirie dans le but d'en redonner pour l'usage piétonnier. On ne préconise pas la disparition totale de la voiture, mais plutôt de diminuer sa place et mieux équilibrer la proportion entre les modes motorisés et les modes actifs. Par exemple, la suppression d'une bande de stationnements, ou la suppression de certaines places pour installer du mobilier urbain ou des terrasses, l'élargissement des trottoirs ou même l'insertion de pistes cyclables. On pense que ces actions pourraient réduire la perception d'effet de canyon à travers l'organisation de l'espace.

¹⁰⁹ Présenté dans l'article : « *Urbanisme - Le rez-de-ville, espace vital* » (ALBERT, 2021).

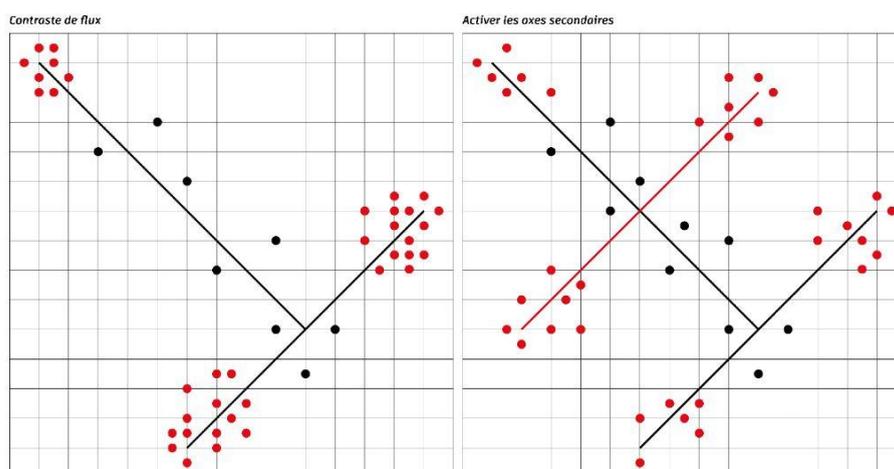
Figure 52 : Séquence de préconisation : Développer l'activité manquante



Source : élaboration propre, mai 2023.

En ce qui concerne la monoactivité de garages, on propose d'imaginer des nouvelles occupations, ces espaces pourraient accueillir des services manquants dans le secteur. On pense à des activités qui complètent la vie quotidienne des habitants, même d'autres populations qui y transitent. Par exemple, des commerces de restauration, de loisirs, des locaux culturels, de santé, etc. Avec notre atlas cartographique, on a vu ce qu'il y a au niveau du RDC, on observe une bonne offre de bureaux et d'ateliers, on peut diversifier ces offres en lien avec d'autres besoins contemporains : des lieux de coworking, des associations et des ateliers pour des artisans ou des artistes. On considère que l'insertion de logements dans le niveau du RDC est complexe puisque, d'un côté, on pourrait contribuer à l'occupation jour et nuit, avec des « *yeux dans la rue* », mais de l'autre côté, on n'ignore pas le besoin d'intimité des habitants, constaté avec le terrain. Dans ce sens, on peut risquer de ne pas contribuer à l'animation de la rue. D'après ce vu dans *la ville à hauteur des yeux*, on ne conseille pas l'insertion de commerciaux des grandes chaînes, mais plutôt l'insertion des occupants entrepreneurs. Pour cela, on pense qu'il serait nécessaire un processus de sélection de locataires en fonction de l'activité d'occupation proposée. On le verra après, mais on pense qu'un levier est l'encadrement, par, notamment la gestion horizontale à travers la dissociation et acquisition du foncier du niveau du RDC. On pourrait mobiliser la préemption justifiée par l'intérêt général de ce qui peut apporter le RDC à la ville.

Figure 53 : Séquence de préconisation : Activer les axes secondaires



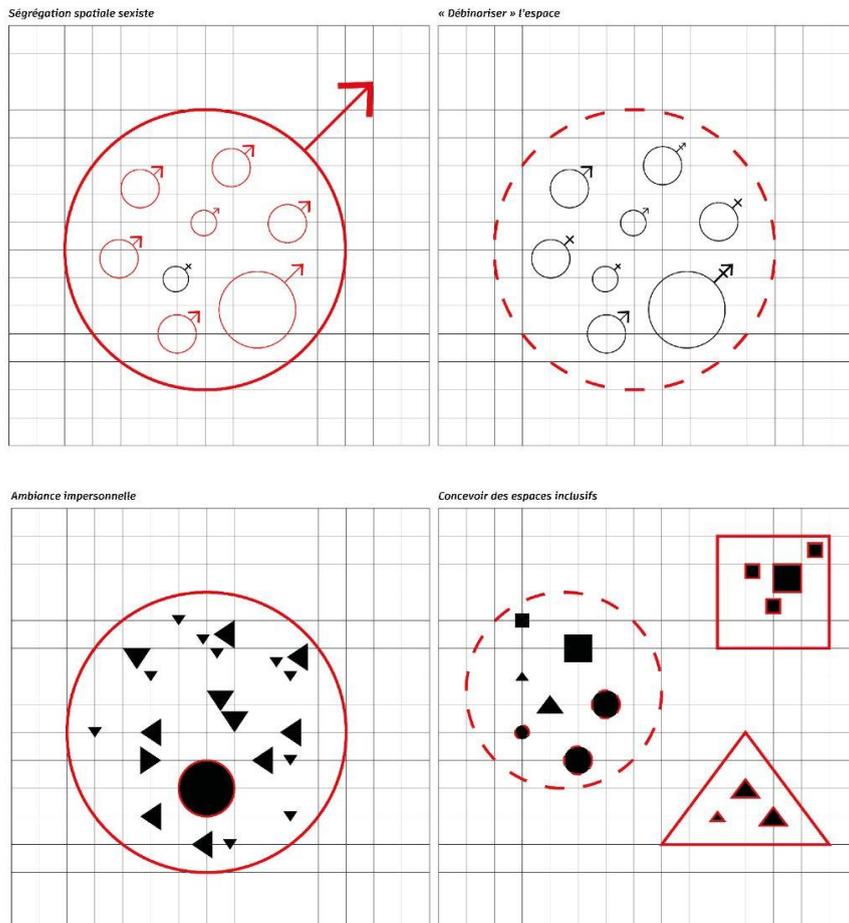
Source : élaboration propre, mai 2023.

Sur le sujet de contraste de flux, la préconisation est d'activer des axes secondaires. On observe une sorte de polarité de flux, d'un côté, plein d'activités vers le boulevard National et la rue Honnorat, mais de l'autre une sobriété dans l'activité. On peut dire que l'alternance entre espaces actifs et inactifs est nécessaire, mais en fait, on peut se demander s'ils sont calmes plutôt parce qu'ils ne sont pas intéressants aujourd'hui. Mettre de l'activité partout nous semble idéaliste, mais si l'on cherche à rendre des espaces accueillants, il nous semble prévisible qu'une majeure offre d'activités nécessaires aura comme conséquence plus de gens intéressés à s'y rendre et à y être. Notre préconisation prend compte aussi de l'arrivée du futur tramway sur le boulevard National, ce qui implique une réflexion en épaisseur,¹¹⁰ puisqu'on considère que l'insertion de cette infrastructure impactera, entre autres, les mobilités autour, notamment en ce qui concerne la place de la voiture. On pourrait imaginer que la rue de Crimée, dû à sa proximité, est à première vue un réceptacle des flux routiers impactés. On pense que l'activation des axes secondaires permet de structurer cette transition entre Crimée et National, au même temps qu'apporter à une répartition plus homogène de flux.

¹¹⁰ Parmi les missions confiées pendant l'alternance, on s'inspire d'un exercice de benchmark fait sur des études préfigurant l'insertion de Transports Collectifs en Site Propre (TCSP). On adopte notamment cette notion d'épaisseur est évoquée dans l'étude de Bordeaux. On constate des impacts associés à l'arrivée d'un TCSP de ce type, comme : l'impact sur le stationnement, sur la vitalité économique, sur le foncier et sur les liens inter quartier. (Consulté le 24/11/2022) <participation.bordeaux-metropole.fr>

Personnes

Figure 54 : Séquence de préconisation : Débinariser l'espace ; Concevoir des espaces inclusifs



Source : élaboration propre, mai 2023.

Pour finir cette série de préconisations, on met en relation deux problématiques dont les préconisations sont complémentaires. D'un côté, la ségrégation spatiale sexiste, et pour cela, on propose comme préconisation, une « *débinarisation* » de l'espace, penser l'espace au-delà de la dualité masculinité/féminité.¹¹¹ D'autre part, pour remédier à l'ambiance impersonnelle, on pense à concevoir des espaces inclusifs. En fait, il s'agit de rendre les espaces bienveillants afin d'inciter la présence d'utilisateurs « *invisibles* », autres que les hommes (sans les exclure bien-sûr). Les femmes, les PMR, les personnes âgées sont des utilisateurs que l'on ne voit pas trop dans le secteur. Peut-être, à partir d'un travail sociologique ou anthropologique pour mieux comprendre les besoins de types différents de personnes et ainsi pour pouvoir proposer des aménagements adaptés.

