PROGRAMMES MÉTROPOLITAINS

MÉTROPOLE AMPLIFIÉE

VERS UN SOCLE COMMUN DE LA QUALITÉ URBAINE POUR DE NOUVELLES FORMES URBAINES ET D'HABITAT

8 défis, 4 axes
et 29 principes de la qualité

a'urba
agence d'urbanisme
Bordeaux Aquitaine

BORDEAUX MÉTROPOLE

Bordeaux Métropole porte
un projet de territoire
« Pour une métropole à vivre »
qui se décline à travers plusieurs
programmes dont le programme
« Métropole amplifiée ».
Dans le cadre de celui-ci,
une réflexion sur les nouvelles
formes urbaines et d'habitat a été
engagée avec les élus au regard
des enjeux économiques, sociétaux
et climatiques.
Le présent document constitue
une première étape pour ensemble
trouver des solutions aux défis
auxquels nous sommes
et serons confrontés.

1 Les motivations, la démarche engagée et le rôle central des élus p. 5

2 Les huit défis comme socle commun p. 9

3 Les quatre axes stratégiques et les vingt neuf principes de la qualité urbaine p. 9

4 Zoom sur un mode d'évaluation des qualités d'habiter : la balade sensible p. 23

ANNEXE 1 : L'ensemble des propositions de principes et de moyens évoqués par les élus p. 27

1- Les motivations, la démarche engagée et le rôle central des élus

Une réflexion et un débat portés par les élus

Demain, quelles devront être les nouvelles formes urbaines et d'habitat sur le territoire de la métropole bordelaise ? Sous le pilotage de Michel Labardin, délégué métropolitain aux nouvelles formes urbaines et d'habitat, les services de Bordeaux Métropole accompagnés par l'a-urba et Jean-Yves Chapuis, ont organisé trois séminaires d'élus et des visites d'opérations entre décembre 2024 et mai 2025. Ces différents temps ont rassemblé à la fois les élus métropolitains et communaux, des maires, des adjoints à l'urbanisme, afin d'échanger sur leurs pratiques, leurs attentes et leurs visions[1].

Ces échanges ont permis de qualifier ensemble une analyse de la qualité d'habiter, de la qualité des formes urbaines et des logements produits ou à produire sur le territoire métropolitain.

Le présent document synthétise les invariants de la qualité urbaine et de l'habitat ainsi que les principes et les références d'aménagement que les élus ont souhaité mettre en avant. Il évoque aussi les réelles marges de manœuvre et de négociation des élus dans la relation avec les porteurs de projets constructifs.

Pourquoi de nouvelles formes urbaines et d'habitat ?

La prise de conscience de la diminution de nos ressources environnementales justifie de protéger nos espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF). Cela conforte la nécessité d'optimiser l'espace déjà artificialisé et nous enjoint à répondre aux besoins élevés en logements de manière sobre en matière de consommation foncière.

La nécessité de développer la ville à partir de l'existant et de prendre en charge les questions environnementales mettent en question les formes urbaines existantes ou à créer. Si d'un côté, les questions environnementales interpellent nos manières d'organiser notre habitat, l'habitat joue en même temps un rôle central dans la qualité de vie offerte aux habitants. Une métropole à (bien) vivre implique un consensus sur le socle commun des qualités d'habiter.

[1] Merci à Hélène Barbot, Christian Block, Patrick Bobet, Lionel Bordieu, Jean-Louis Bouc, Bernadette Cendres, Monique Dardaud, Marie Fabre, Evelyne Frenais, Laurent Grasset, Nordine Guendez, Andréa Kiss, Michel Labardin, Jean-Luc Lancelevée, Stéphanie Ortola, Benoit Rautureau, Brigitte Terraza, Serge Tournerie et Jean-Luc Trichard.

Naturae - Dauphins Architectes - Ambarès-et-Lagrave

Domaine de Castéra - James Augier - Gradignan

Friche Peugeot - Le Bouscat

Habiter représente un des besoins humains fondamentaux. La promotion d'une qualité de l'habitat est synonyme de confort de vie pour chacun d'entre nous. Cette qualité concerne autant la constitution du logement que les caractéristiques de l'opération d'aménagement et du quartier au sein duquel il se situe.

Trois motivations à la défense de principes de qualité sont identifiées :

- Face à la succession des crises climatiques, sanitaires et sociales, le logement conditionne notre bien-être et donc notre santé en tant qu'espace d'intimité et d'épanouissement personnel ;
- C'est à l'échelle d'un bâtiment, d'une opération ou d'un quartier que des relations sociales peuvent se nouer et que les solutions à différents besoins humains peuvent être trouvées ;
- Les constructions s'inscrivent dans des situations et contextes variés qu'il faut respecter.