¹¹¹ On s'appuie sur PINSON, 1992 et Fatima MERNISSI. On pourrait aussi regarder BOURDIEU, 1998.

On s'appuie sur un travail de préconisations réalisé par Sciences Po Paris,¹¹² en ce qui concerne l'égalité et l'inclusion. On trouve que c'est en lien avec ce que l'on propose concernant le sujet de l'ambiance impersonnelle, puisqu'ils prennent compte de la diversité de personnes dans l'espace public, notamment les femmes. En lien à cela, on pense aussi aux PMR dits « *invisibles* », à savoir des personnes ne présentent pas une condition handicapante repérable à l'œil.¹¹³ On pense que l'art est un levier, que ce soit à travers l'histoire du quartier, la fiction ou le simple embellissement esthétique à travers les formes et la couleur. Au-delà des murs, on peut même imaginer travailler le sol à travers le marquage, la couleur de revêtements. On peut aussi, pourquoi pas, penser à inclure des objets, des sculptures, de la végétation, etc. Cela peut être incité par le pouvoir public et être travaillé avec les personnes.

Exemples

Comme on ne va pas inventer la rue, on finira ce chapitre avec des exemples réels, que l'on considère pertinents pour appuyer certaines des préconisations. On commence avec cinq stratégies intéressantes, dans *la ville à hauteur des yeux* (photos en annexe 5), qui contribuent à l'animation des rues et les interfaces de RDC :

- Bryant Park (New York) se trouve dans un quartier d'affaires commercial. L'exemple montre comment des approches innovantes à petite échelle, telles que l'installation de chaises, la plantation de fleurs, la réparation des éléments cassés, peuvent revitaliser le quartier et profiter aux entreprises locales ;¹¹⁴
- Les Machiya (Kyoto), groupe deux fonctions différentes en RDC, travail et habitation. À travers l'utilisation d'un treillis en bois, appelé *koshi*, qui peut être enlevé pour ouvrir toute la façade, on se retrouve avec une ouverture du RDC et une condition d'ambiguïté puisque l'on se trouve à l'intérieur et à l'extérieur en même temps. Cela crée une zone intermédiaire lisse entre l'intérieur et l'extérieur [...] « *l'ouverture de la Machiya brouille les lignes entre l'intérieur et l'extérieur, créant un sens de responsabilité et de communauté. Lorsque les frontières se ramollissent, les gens prennent soin de leur environnement et restent connectés ;* »¹¹⁵

¹¹² Chialer 2 - Préconisations pour une ville plus inclusive. Travail partenarial entre les étudiants du master Stratégies territoriales et urbaines - 2020-2022, la Métropole Aix-Marseille-Provence et l'équipe de projet Quartiers libres. Documents internes à la Métropole.

¹¹³ Okeenea. (Consulté le 06/06/2022) <webzine.okeenea.com>

¹¹⁴ (KARSSENBERG *et al.*, *op. cit.* p. 83).

¹¹⁵ (KARSSENBERG *et al.*, *op. cit.* p. 161-163).

- Hafencity (Hamburg), exemple d'une stratégie foncière de développement des terres. Pour chaque parcelle, Hafencity GmbH établit un ensemble de critères qui précisent les exigences spécifiques du site, notamment en ce qui concerne l'utilisation du sol, la conception, etc. Par exemple, une hauteur de RDC de 5 m est imposée pour accueillir des usages divers. Le prix réduit des RDC attire de nouveaux usages et permet d'expérimenter. Quatre objectifs sont envisagés : la sécurité de la rue, la restauration ainsi que l'acquisition de locaux et l'amélioration de l'espace public ;¹¹⁶
- Distillery District (Toronto), ici Cityscape Inc. fait le choix d'accueillir des petits commerçants créatifs plutôt que des grandes surfaces. Ils estiment que les petits commerçants ont la capacité d'inventer des manières originales pour attirer les gens, même si les locaux se situent dans des façades sans fenêtres ou avec un manque de transparence. Cet exemple prouve aussi que les arts peuvent améliorer drastiquement un quartier urbain ;¹¹⁷
- Street Cubed ou (RUA)³ (Sao Paulo), est un produit de Bela Rua, une entreprise qui propose un cube mobile « *qui transforme temporairement tout espace public en un lieu plein d'art, de jeu et de plaisir.* » (RUA)³ permet de faire de la pédagogie, d'observer et de permettre la participation avec des idées. À l'intérieur, il y a des objets comme des bancs, des jeux, des instruments de musique, etc. pour monter les multiples usages possibles dans l'espace. [...] « *une fois installé, le cube est la base pour toute sorte d'activités, telles que concerts, karaoké, cours de yoga, expositions d'art, jeux pour tous les âges, séances de cinéma, ateliers créatifs, et plus encore.* »¹¹⁸

À partir de cela, on pense qu'une stratégie intéressante à mettre en place serait, par exemple, l'acquisition des RDC par le pouvoir public local, à travers des opérateurs privés, plutôt que de cibler des bâtiments entiers. On veut dire, un portage unique dans le but d'encadrer l'activation des rez-de-ville. On trouve d'autres stratégies dans *la ville à hauteur d'yeux*, comme des loyers progressifs, des usages temporaires pour faire connaître la vacance, des périodes d'essai pour motiver des locataires, etc.

¹¹⁶ (KARSSENBERG et al., op. cit. p. 215, 222).

¹¹⁷ (KARSSENBERG et al., op. cit. p. 249, 250).

¹¹⁸ (KARSSENBERG et al., op. cit. p. 249, 279).

On fini cette série avec des exemples français (photos en annexe 6) cités dans l'article « *Urbanisme - Le rez-de-ville, espace vital,* »¹¹⁹ toujours en lien à la thématique du RDC :

- « *Gestion à l'horizontale* » (Nantes et Lyon), il s'agit d'un propriétaire unique qui gère les RDC comme un produit immobilier à part. La gestion est possible à travers Chesse à Nantes et SPL Lyon Confluence à Lyon ;¹²⁰
- SOHO (Small Office Home Office) (Paris), l'agence d'urbanisme AUC propose l'articulation entre le bas et le haut à travers de cellules mixtes, dont le travail est localisé en RDC et le logement à l'étage. La destination des cellules est réservée à des entreprises de petite taille ou innovantes et la gestion est garantie à travers la RIVP ;¹²¹
- Le principe de « *faille* » (Rennes), proposé par l'intercommunalité, cherche à limiter « *l'effet de canyon* » qui caractérise une voie étroite entre des bâtiments. L'idée est d'avoir des constructions neuves plus poreuses en passant d'une logique en bloc vers une logique plus fractionnée. Ce principe est encadré par le PLUi.¹²²

D'autres acteurs travaillent sur ce type d'actions : Care Promotion en IDF travaille sur des espaces de coworking, Atelier Isla à Paris travaille sur la transparence, la réversibilité et l'insertion du logement en RDC, la paysagiste OSTY et l'urbaniste SCHORTER à Paris et Nantes travaillent sur le frontage des logements à travers des dispositifs de mise à distance et Base commune, Sens de la ville, Plateau urbain et Jub de labo travaillent en France sur l'urbanisme transitoire et des loyers progressifs.¹²³

Ces exemples soulignent que grande partie des préconisations faites au début de cette partie pourraient être encouragées, suivies ou mises en place grâce au portage unique du foncier dissocié du RDC. En effet, la question foncière devient particulièrement pertinente pour agir sur la bienveillance et l'hostilité, car elle offre des possibilités d'action concrètes face à des problématiques qui ne sont pas forcément évidentes à résoudre à travers l'opérationnel.

¹¹⁹ (ALBERT, 2021).

¹²⁰ (*Loc. cit.*).

¹²¹ (*Loc. cit.*).

¹²² (*Loc. cit.*).

¹²³ (*Loc. cit.*).

Conclusion

Rappel du sujet et de la problématique

Par quelles stratégies ou dispositifs, peut-on transformer les espaces de rez-de-chaussée hostiles en lieux accueillants, en cherchant un point d'équilibre entre l'ouverture et la fermeture visuelle des espaces intérieurs bâtis vers les espaces extérieurs publics ?

Au départ, notre recherche était concentrée sur l'équilibre entre l'ouverture et la fermeture. Cependant, nous avons finalement considéré que ces idées sont trop réductrices, car elles ne font référence qu'aux aspects visuels. D'ailleurs, nous concluons un point d'équilibre possible pour l'ouverture et la fermeture visuelle, à travers la translucidité, qui se trouve entre l'opacité et la transparence. Nous avons donc pris un nouveau focus de travail, avec les qualificatifs « *bienveillance* » et « *hostilité* », on pense qu'il ne convient pas de chercher un point d'équilibre, car notre intention n'est pas du tout de promouvoir l'hostilité dans les espaces. Au contraire, nous souhaitons favoriser des environnements accueillants et accueillants. Enfin, après avoir effectué une veille théorique et réalisé des observations sur le terrain, on arrive vers un autre point de vue qui parle d'une relation entre déplacement et image. Nous approfondirons nos idées dans les paragraphes suivants, en alertant le lecteur que certaines idées sont présentées sous la forme d'un manifeste.

Limites de la méthodologie mobilisée

La limite de ce PFE réside dans le fait que l'on touche l'espace public sans explorer physiquement l'intérieur du bâti, juste à travers des indicateurs, alors que pour parler véritablement de l'interface, on pourrait dire qu'il serait nécessaire d'aborder les deux espaces. Rappelons que ce travail n'aborde pas le point de vue des personnes qui habitent ou occupent les espaces. En réalité, une grande partie de la matière première déployée dans la partie plus sensible de ce travail est issue du ressenti personnel, des subjectivités propres à l'histoire de vie de l'auteur et d'un profil académique qui se trouve entre l'architecture et l'urbanisme. Il manque véritablement cette notion sociale et anthropologique qui peut donner du sens à une grande partie du discours abordé. Mais il faut mentionner que cela n'est pas le fruit du hasard, nous en sommes conscients et cela était prévu, d'ailleurs, on vous l'a présenté. L'objectif n'était pas d'explorer l'intérieur du bâti ou la perception des occupants, mais de mener une réflexion sensible sur l'espace public.

Développement des conclusions

Maintenant, nous souhaitons mettre en évidence les points remarquables à retenir, dans un premier temps de façon plus réflexive puis d'une manière plus pratique.

En définitive, il a été intéressant d'apprendre l'ambiguïté de ce qui concerne la notion de « *limite* ». On parle à la fois de frontière en étant quelque chose de bloquant, excluant, qui délimite une propriété en tant qu'appartenance... et on parle aussi de lieu de rencontre, de rassemblement... on parle d'une simultanéité. Cette idée profonde permet de considérer plus philosophiquement la limite comme génératrice. La limite donne du sens à la porte d'entrée, à la possibilité de transgression. En principe, la limite nous protège de la nature, mais aussi nous différencie des autres, même culturellement, on peut encore constater la ségrégation sexiste qui met les femmes à l'intérieur et les hommes à l'extérieur à travers des espaces qui ne semblent pas évoluer au rythme de ces changements. **La limite architecturale, comme extension de notre corps, est une peau extérieure qui peut refléter notre « domestication » avec des normes sociales qui rendent possible la vie en société** : on suit les normes de comportement à l'extérieur à travers notre masque social tandis qu'on se réserve notre liberté à l'intérieur en dévoilant notre propre réalité.

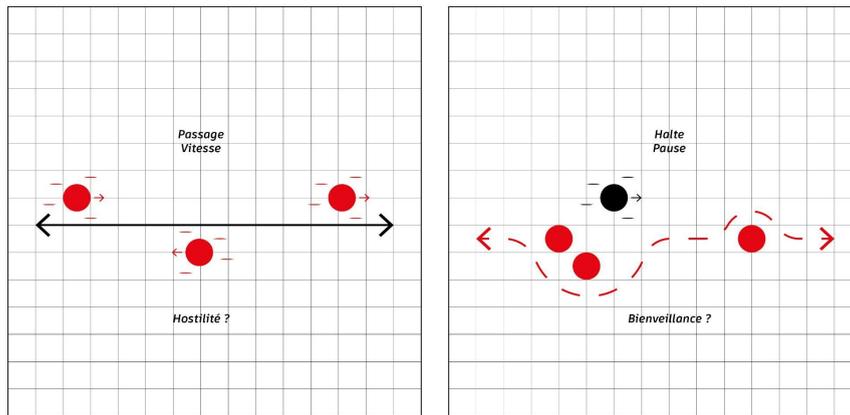
Pour poursuivre les idées précédentes, on pourrait dire que **les limites ne correspondent pas uniquement à des éléments physiques, mais aussi aux normes de comportement**. La limite favorise donc la création des domaines publics et privés avec un facteur décisif : la possibilité d'exclusion, le filtrage, la manière de traverser les limites du privé. Mais les espaces pseudo-publics nous sont présentés comme une combinaison des deux : à la fois de limite physique et des normes d'exclusion. On pourrait dire que les espaces pseudo-publics sont des espaces les plus adaptés pour garantir des espaces publics entretenus et sauvés du vandalisme de la nuit. Mais cela est un constat fataliste, c'est comme accepter qu'on a perdu, que l'urbanité a perdu. On continue de croire en l'espace public, de libre accès. Mais si finalement les espaces semi-publics ont systématiquement pris leur place dans le monde, on peut tourner notre espoir de l'espace public vers le rez-de-ville, l'interface entre construit et non construit, malgré son appartenance au domaine privé.

À partir de ce travail, notamment l'état de l'art, on vous propose l'idée que la limite est en relation avec la construction de l'image des espaces habités, à travers les mots opacité, translucidité et transparence. On associe initialement la transparence à l'ouverture et l'opacité à la fermeture. Après, on a compris que les ambiances ne se limitent pas uniquement au visuel (par exemple, les grilles de défense permettent déjà une perméabilité visuelle) mais mobilisent aussi les autres sens comme l'ouïe, l'odorat, voire le toucher à travers le relief, pour former notre perception totale. **Plus profondément, on conçoit ici un enjeu de communication entre les stimuli sensoriels d'un espace, qui est émetteur, et l'interprétation subjective de nous qui habitons l'espace, les récepteurs.**¹²⁴ On a vu aussi que le résultat de ce qu'on perçoit prend compte notre histoire de vie et la façon dont on a appris le monde. Ici, nous proposons deux qualifications de cette image : **une dite « bienveillance » pour faire référence aux espaces qui invitent les gens à les traverser, et une dite « hostilité » à ceux qui invitent les gens à passer vite. On s'intéresse surtout à favoriser la bienveillance des espaces publics.**

Par ailleurs, on arrive à une relation entre le déplacement et la perception. **On pense que la vitesse à laquelle on traverse les lieux quand on n'est pas pressée peut être révélatrice de la manière dont on les perçoit.** Si notre déplacement se réduit à aller d'un point A vers un point B, à grande vitesse, sans être pressé ou limité dans le déplacement, on pourrait considérer que l'environnement dans lequel on transite n'est pas bienveillant, il n'invite pas à s'y attarder, il n'est pas attractif. Si notre vitesse de marche est plus lente, volontairement comme inconsciemment, on pourrait dire que c'est parce que l'on trouve des stimuli sensoriels positifs sur le chemin, ce qui fait de cet endroit un espace bienveillant. **On associe donc mouvement et communication, dans une perspective réductionniste selon laquelle notre capacité à percevoir les stimuli présents dans l'environnement est moins forte lorsque nous nous déplaçons à grande vitesse, comparativement à des déplacements plus lents qui nous permettent davantage de développer cette interaction communicative entre l'émetteur (l'espace, la rue, l'environnement) et le récepteur (nous).** On peut dire que dans le premier cas, on a juste déclenché des stimuli marquants à notre histoire de vie, sans forcément entrer dans le détail avec l'environnement.

¹²⁴ On parle d'émetteurs et de récepteurs en s'inspirant principalement de quelques œuvres de William J. MITCHELL, 2003 et Paul VIRILIO, 1997, vues dans le cours « *Énfasis 2 en Proyectación urbanística* » en 2018. En fait, on comprend le processus de communication comme possible grâce à deux parties principales, les émetteurs qui produisent l'information et les récepteurs qui la captent.

Figure 55 : Schématisation de l'hypothétique relation entre image et déplacement



Source : élaboration propre, mai 2023.

Avec ce schéma hypothétique, on veut représenter, **d'un côté, l'hostilité liée aux déplacements rapides, pour exprimer que quand on ne se sent pas bienvenu dans les espaces notre marche est plus rapide, tandis que de l'autre côté, quand les espaces sont bienveillants, on peut avoir un comportement moins pressé.** En schématisant, on peut associer la vitesse rapide à la ligne droite, où l'action de se déplacer est efficace, et la vitesse « *apaisée* » à la ligne courbe, où l'exercice de déplacement est plutôt ludique.

En allant plus loin, on peut dire que cette ligne droite, rapide est associée à des échelles plus grandes puisqu'on peut parcourir des distances plus longues que dans le cas contraire où l'on prendrait plus de temps. Les lecteurs pourront noter que le premier schéma fait référence à la logique de l'automobile individuelle et le deuxième au piéton.

On considère que le schéma linéaire a condamné le rez-de-ville à répondre plus à la voiture individuelle qu'aux autres modes de déplacement « *plus à échelle humaine* ». On peut voir les conséquences à travers des rez-de-chaussée sans activité, que l'on pourrait qualifier de « *morts* » et d'impersonnels, mais quand même considérés comme espaces de ville. On se questionne sur ce type d'espaces puisqu'ils pourraient laisser place à des manifestations d'appropriation, comme les graffitis ou d'autres manifestations considérés comme du vandalisme et qui peuvent devenir chroniques quand on arrive aux détériorations plus sévères, par exemple des biens publics ou privés. On se demande sur cette ambiguïté quelle peut être la nuance entre manque d'appropriation des espaces impersonnelles et trop d'appropriation des espaces vandalisés ?