De quelle manière garantir la production urbaine attendue ?

Les élus, en raison de leur proximité immédiate avec les habitants, connaissent les attentes de leurs concitoyens et rendent possibles leurs projets de construction.

Dès les premières discussions, les élus ont mis en avant la nécessité d'être présents à toutes les étapes d'un projet :

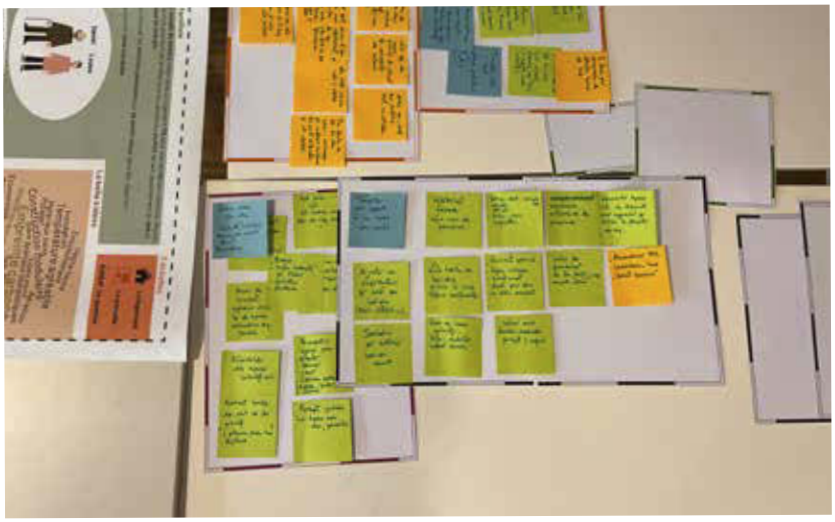
- **Avant l'achat d'un terrain** lorsque le promoteur organise des échanges informels avec les potentiels acquéreurs et les propriétaires fonciers ;

- **Lors de l'élaboration du projet** afin de le co-construire avec le porteur de projet pour qu'il soit adapté au territoire ;

- **Tout au long de la mise en œuvre du projet** afin de s'assurer de la continuité des principes et des engagements pris par les différents acteurs ainsi que l'adéquation entre ceux-ci et les usages des futurs habitants ;

- **Dans la vie du projet** afin d'accompagner l'appropriation et vérifier que les qualités sont bien effectives.

C'est dans ce contexte que les élus ont identifié huit défis à relever et pour lesquels des réponses doivent êtres apportées en termes d'axes stratégiques et de principes favorables à la qualité urbaine.



2- Les huit défis...

« C'est à huit défis qu'il faut répondre ! »

1/ **Garantir la qualité de vie des habitants par une conception du logement** avec un espace de vie suffisant, une adaptation possible à la diversité des usages comme à l'évolution des besoins liés au cycle de la vie, et une capacité à offrir à la fois des pièces communes comme des pièces intimes ;

2/ **Créer des espaces communs et des lieux favorisant la rencontre** pour assurer une qualité de vie quotidienne ;

3/ **Conserver des sols vivants** favorables à la biodiversité, et une végétalisation des sols afin qu'ils participent au cycle de l'eau ;

4/ **Préciser la place des futurs habitants comme des futurs voisins** tout au long du projet afin de faire de chacun d'entre eux des acteurs / défenseurs du projet à venir ;

5/ **Favoriser une ville intense et de proximité**, à la fois par la diversité des services et des fonctions présentes, (commerces, équipements publics, nature...) par l'activation et l'animation des rez-de-chaussée, mais aussi par des aménagements favorables à tous les types de déplacements, et par une proximité des constructions vis-à-vis des lieux d'emploi ;

6/ **Assurer une qualité de la construction afin d'atténuer les impacts de la construction de logements sur le climat** (isolation, matériaux biosourcés, recours aux énergies renouvelables, ...) ;

7/ Concevoir des logements et des opérations d'aménagement qui prennent **en compte les risques ou/et l'inconfort** liés aux inondations, aux canicules, aux risques accrus de feux de forêts, au retrait-gonflement des argiles ou encore à l'érosion des coteaux ;

8/ **Promouvoir la sobriété foncière et des formes urbaines contemporaines mais adaptées aux contextes hérités.**

... et..