On observe une préoccupation majeure dans certains contextes de RDC issus de la période moderne, où la prédominance de la voiture a envahi et conquis l'espace public. Si l'on cherche à les transformer dans le but de rétablir une plus grande place pour les piétons, on estime que l'on va rencontrer des difficultés pour le faire en comptant uniquement sur les propriétaires de ces espaces étant donné qu'il s'agit généralement de propriétés privées, avec des intérêts particuliers qui peuvent diverger de l'intérêt commun. À travers le terrain, on peut constater une tendance des occupants d'habitation à privilégier l'intimité, ce qui est totalement normal. **Dans ce sens, on pense que la mise en place de dispositifs flexibles pour travailler l'ouverture et la fermeture ne semble pas finalement très solide.** Pour cette raison, on pense qu'il faudrait un travail plus sensible et réfléchi quand on a ce type d'occupation. Plus largement, c'est à ce niveau que le travail sur le foncier devient particulièrement pertinent.

Anecdotiquement, il nous semble important de rappeler qu'au début de ce PFE on ne trouvait pas un lien évident entre le sujet d'appétence sur les interfaces et le foncier. Maintenant, on voit le foncier comme une opportunité pour transformer l'existant. On travaille sur le réel, et pour cela le référentiel foncier permet d'identifier les endroits potentiels ou bloquants pour développer une stratégie foncière, en travaillant la superposition d'indicateurs divers. Cela peut influencer directement ou indirectement sur la bienveillance et l'hostilité du rez-de-ville. On a trouvé des solutions opérationnelles très intéressantes comme « **la gestion horizontale** », **permettant la dissociation foncière de ce niveau constructif, du reste du bâtiment, pour avoir un portage et une gestion unique.** L'intérêt de cela réside dans l'objectif d'atteindre un rez-de-ville, une véritable interface de l'urbanité.

On trouve irréaliste de proposer de changer toutes les occupations en RDC pour de l'activité commerciale et économique. On considère que c'est idéaliste de mettre l'activité partout et qu'il y aura forcément des endroits inactifs. On croit qu'il faut juste faire en sorte qu'ils ne se cumulent pas en formant d'énormes zones « *mortes* » ou archipels pendant les heures de fermeture ou l'absence d'occupation. Par contre, si le pouvoir public prend la responsabilité du rez-de-ville et intervient, elle pourrait encadrer l'équilibre de la relation entre espace public et bâti, vu le rôle important du rez-de-ville dans la vie urbaine. Dans ce sens, on pense que la gestion horizontale peut être bénéfique aux locataires comme aux piétons.

On peut dire que la connaissance approfondie de la ville, acquise dans notre domaine professionnel d'urbanisme, nous permet de comprendre certaines problématiques, comme par exemple, l'importance de la vitalité de la rue pour la sécurité. On peut considérer que c'est le cas chez les professionnels d'autres métiers, par exemple, on ne connaît pas tous les effets de manger sainement comme le ferait un nutritionniste. Dans ce sens, on peut présumer que les occupants des RDC ne comprennent pas nécessairement ou ne s'intéressent pas forcément, consciemment ou non, à la vitalité de la rue et à la relation entre l'intérieur et l'extérieur et c'est tout à fait normal. **Néanmoins, puisque la vitalité de la ville est d'intérêt commun, il vaudrait peut-être mieux qu'en tant que citoyens, nous ayons tous.te.s quelques notions basiques sur certains aspects de l'urbanité.**

On peut continuer de faire appel à l'idéalisme et manifester qu'il faudrait développer une pédagogie de l'urbanité auprès de tous les citoyens. Dans une intervention de transformation urbaine, **on pourrait faire une transmission de savoirs en sensibilisant les personnes concernées.** Cela suppose aussi un enjeu de l'ordre social puisque la volonté individuelle dépendra de l'état d'esprit des gens concernés. Si elles ont une tendance introvertie ou extravertie, leurs habitudes, et même leur culture d'origine peuvent influencer leur attitude envers la relation entre l'intérieur et l'extérieur des espaces. Il est donc nécessaire de considérer la diversité des mentalités et des comportements lors de l'analyse de ces dynamiques.

En somme, on a essayé de montrer pourquoi il ne faut pas laisser la responsabilité des RDC uniquement aux planificateurs ou aux usagers. La planification suppose une mobilisation souvent et en premier lieu de la vision à vol d'oiseau, depuis des cartes à grandes échelles, on regarde depuis le haut, à travers des indicateurs, etc. Cela ne suffit pas puisque, comme dans la vie, tout dépend de l'angle de vue. L'utilisateur de la rue, le piéton, lui, mobilise sa propre vision à son niveau et il peut ne pas forcément prendre conscience du commun. Sa vision ne va pas forcément au-delà pour penser qu'il y a un ensemble d'éléments, il est libre de se déplacer en embrassant sa précieuse individualité.

En définitive, on considère qu'il convient de faire converger les deux visions : **une gestion encadrée du niveau du RDC et un travail de sensibilisation et de pédagogie qui fait des occupants eux-mêmes des acteurs du changement pour aboutir à un véritable rez-de-ville.**

Ouverture

Dans ce travail, on a abordé la notion de limite de manière directe ou indirecte. Nous avons rapidement et superficiellement examiné la question du genre liée à la limite, mettant en évidence une forme de ségrégation binaire sexiste. Maintenant, il serait intéressant de se demander à quoi ressemblerait la limite dans un contexte où une telle ségrégation n'existerait pas ? Est-ce qu'il y aurait encore une limite ? Et plus largement, est-ce que notre société peut fonctionner sans limite ? Finalement la limite est tangible, présente dans les murs extérieurs qui délimitent d'un point de vue intérieur l'architecture, et d'un point de vue extérieur, l'urbanisme, ou encore les domaines publics/privés. Peut-être que cela va trop loin, mais si nous nous demandions simplement ce qui se passerait si nous inversions le schéma de cette ségrégation, est-ce que la limite elle-même changerait ?

Bibliographie

Le foncier

AUCAME, editor. « Les interstices urbains au service de la stratégie foncière des territoires. »

AUCAME, vol. 96, 2017, pp. 1-4, aucame.fr. Consulté le 25 octobre 2022.

CEHD. « Conception d'un instrument de veille et de mobilisation du foncier urbain pour

reconstruire la ville sur la ville à destination des communes. » *HAL*, Sébastien

Pradella, 2016, hal.science. Consulté le 26 avril 2023.

CERTU. « Repérer et maîtriser le foncier stratégique autour des gares TER - Enjeux et outils à

disposition des collectivités. » *Outils de l'aménagement*, Certu, 4 Octobre 2013,

cerema.fr. Consulté le 26 avril 2023.

RENARD, Vincent, et Olivier MONGIN. « L'urbanisme et le foncier. La déconnexion entre le

spatial et la finance. » *Esprit*, vol. 2, 2008, pp. 92-102. *cairn.info*, cairn.info. Consulté

le 25 octobre 2022.

Public/privé

BERNARD, Oliver. « La recomposition de l'espace public et de l'espace privé. » *L'Internet et*

la démocratie numérique, Presses universitaires de Perpignan, 2016, pp. 143-154,

openedition.org. Consulté le 19 février 2023.

DI SIENA, Domenico. « Espacios sensibles : Hibridación físico-digital para la revitalización

de los espacios públicos. » Madrid, Espagne, Escuela Técnica Superior de

Arquitectura de Madrid, 2009, academia.edu. Consulté le 15 novembre 2022.

Limite/Fermeture/Interface

DORIER, Elisabeth, et Julien DARIO. « La rue et l'espace public face à la fermeture résidentielle. Une étude de la fragmentation à Marseille. » *Méditerranée*, vol. 134, 2022. [openedition.org](https://www.openedition.org). Consulté le 21 décembre 2022.

DORIER, Elisabeth, et Julien DARIO. « Les espaces résidentiels fermés à Marseille, la fragmentation urbaine devient-elle une norme ? » *L'Espace géographique*, vol. 47, 2018, pp. 323-345. [cairn.info](https://www.cairn.info). Consulté le 22 novembre 2022.

MANGUT, Burak, et Fatma AHSEN-ÖZSOY. « Housing neighborhoods as an interaction of enclosure and disclosure. » *Archnet-IJAR : International Journal of Architectural Research*, 14 ed., 2020, pp. 45-59. [emerald.com](https://www.emerald.com). Consulté le 13 octobre 2022.

SCHOONDERBEEK, Marc, et Klaske HAVIK. « Reading and reacting: from the research of border conditions to experimental methods in architectural and urban design. » *Nordlit*, vol. 31, 2014, pp. 49-58. [septentrio.uit.no](https://www.septentrio.uit.no). Consulté le 13 octobre 2022.

SOYGENIS, Sema. « Interfaces/intersections in architecture and urbanism. » *Archnet-IJAR : International Journal of Architectural Research*, 14 ed., 2020, pp. 1-4. [emerald.com](https://www.emerald.com). Consulté le 12 octobre 2022.

Anthropologie/Culture/Genre

BEKKAR, Rabia. « Lieux de l'habiter et sentiers de vie quotidienne des Maghrébins. » 1998, pp. 463-484. [openedition.org](https://www.openedition.org). Consulté le 21 décembre 2022.

BELHANDOUZ, Halima. « Chapitre 9. Pour une approche anthropologique de l'éducation familiale. La question de la socialisation des filles maghrébines en France. » *Culture et bienveillance*, De Boeck, 2005, pp. 131-148, [cairn.info](https://www.cairn.info). Consulté le 21 décembre 2022.

BOUMAZA, Nadir. « Immigration et espace urbain. Une approche anthropologique. »

Persée, vol. 83, 1987, pp. 92-105. [persee.fr](https://www.persee.fr). Consulté le 21 décembre 2022.

BOURDIEU, Pierre. « La domination masculine. » Seuil, 1998.

NAVEZ-BOUCHANINE, Françoise. « Les espaces publics des villes maghrébines, enjeu et partie prenante de l'urbanisation. » *Critique économique*, vol. 11, 2003, pp. 65-87, [revues.imist.ma](https://www.revues.imist.ma). Consulté le 25 janvier 2023.

PINSON, Daniel. « Modèles d'habitat et contre-types domestiques au Maroc. » Tours, France, Centre d'études et de recherches sur l'urbanisation du monde arabe, 1992, [researchgate.net](https://www.researchgate.net). Consulté le 10 février 2023.

SEGAUD, Marion. « Anthropologie de l'espace: habiter, fonder, distribuer, transformer. » Paris, Armand Colin, 2010, [cairn.info](https://www.cairn.info). Consulté le 09 décembre 2022.

Image/Psychogéographie

ALBERT, Marie-Douce. « Urbanisme - Le rez-de-ville, espace vital. » *Le Moniteur*, 2021. *Le Moniteur*, [lemoniteur.fr](https://www.lemoniteur.fr). Consulté le 17 mai 2023.

CULLEN, Gordon. « El paisaje urbano: tratado de estética urbanística. » Barcelona, Naturart, S.A., 1981.

DEBORD, Guy. « Introduction à une critique de la géographie urbaine. » *Les lèvres nues*, vol. 6, 1955. *La Revue des ressources*, [larevuedesressources.org](https://www.larevuedesressources.org). Consulté le 06 juillet 2022.

DEBORD, Guy. « Théorie de la dérive. » *Internationale situationniste*, vol. 2, 1958. *La Revue des ressources*, [larevuedesressources.org](https://www.larevuedesressources.org). Consulté le 06 juillet 2022.

JACOBS, Jane. « The Death and Life of Great American Cities. » United States, Knopf Doubleday Publishing Group, 1992.

- KARSSENBERG, Hans, et al., editors. « The City at Eye Level: Lessons for Street Plinths. » Delft, Pays-Bas, Eburon Academic Publishers, 2016, thecityateyelevel.com. Consulté le 25 octobre 2022.
- LYNCH, Kevin. « La imagen de la ciudad. » Barcelona, GG, 2015.
- MANGIN, David. « La ville franchisée: formes et structures de la ville contemporaine. » Paris, Ed. de la Villette, 2004.
- MASBOUNGI, Ariella. « La ville passante: David MANGIN, grand prix de l'urbanisme 2008 : nominés, François ASCHER, Nicolas MICHELIN, Laurent THÉRY. » Edited by Olivia BARBET-MASSIN, Marseille, Parenthèses, 2008.
- PETITJEAN, Antoine, et Ariella MASBOUNGI. « La ville pas chiante: alternatives à la ville générique. » Paris, Éditions Le Moniteur, 2021.
- WEKKER, Fenneke. « Everyone should feel at Home. The Pitfalls and Possibilities of Inclusiveness. » *The City at Eye Level*, 19 mars 2020, thecityateyelevel.com. Consulté le 21 décembre 2022.

Ambiances

- BOUCHARD, Nathalie. « Le théâtre de la mémoire olfactive : le pouvoir des odeurs à modeler notre perception spatiotemporelle de l'environnement. » 03 septembre 2013, Montréal, umontreal.ca. Consulté le 09 février 2023.
- GIRARD, Tobias. « Polluer pour régner ? Affaires et conflits de poubelles à Marseille. » *Écologie & Politique*, vol. 42, 2011, pp. 95-103. [Cairn.info](http:// Cairn.info). Consulté le 25 janvier 2023.
- JAQUET, Chantal. « Philosophie de l'odorat. » Presses Universitaires de France, 2010, [Cairn.info](http:// Cairn.info). Consulté le 25 janvier 2023.

LAUDATI, Patrizia. « Odeurs de la ville et amour citoyen. » 2018, pp. 77-91. hal.science.

Consulté le 09 février 2023.

SERRAF, Hugues. « Pourquoi Marseille est sale (et pourquoi ce n'est pas près de changer). »

Slate, 6 mars 2014, slate.fr. Consulté le 25 janvier 2023.

THIBAUD, Jean-Paul, et Michèle GROSJEAN. « L'espace urbain en méthodes. » Marseille,

Parenthèses, 2001, editionsparentheses.com. Consulté le 17 janvier 2023.

Automobile/Numérique/Espace-temps

CACCIARI, Massimo. « La ciudad. » Barcelona, GG, 2010. *Academia*, academia.edu.

Consulté le 20 juin 2023.

EZQUIAGA, José María. « El espacio del proyecto urbano. » *Revista Escala XX*, 1992.

FLONNEAU, Mathieu. « Rouler dans la ville. Automobilisme et démocratisation de la cité :

surprenants équilibres parisiens pendant les « Trente Glorieuses ». » *Articulo - Journal of Urban Research*, 27 Mai 2009. openedition.org. Consulté le 20 Mai 2023.

GARCIA VAZQUEZ, Carlos. « Teorías e historia de la ciudad contemporánea. » Barcelona,

GG, 2016.

MITCHELL, William John. « Me++: The Cyborg Self and the Networked City. » États-Unis,

MIT Press, 2003. *MIT*, mit.edu. Consulté le 20 juin 2023.

VIRILIO, Paul. « El ciber mundo, la política de lo peor. Entrevista con Philippe PETIT. »

Madrid, Ediciones Cátedra, 1997. *Academia*, academia.edu. Consulté le 20 juin 2023.

Autres

CEREMA. « Réussir l'accessibilité des espaces publics. Recommandations issues de la

préparation des Jeux Olympiques et Paralympiques de Paris 2024. » Bron, CEREMA, 2021, cerema.fr. Consulté le 20 avril 2022.

DEBRET, Justine. « 22 Différentes Méthodes de Recherche et Collecte de Données. »

Scribbr, 22 mars 2018, [scribbr.fr](https://www.scribbr.fr). Consulté le 26 octobre 2022.

EPF PACA. « Cahier des Clauses Techniques Particulières CCTP. » 09 avril 2021, Marseille, France.

LAURENCELLE, Louis. « Abrégé sur les méthodes de recherche et la recherche expérimentale. » Québec, Canada, Presses de l'Université du Québec, 2005, books.google.fr. Consulté le 26 octobre 2022.

MÉTROPOLE AIX-MARSEILLE-PROVENCE. « Projet Partenarial d'Aménagement du Centre-Ville de Marseille. »

Sitographie

<archi7.net>
<baladebelledemai.wordpress.com>
<basecommune.com>
<cairn.info>
<cnrtl.fr>
<colorimetrie.be>
<datafoncier.cerema.fr>
<dictionnaire.lerobert.com>
<economie.gouv.fr>
<ekopolis.fr>
<fr.statista.com>
<geo2france.fr>
<geoconfluences.ens-lyon.fr>
<insee.fr>
<joblabo.org>
<journals.openedition.org>
<lalanguefrancaise.com>
<larousse.fr>
<legifrance.gouv.fr>
<marseillechange.fr>
<ofb.gouv.fr>
<paca.developpement-durable.gouv.fr>
<participation.bordeaux-metropole.fr>
<sig.ampmetropole.fr>
<sotoga.com>
<webzine.okeenea.com>

Liste de figures

[Figure 1 : Dessin représentant un espace de voirie dominé par des voitures](#)

[Figure 2 : Dessin représentant un espace délaissée](#)

[Figure 3 : Dessin représentant un espace clôturé](#)

[Figure 4 : Dessin représentant un espace de prédominance masculine](#)

[Figure 5 : Carte de localisation du périmètre Quartiers libres à Marseille](#)

[Figure 6 : Carte du contexte représentant les axes et équipements principales](#)

[Figure 7 : Image montrant la rue de Crimée à gauche et la rue Honnorat à droite](#)

[Figure 8 : Dessin représentant un rapport totalement hermétique entre intérieur et extérieur](#)

[Figure 9 : Dessins représentant un espace sale à gauche et très « protégé » à droite](#)

[Figure 10 : Schématisation de la mutabilité et la dureté foncière](#)