3- Les quatre axes stratégiques avec vingt-neuf principes de la qualité urbaine

L'application des huit défis aux besoins des ménages dans leurs différentes situations d'habiter conduit à formuler **quatre axes stratégiques en faveur d'une nouvelle forme urbaine et d'un habitat**

- **Pérenne et adaptable**
  Environnementalement ;
  Humainement, parce que chacun doit pourvoir trouver sa place ;
  Territorialement, car il faut concilier de nouvelles formes urbaines, un patrimoine existant et des densités acceptées.
- **Confortable et sain**, en faveur d'un bien-être des habitants ;
- **Pratique et fonctionnel** afin de simplifier la vie de chacun ;
- **Abordable / au bon rapport qualité-prix** pour chaque habitant.

À noter :

Une présence très inégale du végétal dans les quartiers en mutation :

Une attention au végétal encore trop limitée ;

Des progrès constatés dans certains sites de projet ;

Des opérations dans le diffus à questionner.

À noter :

Des chantiers agressifs pour les sols, superficies réduites et fragmentation des jardins limitant la possibilité de végétalisation.

Une tendance observée notamment dans les opérations d'individuels accolés et lotissements libres.

Le regard de Jean-Yves Chapuis (consultant, ancien directeur de l'école d'architecture, ancien adjoint à la ville de Rennes et vice-président de Rennes Métropole en charge des formes urbaines)

« Certains défis nous invitent à penser une nouvelle maîtrise d'ouvrage urbaine comme…

La sobriété et la notion de bien-être

La quête de bien-être est un enjeu central de la société contemporaine, mais elle est traversée par des tensions entre aspirations individuelles et besoin de cohésion sociale.

-Concevoir des espaces encourageant à la fois des modes de vie sobres et le bien-être ?

-Soutenir les initiatives qui promeuvent la sobriété dans l'espace public et les lieux de vie ?

Habiter la terre autrement : coévolution et économie humano-centrée

Nous devons co-évoluer avec la nature, l'intelligence artificielle, et les autres espèces, et créer une économie centrée sur l'humain.

-Soutenir des projets intègrant la cohabitation harmonieuse avec la nature et la technologie ?

-Encourager des aménagements favorisant la biodiversité et la qualité de vie humaine ? »

Axe 1. Un habitat pérenne et adaptable •••

••• environnementalement :

Les principes à l'échelle du logement :

S'adapter aux températures chaudes
- Un logement multi-orienté et traversant pour assurer une ventilation naturelle ;
- Des protections solaires efficaces et intégrées (de préférence extérieures), des volets bois au sud.

Améliorer le confort d'hiver
- Une isolation thermique (et phonique par la même occasion) à renforcer.

Réduire la consommation de l'eau
- Une réutilisation des eaux de pluie et des eaux grises ;
- Un maintien ou une remise en état des ruisseaux et fossés, à ciel ouvert.

Faciliter la gestion des déchets
- Une possibilité de tri des biodéchets dans le logement et au sein des opérations au plus près des logements.

Les principes à l'échelle du quartier ou de l'opération :

Favoriser le réemploi / le recyclage du bâti existant
- Avant de choisir de construire un bâtiment neuf, une utilisation du bâti ancien existant est à considérer.

Maintenir la biodiversité
- Une bonne gestion des espaces en pleine-terre pour des sols vivants, réduction a minima de l'imperméabilisation ;
- Un renforcement des continuités végétales ;
- Une variété des strates et des essences végétales sur les espaces extérieurs, intégrées au bâti.

Construire sobre
- Des exigences renforcées en matière d'empreinte carbone pour la construction ou le choix du mode de chauffage ;
- Une production d'énergies renouvelables à généraliser.

Construire avec des matériaux biosourcés et géo-sourcés
- Une isolation avec des matériaux performants (laine de chanvre, laine de bois, par exemple) ;
- Le choix préférentiel de matériaux locaux et durables pour la construction (terre crue, paille, etc.).

Les paroles d'élus qui précisent les enjeux et les solutions à mobiliser

« On peut revenir à des références « haussmanniennes. » des constructions, avec des cours intérieures associées à des appartements traversants. »
« Privilégier les volets en bois sur les façades sud, comme les persiennes dans le Sud. »

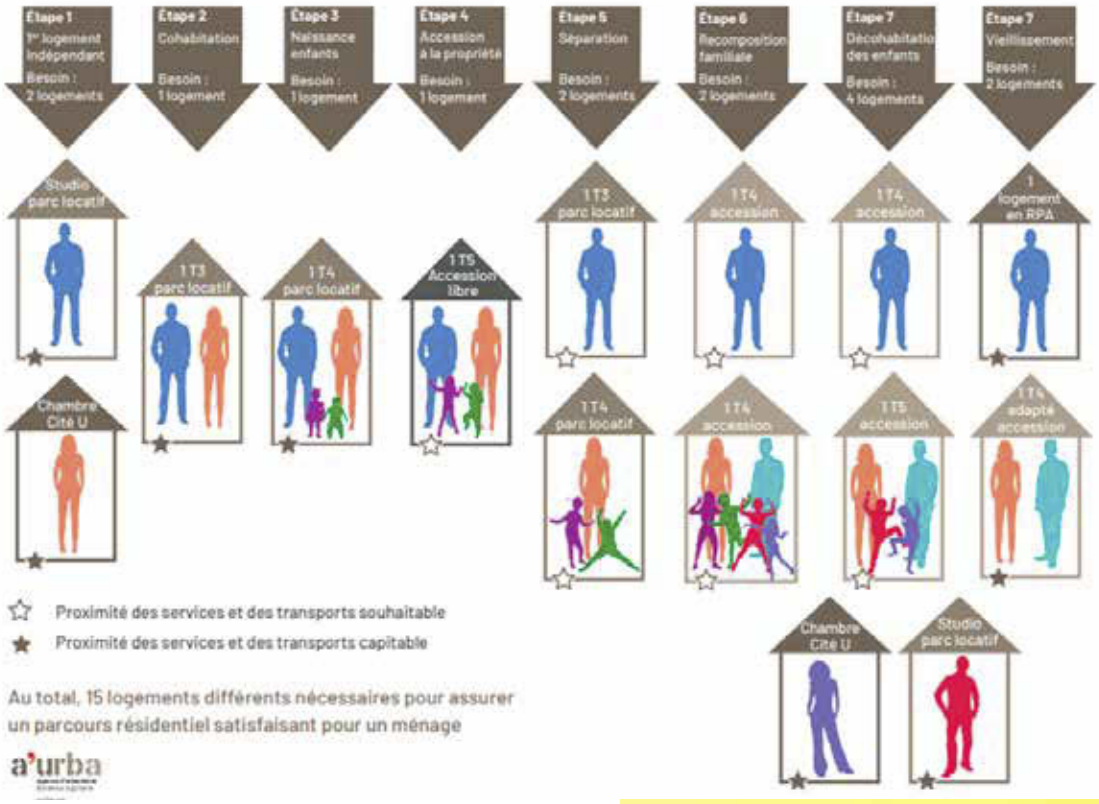
« Il faut un traitement plus qualitatif des eaux à la parcelle. »

« Oui, mais les qualités ne sont pas toujours assurées et ce n'est pas toujours aux normes actuelles. »
« On a besoin d'éclaircir les responsabilités sur le réemploi et les assurances. »
« Il faut utiliser au maximum ce qui existe déjà. Il faut d'abord réutiliser l'ancien. »
« Dans l'esprit des maisons Castor, on pourrait avoir une base de réemploi dans le quartier avec des éléments qui correspondent au projet à venir. »

« Un poêle à bois ça permet des économies importantes et c'est agréable (référence à des logements collectifs visités, chauffés uniquement avec un poêle à bois). »

« La terre crue c'est un beau rendu et ça amène un confort d'été. »

Un exemple de besoins en logements induits par un parcours résidentiel



À noter :

Des parcours résidentiels complexes :

La recomposition des familles ;

Des besoins de logements adaptés à chaque étape de la vie ;

Des attentes en offre de proximité et de services spécifique ;

15 logements nécessaires pour assurer le parcours d'une famille recomposée !

Le regard de Jean-Yves Chapuis

« Certains défis nous invitent à penser une nouvelle maîtrise d'ouvrage urbaine comme…»

Le développement de l'individualisme

Nous vivons une transition majeure, où le développement de l'individualisme pose de nouveaux défis pour la démocratie, la cohésion sociale et la gestion urbaine. Dès lors, nous devons développer des projets urbains inclusifs qui répondent aux besoins diversifiés des citoyens tout en renforçant le tissu social. Dès lors…

-Intégrer les besoins spécifiques de chacun tout en maintenant un lien social fort ?

-Mieux connaître les besoins des citoyens pour les intégrer dans la conception des espaces urbains ?

-Encourager des démarches collaboratives ?

-Concevoir des logements en intégrant l'évolution de la famille et l'allongement de la durée de la vie ?

L'altérité, l'urbanité et la diversité

La ville doit être pensée comme une combinaison d'urbanité (le plaisir de rencontrer l'autre), de diversité (pluriel des âges, sexes, etc.), et d'altérité (reconnaissance de l'autre dans sa différence).

-Encourager la diversité et l'échange dans les espaces urbains ?

-Favoriser la rencontre et la reconnaissance de l'autre ?