[Figure 11 : Schématisation des domaines public, semi-public et privé](#)

[Figure 12 : Image montrant un espace ouvert clôturé](#)

[Figure 13 : Schématisation de la « ségrégation \(spatiale\) sexiste »](#)

[Figure 14 : Schématisation du RDC comme interface entre architecture et urbanisme](#)

[Figure 15 : Schématisation des visions du planificateur et du piéton](#)

[Figure 16 : Dessins représentant deux rapports d'échelle](#)

[Figure 17 : Schématisation du lien entre les sens et la perception](#)

[Figure 18 : Image montrant un espace délaissé](#)

[Figure 19 : Carte de contexte centré sur les rues de Crimée et Honnorat](#)

[Figure 20 : Aperçu des 4 chapitres de l'atlas cartographique du référentiel foncier](#)

[Figure 21 : Sommaire de l'atlas en ce qui concerne uniquement le RDC](#)

[Figure 22 : Tableau de synthèse et regroupement des 80 leçons en 6 thématiques](#)

[Figure 23 : Tableau montrant l'intégration de la rubrique d'observation et la grille d'analyse](#)

[Figure 24 : Tableau d'identification des problématiques à mettre en évidence](#)

[Figure 25 : Carte de chaleur montrant le total de locaux en RDC](#)

[Figure 26 : Cartes de chaleur montrant les locaux de type logement et d'activité en RDC](#)

[Figure 27 : Cartes de chaleur pour les locaux de logement de type social et vacants en RDC](#)

[Figure 28 : Cartes de chaleur pour les locaux d'activité de type magasin et bureau en RDC](#)

[Figure 29 : Cartes de chaleur pour les locaux d'activité de type atelier et stockage en RDC](#)

[Figure 30 : Cartes de chaleur pour les locaux d'activité de type loisir et enseignement en RDC](#)

[Figure 31 : Cartes de chaleur pour les locaux d'activité de type sanitaire et hôtelier en RDC](#)

[Figure 32 : Cartes de chaleur pour les locaux de parking et de type dépendance en RDC](#)

[Figure 33 : Cartes montrant le bruit routier sur 24h](#)

[Figure 34 : Séquence de mise en évidence de la problématique : Herméticité / frontière](#)

[Figure 35 : Séquence de mise en évidence de la problématique : Effet de canyon](#)

[Figure 36 : Séquence de mise en évidence de la problématique : Ambiance impersonnelle](#)

[Figure 37 : Séquence de mise en évidence de la problématique : Très minéral](#)

[Figure 38 : Séquence de mise en évidence de la problématique : Saleté](#)

[Figure 39 : Séquence de mise en évidence de la problématique : Vandalisme](#)

[Figure 40 : Séquence de mise en évidence de la problématique : Halte impraticable](#)

[Figure 41 : Séquence de mise en évidence de la problématique : Invasion](#)

[Figure 42 : Séquence de mise en évidence de la problématique : Monoactivité de garages](#)

[Figure 43 : Séquence de mise en évidence de la problématique : Contraste de flux](#)

[Figure 44 : Séquence de mise en évidence de la problématique : Déclivité](#)

[Figure 45 : Séquence de mise en évidence de la problématique : Ségrégation spatiale sexiste](#)

[Figure 46 : Séquence de préconisation : Inciter l'ouverture](#)

[Figure 47 : Séquence de préconisation : Désimperméabiliser](#)

[Figure 48 : Séquence de préconisation : Gestion des déchets / entretenir les espaces](#)

[Figure 49 : Séquence de préconisation : Sans préconisation](#)

[Figure 50 : Séquences de préconisation : Favoriser la halte et Apaiser la pente](#)

[Figure 51 : Séquences de préconisation : Désencombrer et Reconquérir la voirie](#)

[Figure 52 : Séquence de préconisation : Développer l'activité manquante](#)

[Figure 53 : Séquence de préconisation : Activer les axes secondaires](#)

[Figure 54 : Séquence de préconisation : Débinaiser l'espace ; Concevoir des espaces inclusifs](#)

[Figure 55 : Schématisation de l'hypothétique relation entre image et déplacement](#)

Liste d'annexes

[Annexe 1 : Sommaire complet de l'atlas cartographique du référentiel foncier](#)

[Annexe 2 : Classification des 80 leçons pour atteindre une ville à hauteur des yeux](#)

[Annexe 3 : Tableau de synthèse à partir des 80 leçons pour une ville à hauteur des yeux](#)

[Annexe 4 : Tableau de classification des éléments dans les catégories ouverture et fermeture](#)

[Annexe 5 : Photos des exemples de la ville à hauteur des yeux](#)

[Annexe 6 : Photos des exemples de l'article Le rez-de-ville, espace vital](#)