-Organiser des événements culturels et sociaux pour reconnaitre et relier des identités multiples ?

-Favoriser des projets interculturels et intergénérationnels ?

Fragilité, peur et identité

Entre peur de l'inconnu, fragilité sociale et recherche d'identité, comment faire ?

-Concevoir des espaces permettant aux citoyens de renforcer leur identité tout en créant un sentiment d'appartenance collective ?

-Faire que chacune et chacun trouve dans le logement sa place, son espace à soi et les liens avec les autres membres de la famille ?

Culte de la performance et marchandisation du bonheur

L'individu est poussé à se singulariser dans une quête de performance constante. Le bonheur, quant à lui, est devenu un bien marchand.

-Mettre en avant des projets qui valorisent la coopération entre habitants plutôt que la compétition ?

-Soutenir des projets favorables à une qualité de vie collective ? »

••• humainement :

Les principes à l'échelle du logement :

Faciliter l'accueil d'un proche ou d'un aidant
- Une chambre avec accès direct depuis l'entrée (T3 et +) ;
- Une flexibilité des espaces extérieurs pour les transformer selon les besoins des habitants.

Favoriser le maintien à domicile des séniors et des personnes à mobilité réduite
- Une attention à porter au traitement des seuils et autres obstacles au-delà des règles pour les Personnes à Mobilité Réduite ;
- Des logements adaptés, situés en priorité en RdC.

S'adapter aux évolutions des ménages
- Une modularité des logements souhaitable et un mobilier nomade pour différents usages.

« C'est la mobilité réduite qui est gérée et non le handicap, ça contraint beaucoup et ça ne répond pas aux besoins de la majorité des gens. »
« Il faudrait permettre un parcours résidentiel en cas de mobilité réduite et non l'adaptation de tous les logements. »

Les principes à l'échelle de l'opération et du quartier :

Favoriser le lien social et la convivialité dans les « communs »
- Des aménagements ou l'installation de mobilier dans les circulations intérieures pour des espaces conviviaux ;
- La possibilité de pièces dédiées aux activités communes (coworking, loisirs calmes, fête) ou utilitaires (buanderie, atelier, cuisine) ;
- Des jardins accueillant des usages collectifs, jardinage, jeux, loisirs actifs ;
- Une multiplication des fontaines, bassins, patios, tonnelles ;
- Un travail sur la 5ème façade (le toit !) pour la rendre utilisable et vivante.

« Il faudrait une pièce commune de rencontre, de vie »
« On peut avoir un T1 entre 18 et 25 m² si on a des espaces communs pour le télétravail ou autre. »
« La gestion du linge peut être dans un espace en mutualisation. »

Accueillir la mixité sociale et intergénérationnelle
- Une programmation des logements (nature et type) en faveur d'une plus grande diversité de ménages ;
- Une généralisation de l'habitat intergénérationnel.

« Un argument en faveur d'une acceptation de la hauteur : à partir d'un R+4 l'obligation de réalisation d'un ascenseur est perçue positivement par des personnes plus âgées qui cherchent à se rapprocher d'un centre-bourg. Dès lors, nous avons pu promouvoir un bâti R+4 qui au final accueille différentes générations d'habitants, des jeunes et des moins jeunes. »

À noter :
Des formes urbaines très contrastées :
Une armature historique encore très lisible, d'un centre historique compact, minéral et dense à des périphéries pavillonnaires à faible densité et des faubourgs hétérogènes dans leurs formes urbaines comme dans leurs niveaux de densité.

À noter :
Des formes urbaines renouvelées :
Formes urbaines denses et densités renouvelées (et intéressantes) en site de projet et dans le diffus ;
Modèles d'habitat diversifiés ;
Densités adaptées aux caractères des quartiers (à interroger).

À noter :
Une recherche architecturale :
Travail sur la volumétrie : façades épaisses, gradins, attiques ;
Attention portée aux prolongements extérieurs ;
Travail volumétrique qui apporte de la qualité au logement.

••• territorialement :

Les principes à l'échelle de l'opération et du quartier :

Concevoir un habitat adapté et intégré dans le tissu urbain

- Un respect de l'épannelage bâti et végétal dans les différents types de tissus : centralités, quartiers pavillonnaires, quartiers de grands ensembles, quartiers « modernes » ;
- Une augmentation de la hauteur du bâti en limite d'espaces arborés ;
- Une conception d'un cadre de vie spécifique dans les centres-villes basée sur un renforcement des hauteurs associé à de grands espaces ouverts.

Créer une identité qui respecte le paysage de la commune

- Un refus de la standardisation architecturale et la promotion d'une diversité architecturale en accord avec des références collectives, autour de racines communes et d'éléments « intégrateurs ».

Economiser le foncier et contextualiser la densité

- Une application d'une densité de référence ambitieuse par territoire, en fonction d'un certain nombre de critères, dont la présence de transports collectifs performants ou la proximité d'un grand espace vert.

« On n'a pas d'opposition à la hauteur, les R+5 sont possibles d'autant plus s'ils donnent sur un parc. »
« On a une difficulté à faire perdurer le tissu ancien avec les grandes opérations de renouvellement et de régénération des grandes friches. Il faut être vigilant sur la question de la confrontation des architectures et des modèles. »

« Une référence à la venelle, présente dans tous les quartiers métropolitains .»
« On a des références architecturales qui allient vernaculaire et expression contemporaine, par exemple en réinterprétant des persiennes. »
« Plutôt qu'un mauvais pastiche il vaut mieux une forme contemporaine en vraie rupture qui présente plus de caractère. »
« Nos rues ne sont pas toujours très qualitatives, il faut en particulier préserver les caractéristiques des venelles qui sont des éléments importants de nos quartiers. »

« On a opéré l'épaississement du centre-ville avec la reconquête du bâti des années 50 qui présente beaucoup de qualité. »
« On peut envisager un principe de densité au fur et à mesure du rapprochement du centre-ville ou en raison de la desserte en transports collectifs. »
« Dans la densification de la ville si on n'a pas un extérieur personnel c'est compliqué. »

À noter :

Les prolongements extérieurs du logement :

Une conception privilégiant le confort d'usage : jardinières intégrées et matériaux translucides ;

Des dispositifs nouveaux, entre terrasse et loggia : le confort de véritables salons extérieurs sans réduire la luminosité intérieure.

Axe 2. Un habitat confortable et sain

Agrandir les volumes habitables

- Une surface minimale souhaitable de 25 m^2 pour la pièce principale ;
- Des chambres bien conçues pour chaque tranche d'âge, avec une surface confortable pour accueillir un espace de ressourcement ;
- Une hauteur sous-plafond souhaitable à 2.50 minimum dans les logements.

« On a tendance à avoir des logements où les espaces tournent autour de la pièce principale mais cela bloque les configurations. »
« La cuisine est une pièce importante où tout le monde se retrouve, pour le petit déjeuner a minima et le soir parfois. Elle doit pouvoir accueillir au moins 2-3 personnes. »
« Il faut tenir compte de la diversité d'usage du séjour : pouvoir recevoir, faire la fête, regarder la télé, écouter de la musique, lire, étudier. »

Garantir la luminosité et l'éclairage naturel

- Un travail à faire sur la luminosité et l'éclairage naturel dans toutes les pièces du logement et dans les halls d'accueil.

Permettre de vivre « dedans-dehors »

- Des balcons, des terrasses ou des loggias à proposer dans tous les logements, pouvant accueillir a minima une table de repas pour les occupants du logement ;
- Une végétalisation, sur et autour du bâti, à renforcer.

« C'est bien d'avoir une terrasse avec une profondeur minimale de 3,50m pour lire, manger, prendre l'apéro. »
« On profite d'ajouter un balcon pour refaire l'isolation par l'extérieur, ça permet d'avoir un balcon couvert qui joue un rôle de filtre tout en laissant passer la lumière. »
« Il faut travailler la végétalisation des façades. »
« Dans les centres anciens on a des arbres collés aux façades qui montent jusqu'au 4ème ou 5ème étage, ça rafraichit vraiment les façades. »

Protéger contre les nuisances

- Des moustiquaires intégrées souhaitables dans tous les logements ;
- Des protections renforcées contre le bruit, notamment pour respecter le sommeil des habitants.

Préserver la santé des habitants

- Des matériaux naturels (bois, lino, caoutchouc, laine de chanvre, laine de bois) à privilégier pour un air sain.

« Il faut de la lumière naturelle et de la hauteur sous plafond pour la santé mentale. »

À noter :
Des services et commerces en bas de chez soi :
Une offre urbaine (commerces, services, petits équipements, proximité des transports collectifs) facteur d'acceptabilité d'une densité plus soutenue ;
Mais participation limitée des nouvelles opérations à l'offre de services, hormis dans les grands sites d'aménagement et dans les polarités déjà existantes ;
Nouveaux linéaires d'activité en RdC et micro-polarités encore peu lisibles, insuffisantes pour satisfaire aux besoins des ménages les moins mobiles.