Annexes

Annexe 1 : Sommaire complet de l'atlas cartographique du référentiel foncier

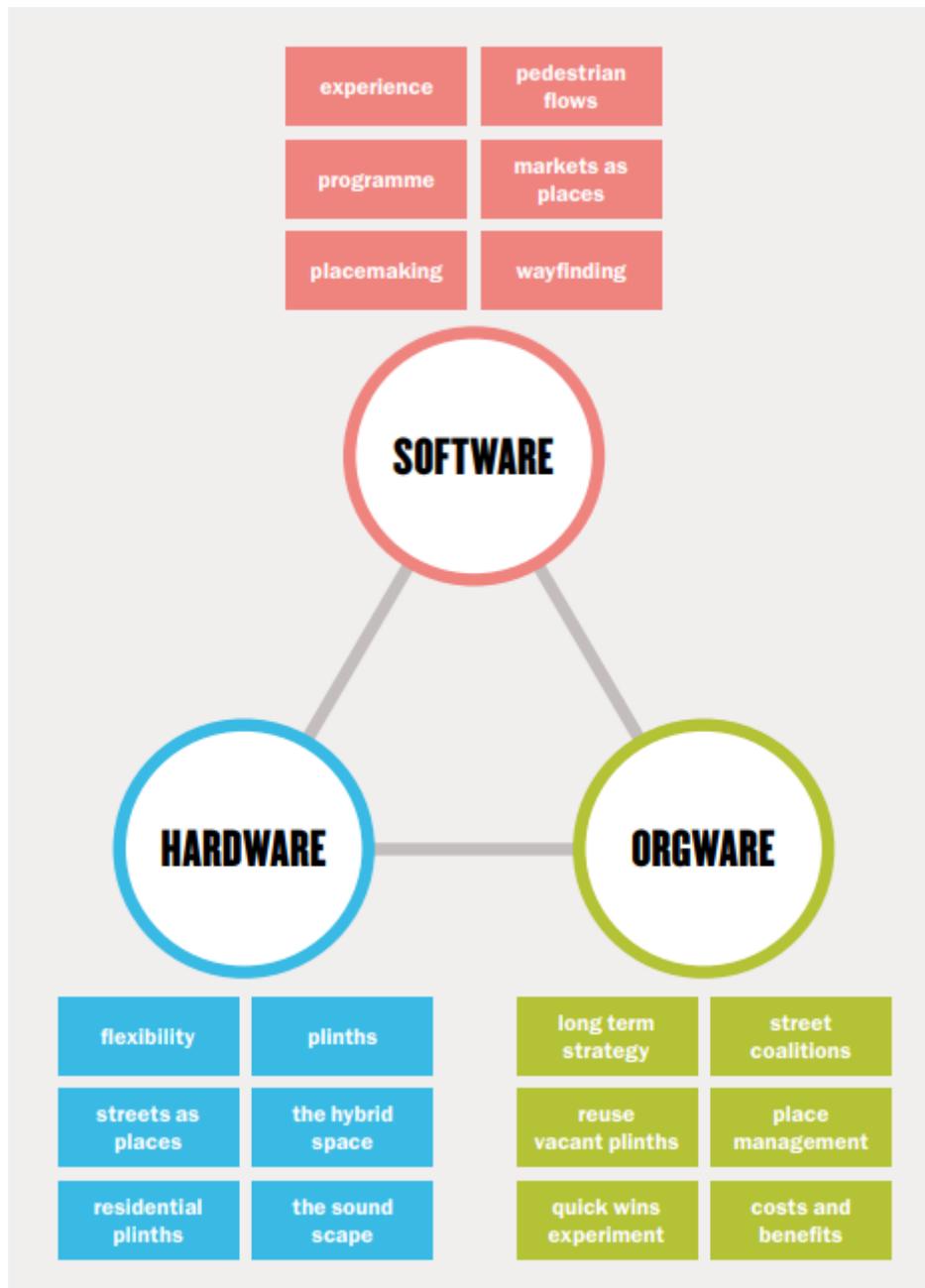
Atlas - sommaire					
Chapitre	Atlas	Unité/forme de représ.	Source	Année	Fiabilité
1.1	Éq. et tènements en dehors de l'analyse	Parcelle	BDNB et FF	2021	
	Forme urbaine / densité				
1.2	Zonage PLUi		MAMP	2023	
1.3	Prescriptions PLUi		MAMP	2023	
1.4	Outils, procédures et opérations d'aménagement PLUi		MAMP	2023	
1.5	Taille moyenne des ménages	Section cadastrale	ANAH	2017	Assez fiable
1.6	Suroccupation	Section cadastrale	ANAH	2017	Assez fiable
1.7	Taux de Parc Privée Potentiellement Indigne (PPPI)	Section cadastrale	ANAH	2017	Assez fiable
1.8	Nombre de bâtiments	Unité foncière	Fichiers fonciers	2021	Très fiable
1.9	Densité de logement	Unité foncière	UrbaSimul	2021	Fiable
1.10	Coefficient d'emprise au sol C.E.S.	Unité foncière	UrbaSimul	2021	Fiable
1.11	Coefficient d'occupation des sols C.O.S.	Unité foncière	UrbaSimul	2021	Fiable
	Activité / occupation				
2.1	Nombre de locaux en RDC	Local à la parcelle	Fichiers fonciers	2021	Assez fiable
2.2	Nombre de locaux de logement en RDC	Local à la parcelle	Fichiers fonciers	2021	Assez fiable
2.3	Nombre de locaux de logement de type social en RDC	Local à la parcelle	Fichiers fonciers	2021	Assez fiable
2.4	Nombre de locaux de logement vacants ou loués en RDC	Local à la parcelle	Fichiers fonciers	2021	Assez fiable
2.5	Nombre de locaux d'activité en RDC	Local à la parcelle	Fichiers fonciers	2021	Assez fiable
2.6	Nombre de locaux d'activité de type magasins en RDC	Local à la parcelle	Fichiers fonciers	2021	Assez fiable
2.7	Nombre de locaux d'activité de type bureaux en RDC	Local à la parcelle	Fichiers fonciers	2021	Assez fiable
2.8	Nombre de locaux d'activité de type atelier, stockage ou parking en RDC	Local à la parcelle	Fichiers fonciers	2021	Assez fiable
2.9	Nombre de locaux d'activité de type varié en RDC	Local à la parcelle	Fichiers fonciers	2021	Assez fiable
2.10	Nombre de pièces annexes de type garages / parking en RDC	Local à la parcelle	Fichiers fonciers	2021	Assez fiable
2.11	Nombre de locaux de dépendance en RDC	Local à la parcelle	Fichiers fonciers	2021	Assez fiable
2.12	Type de local dominant	Parcelle	Fichiers fonciers	2021	Fiable
2.13	Nombre de logements	Parcelle	Fichiers fonciers	2021	Très fiable
2.14	Nombre de locaux de logement de type appartement	Parcelle	Fichiers fonciers	2021	Très fiable
2.15	Types d'appartement et volume de mutations par secteur	Section cadastrale	DVF+	2022	Fiable
2.16	Nombre de locaux de logement de type maison	Parcelle	Fichiers fonciers	2021	Très fiable
2.17	Pourcentage de logements de type social	Parcelle	Fichiers fonciers	2021	Fiable
2.18	Pourcentage de logements occupés par le propriétaire (PO)	Parcelle	Fichiers fonciers	2021	Fiable
2.19	Pourcentage de logements loués (PB)	Parcelle	Fichiers fonciers	2021	Assez fiable
2.20	Vacance de longue durée des logements du parc privé a 2019	Parcelle	LOVAC	2020	Fiable
2.21	Vacance de longue durée des logements du parc privé a 2020	Parcelle	LOVAC	2021	Fiable
2.22	Logements vacants de moins de 2 ans (vacance cyclique)	Parcelle	Fichiers fonciers	2021	Assez fiable
2.23	Logements vacants entre 2-5 ans (vacance bénigne)	Parcelle	Fichiers fonciers	2021	Assez fiable
2.24	Logements vacants de plus de 5 ans (vacance structurelle)	Parcelle	Fichiers fonciers	2021	Assez fiable
2.25	Nombre de locaux d'activité secondaire (industrie)	Parcelle	Fichiers fonciers	2021	Très fiable
2.26	Nombre de locaux d'activité tertiaire (commercial, bureau, etc.)	Parcelle	Fichiers fonciers	2021	Très fiable
2.27	Nombre de locaux d'activité en rez-de-chaussée	Parcelle	Fichiers fonciers	2021	incertaine
2.28	Nombre de locaux de dépendance	Parcelle	Fichiers fonciers	2021	Très fiable
2.29	Nombre de lots de stationnement	Bâti	BDNB	2020	Fiable
	Foncier (propriété / prix)				
3.1	Statut (type) de propriétaire	Parcelle	Fichiers fonciers	2021	Très fiable
3.2	Nombre de locaux de propriété privé de type personne physique en RDC	Local à la parcelle	Fichiers fonciers	2021	Assez fiable
3.3	Nombre de locaux avec un seul droit de propriété en RDC	Local à la parcelle	Fichiers fonciers	2021	Assez fiable
3.4	Nombre de lots de copropriété	Parcelle	Fichiers fonciers	2021	Très fiable
3.5	Nombre de locaux	Parcelle	Fichiers fonciers	2021	Très fiable
3.6	Nombre de propriétaires par parcelle	Parcelle	Fichiers fonciers	2021	Très fiable
3.7	Pourcentage de locaux par propriétaire	Parcelle	Fichiers fonciers	2021	Fiable
3.8	Prix médian par secteur et par type d'appartement	Section cadastrale	DVF+	2022	Fiable
	Qualité du bâti				
4.1	Année de construction du local le plus ancien	Unité foncière	Fichiers fonciers	2021	Très fiable
4.2	Matériaux gros murs	Bâti	ONB	2020	incertaine
4.3	Classe de consommation énergie d'un logement représentatif	Bâti	BDNB	2020	Fiable
4.4	Nature du projet - logements autorisés entre 2006 et 2019	Parcelle ou adresse	AGAM	2020	Très fiable
4.5	Nombre de logements autorisés entre 2006 et 2019	Parcelle ou adresse	AGAM	2020	Très fiable
4.6	Date de décision - logements autorisés entre 2006 et 2019	Parcelle ou adresse	AGAM	2020	Très fiable
4.7	Nombre d'arrêtés de péril	A l'adresse	DDTM	2021	Fiable
4.8	Surface bâti (emprise au sol)	Unité foncière	UrbaSimul	2021	Fiable
4.9	Surface habitable du DPE	Bâti	BDNB	2020	Fiable
4.10	Part du linéaire du front de rue sur le périmètre extérieur	Unité foncière	UrbaSimul	2021	Fiable

Fiabilité
Très fiable
Fiable
Assez fiable
incertaine

* En gris les données exclus

Source : élaboration propre. 2022-2023.

Annexe 2 : Classification des 80 leçons pour atteindre une ville à hauteur des yeux



Source : KARSENBERG et al., 2016, p. 312. (Consulté le 25/10/2022) <thecityateyelevel.com>

Annexe 3 : Tableau de synthèse à partir des 80 leçons pour une ville à hauteur des yeux

#	Filtrage 1	Filtrage 2	Filtrage 3
1	Se concentrer sur la vie dans les bâtiments et entre les bâtiments	Les personnes	Programme/Temporalités
2	Faire de la ville, remarquable : couloir, texture, style, caractère, unicité...	Remarquable	Image/Ambiances
3	Petits magasins avec façades ouvertes	Ouverture	Espace/Dispositifs
4	Améliorer la marchabilité	Modes actifs	Mobilités/Usages
5	Créer des bons RDC 10% spatial, 90% déterminant	Déterminant	Espace/Dispositifs
6	Lier RDC avec la voirie : atmosphère agréable à marcher	Extension	Image/Ambiances
7	Donner du confort et de la surprise	Confort	Image/Ambiances
8	Équilibre entre le trafic piéton et automobile	Partage	Mobilités/Usages
9	Créer des entrées sécurisées à travers l'espace public (pas de caméras...)	Sécurité	Image/Ambiances
10	Se focaliser dans l'attractivité plutôt que dans la taille	Attractivité	Image/Ambiances
11	Partir d'une stratégie programmatique pour l'activation urbaine	Programme	Programme/Temporalités
12	Penser la rue comme une série de places (10 raisons, triangulation)	Série	Mobilités/Usages
13	Solutions légères, rapides et pas chers (placemaking) -dépense +revenu	Placemaking	Programme/Temporalités
14	Inclure les promoteurs, même intérêt (des gens, donc argent)	Promoteurs	Gestion/Relation
15	Il faut une fonction différente chaque 10 mètres. Mixité de fonctions	Mixité	Programme/Temporalités
16	Utiliser les restes du passé comme identité	Passée	Image/Ambiances
17	Penser des espaces temporaires "d'entre-temps" et des nouvelles fonctions à eux	Temporaire	Programme/Temporalités
18	Attention avec les méga-rues commerciales : peuplés le jour et vides la nuit	Monofonctionnel	Programme/Temporalités
19	Avec le commerce, sélectionner des vendeurs créatifs pour les RDC	Créatifs	Gestion/Relation
20	Considérer des usages comme : nourriture, mode, design, boutiques ethniques	Mixité	Programme/Temporalités
21	Créer des espaces pour les entrepreneurs, les freelances p, ex,	Copartage ?	Programme/Temporalités
22	Ne pas mélanger les bureaux avec la mauvaise desserte de transports	Monofonctionnel	Programme/Temporalités
23	Permettre des espaces être partie de la rue : penser des espaces flexibles	Flexibilité	Espace/Dispositifs
24	Travailler la signalétique intuitive plutôt que des séquences d'instructions	Lisibilité	Mobilités/Usages
25	Penser le guidage adapté au contexte local (conflit avec réglementation)	Local	Mobilités/Usages
26	Peser les magasins comme des espaces pour être : flexibilité	Flexibilité	Image/Ambiances
27	Donner des avantages aux "petits" revendeurs locaux	Local	Gestion/Relation
28	"Ne pas discréditer" les commerces mobiles informels : utiles x classe moyenne	Informel	Image/Ambiances
29	Les artistes de rue ne sont pas un problème, il faut juste des indications	Art	Gestion/Relation