À noter :
Une gestion du stationnement sous différentes formes :
Des difficultés d'intégration du stationnement dans certaines opérations ;
Des parkings en pied d'immeubles collectifs, en rez-de-chaussée ou semi-enterrés pouvant générer de longs murs aveugles ;
Des garages positionnés à l'avant des maisons individuelles pouvant renvoyer une image peu valorisante de l'espace public ;
Des parkings sur de vastes superficies imperméabilisées, peu végétalisées.

À noter :
Des aménagements piétons :
Des cheminements et traversées piétonnes au sein d'espaces de nature ;
Des aménagements sécurisés, aires de pause ou de jeux pour tous les publics en particulier les enfants, les séniors.

Axe 3 . Un habitat pratique et fonctionnel

Les principes à l'échelle du logement :

Mieux dimensionner les espaces de rangement

- Une véritable « entrée » dans le logement, avec la possibilité de rangements ;
- Un espace cuisine modulable (ouverte-fermée) et un rangement de type cellier / grand placard ;
- Un espace dédié à la gestion du linge, dans le logement ou à défaut dans l'opération.

« Il faut avoir une entrée pour éviter que l'on voit directement le désordre du logement, éviter le froid et permettre l'intimité. »
« Pour s'occuper du linge il faut avoir aussi de la place pour l'étendoir, et éviter que le linge soit sur le balcon. »

Respecter les règles d'hygiène

- Un WC séparé ou semi séparé ;
- Une salle de bain avec de préférence une lumière et une ventilation naturelles.

« Passer par la chambre (l'espace de sommeil) pour aller aux toilettes ce n'est pas évident.. »

Les principes à l'échelle du quartier ou de l'opération :

Développer des activités, des équipements / commerces et des espaces de ressourcement à proximité ou dans l'opération

- Un renforcement des services et des commerces essentiels dans les opérations des quartiers centraux ;
- Des petits équipements à programmer dans les opérations et à mutualiser à l'échelle des quartiers ;
- Une adéquation à trouver entre densité d'habitat et fonction commerciale des espaces publics centraux ;
- Des parcs à 5 -20 minutes à pied.

« Quand on a un certain âge ce qui compte c'est d'avoir des commodités à proximité. »
« Il faut renforcer la capacité des constructions neuves à offrir des espaces extérieurs de rencontre et de mobilité douce. »
« Les réseaux de sentiers, de venelles ou de chemins sont essentiels pour relier les parcs entre eux. »
« Il faut conserver les espaces publics centraux qui sont l'âme des tissus historiques, comme la place centrale, avec leur rôle commercial, conjuguer la densité commerciale avec la densité résidentielle. Cela correspond à l'imaginaire des habitants d'avoir tous les commerces en centre-ville.»
« Il faut développer de grands espaces (de nature) et des espaces de proximité, il faut les deux. »

Faciliter les mobilités alternatives à la voiture

- Un système de vélos partagés souhaitable dans les grosses opérations ;
- Des locaux pour le stationnement vélo confortables et sécurisés, qui intègrent les contraintes des vélos cargo.

« Dans certaines opérations on trouve des locaux vélos inadaptés d'où une pratique dominante des habitants consistant à monter les vélos chez eux. »
« Il faut des locaux vélo en RDC, dans un espace avec des transparences, au pied des ascenseurs ce qui en facilite l'accès (exemple à Copenhague). Certains vélos sont très onéreux et nécessitent un espace bien sécurisé. On peut avoir des box pour les vélos ou autres choses. »

Mieux gérer la circulation et le stationnement des voitures

- Une réduction des surfaces extérieures dédiées à la voiture (accès, circulation, stationnement) permettant la réduction des surfaces imperméabilisées ;
- La constitution de stationnement à l'intérieur du bâtiment ;
- À défaut, des parkings silo mutualisés à l'échelle du quartier.

« À l'échelle du quartier il faut revoir les circulations, c'est aussi un moyen d'apaiser le quartier et dans certains cas cela permet de réintroduire de la végétation. »

Axe 4 . Un habitat abordable, au bon rapport qualité-prix

Les principes à l'échelle du logement :

Réduire le coût d'achat
- Une priorisation des coûts de construction sur l'essentiel (comme l'isolation et le chauffage) ;
- Une offre de volumes capables et modulables.

Optimiser le coût de location
- Une limitation des coûts par la mutualisation de certaines fonctions.

Minimiser les coûts de fonctionnement et d'entretien
- Un choix d'un mode de chauffage écologique et économique ;
- Une durabilité des matériaux et un entretien minimal.