Software

	30	Créer des rues intimes pour les piétons avec du mobilier urbain, de la végétation, art...	Confort	Image/Ambiances
	31	Faire un équilibre entre les différentes vitesses (balance entre pause et mouvement)	Vitesse	Mobilités/Usages
	32	Il peut y avoir des usages informels qui peuvent être stimulés	Informel	Gestion/Relation
	33	La taille du trottoir influe dans l'envie de traverser une rue ?	Psychogéographie	Image/Ambiances
	34	Les rues les plus attractives attireront des cyclistes : conflits d'usage ?	Conflits	Mobilités/Usages
	35	Utiliser les infrastructures routières élevées pour créer des plinthes de ville	Multiusage?	Mobilités/Usages
	36	Penser au processus de design dès l'extérieur vers l'intérieur, d'abord la rue	Déductif	Espace/Dispositifs
	37	Créer une richesse dans l'expérience sensorielle aussi avec la façade	Sensoriel	Image/Ambiances
	38	Créer des RDC hauts permettant la flexibilité	Flexibilité	Espace/Dispositifs
	39	Réduire la rente des RDC et faire des petits locaux : plus de portes	Marché	Gestion/Relation
	40	Créer des districts urbains mixtes ou des aires urbaines denses plutôt que des banlieues	Mixité	Programme/Temporalités
	41	Éviter les "zones mortes" et les obstacles	Délaissement ?	Image/Ambiances
	42	Désigner des espaces mixtes pouvant accueillir plusieurs usages : pas bâtis spécifiques	Mixité	Programme/Temporalités
Hardware	43	Prendre compte des dispositifs flexibles permettant la mutation des espaces : Machiya	Flexibilité	Espace/Dispositifs
	44	Faire entrer l'espace public dans l'architecture, dans les entrées par exemple	Déductif	Espace/Dispositifs
	45	Créer une sensation de "véranda" (zone hybride)	Chaleur ?	Image/Ambiances
	46	Ne pas abuser avec l'usage du verre : intimité> façade fermée	Matériaux	Espace/Dispositifs
	47	"Ne pas dénigrer" les commerces mobiles informels	Les personnes	Commun/Partage
	48	Éviter une distinction catégorique entre public et privée (comme murs) : porosité	Porosité	Image/Ambiances
	49	La zone hybride n'est pas uniquement pour l'intimité, donner qqch aux piétonnes	Zone-hybride	Image/Ambiances
	50	Créer des dispositifs pour que les vendeurs posent leurs produits proches de la façade	Exhibition	Espace/Dispositifs
	51	Chercher un équilibre entre variation, complexité et balance acoustique	Acoustique	Espace/Dispositifs
	52	Utiliser l'absorbance, diffusion et masquage dans le design du son	Acoustique	Espace/Dispositifs
	53	Le verre est un cauchemar, utiliser des terrasses, végétation, etc.,	Acoustique	Espace/Dispositifs

Orgware	54	Équilibre entre le court terme et le long terme	Prospective	Programme/Temporalités
	55	Être modeste, on peut faire des petites contributions, pas à pas	Calendrier	Programme/Temporalités
	56	Utiliser l'imagination sans peur : possibilité du change	Imagination	Programme/Temporalités
	57	Pour engager : utiliser des dispositifs "fun", s'amuser	Engagement	Commun/Partage
	58	Envisager des fermetures horaires pour certains usages	Gestion	Gestion/Relation
	59	Favoriser l'appropriation : tous nous sommes cocréateurs	Appropriation	Commun/Partage
	60	Il faut chercher les leaders "non-officiels", ils font que l'impossible se passe	Dirigeants ?	Gestion/Relation
	61	Faire une analyse partagée (ex. le jeu du plinthe)...à travers des petits groupes	Cocréation	Commun/Partage
	62	Proposer des orientations, mais laisser aussi faire à la communauté	Cocréation	Gestion/Relation
	63	Passer de la logique du bâtiment à la logique de la rue	Déductif	Espace/Dispositifs
	64	Il faut échanger l'information (sur la vacance par exemple)	Partage	Commun/Partage
	65	Créer une valeur ajoutée à travers l'image	Image	Image/Ambiances
	66	Grouper des initiatives et les lancer au même temps	Synchronie	Gestion/Relation
	67	Il faut des pré investissements pour financer les RDC qui sont coûteux	Marché	Gestion/Relation
	68	Inclure les promoteurs qui permettent une stratégie de mixité	Marché	Gestion/Relation
	69	Faire des lieux sécurisés, propres, calmes et lisibles : attractivité = investissement	Attractivité	Image/Ambiances
	70	Faire comprendre aux propriétaires l'importance des RDC	Pédagogie	Commun/Partage
	71	Faire comprendre le gouv. local que les RDC génèrent une valeur ajoutée à long terme	Pédagogie	Commun/Partage
	72	Transformer les aires monofonctionnelles de bureaux	Mixité	Programme/Temporalités
	73	Programmer avec des pauses : "urbanisme lent" = flexibilité et investissement	Calendrier	Programme/Temporalités
	74	Redistribuer les magasins : balance entre la vacance et la demande ?	Marché	Gestion/Relation
	75	Introduire des locaux de petite taille pour des petites entreprises	Répartition	Gestion/Relation
	76	Générer des entrepreneuriats durables à travers des accords de location	Accords	Gestion/Relation
	77	Les usages temporaires permettent de tester des usages futurs	Temporaire	Programme/Temporalités
	78	Il faut de la réglementation dans l'usage temporaire (ex. taxe de vacance)	Réglementation	Gestion/Relation
	79	Penser faire connaître la vacance (ex. festival de vacance)	Marché	Commun/Partage
	80	Les RDC doivent avoir une apparence (vocation ?) et fonction publique	Commun	Commun/Partage

Source : élaboration propre, mars 2023.

Annexe 4 : Tableau de classification des éléments dans les catégories ouverture et fermeture

	<u>Ouverture</u>	<u>Fermeture</u>	<u>Flexibilité</u>
	Clôtures perméables	Clôtures isolantes	
			Zone « <i>hybride</i> »
		Végétation haute	Végétation mobile
		Grille de défense	
	Volets ouverts	Volets fermés	Volets eux mêmes
	Fenêtres distribués	Sans fenêtres	
			Rideaux
	<u>Bienveillance</u>	<u>Hostilité</u>	<u>Ambivalence</u>
			Taille RDC
	RDC hauts	RDC bas	
	Nombreuses portes		
Issues de l'état de l'art	Marques, symboles		
	Art, couleur	Manque d'art / de couleur	
	Façade entretenue	Façade délaissé	
	Trottoirs amples	Trottoirs étroits	
	Espace libre	Obstacles	
	Place pour modes actifs	Prédominance des voitures	
		Parkings envahissants	
	Vitesse non limité	Vitesse apaisée	
	Signalétique	Pas de signalétique	
		Bruit « <i>lourd</i> »	
		Mauvaises odeurs	
	Propreté	Saleté, déchets, déjections	
	Activité diversifié	Mixité	
	Yeux dans la rue	Absence de personnes	
	Diversité de personnes (genre, âge, PMR)	Homogénéité de personnes	
	Issues du terrain	Voirie ample / luminosité	Voirie serré / obscurité
Topographie à faible pente		Topographie pentue	
		Chantier	
Allège basse		Allège haut	
Auvent		Façade plate	
Mobilier pour la pause		Pas de mobilier pour la pause	
Traversés piétons adaptés / accessibilité		Manque d'accessibilité	
		Vandalisme / mobilier ou voitures	

Source : élaboration propre, avril 2023.

Annexe 5 : Photos des exemples de la ville à hauteur des yeux



Bryant Park - Machiya



Hafencity - Distillery District



Street Cubed

Source : Crédits photos : The City at Eye Level: Lessons for Street Plinths, 2016.

Annexe 6 : Photos des exemples de l'article *Le rez-de-ville, espace vital*



Gestion horizontale - Soho

Source : Crédits photos : Vincent Jacques / Samoa et Christophe Demonf Aucon / RIVP. Le Moniteur, 2021.