4- Zoom sur un mode d'évaluation des qualités d'habiter = la promenade sensible

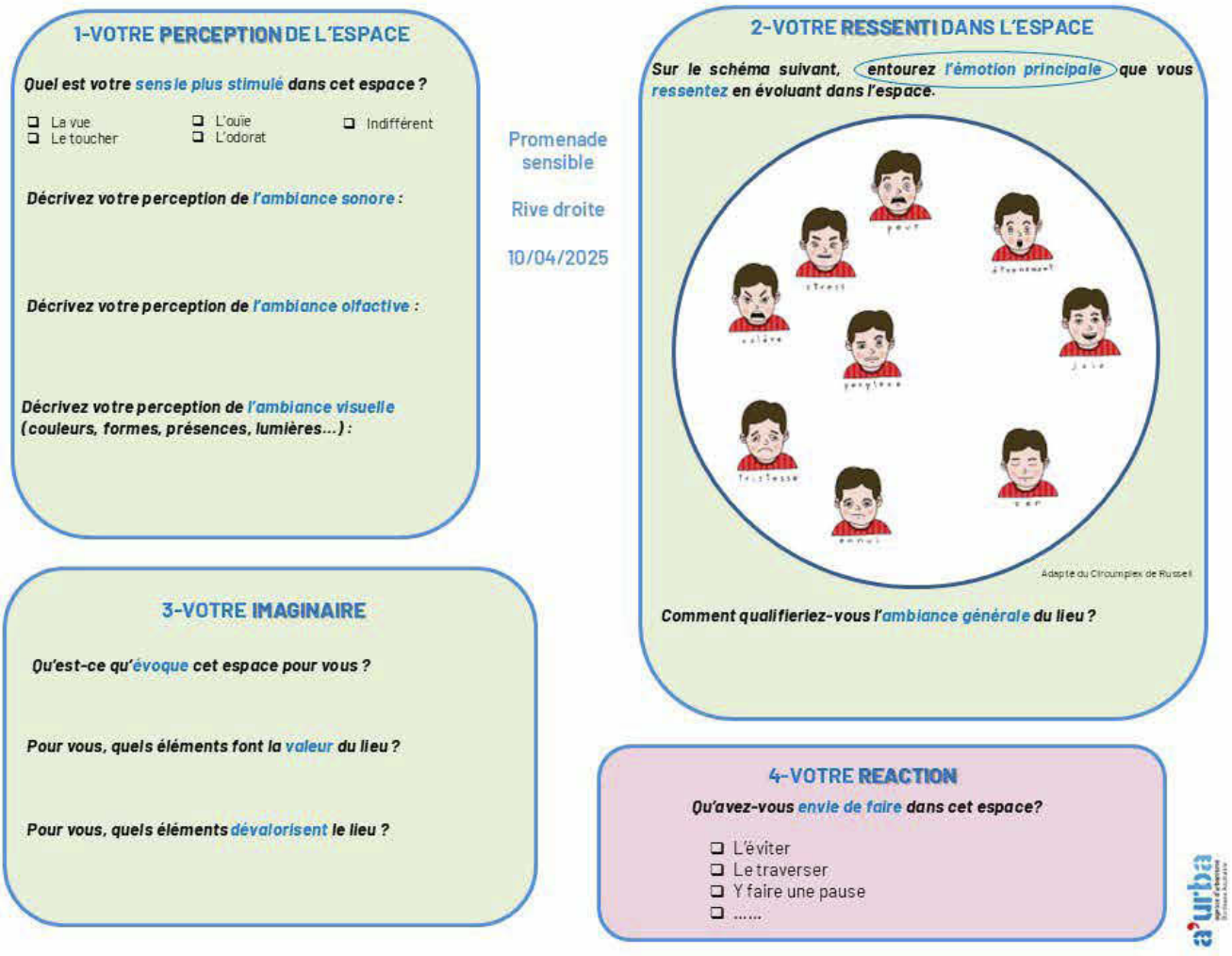
A l'initiative du pôle territorial rive droite de Bordeaux Métropole, deux promenades sensibles ont été organisées sur le territoire de la rive droite dans le cadre de la démarche Nouvelles formes urbaines et d'habitat. La première s'intéressait aux tissus d'immeubles collectifs, la seconde aux tissus pavillonnaires.

La promenade sensible : une méthode pour objectiver le ressenti

La méthode utilisée pour ces promenades sensibles a été développée par l'a-urba dans le cadre de ses recherches sur la « ville sensible ». Il s'agit de permettre aux participants d'exprimer, sur la base d'un questionnaire élaboré par l'agence (Cf. ci-dessous), leur ressenti du site d'abord en termes de **sensations** (auditives, visuelles, olfactives), puis **d'émotions et de qualités d'ambiances** et, enfin, **d'imaginaire**.

Cette méthode permet ainsi d'objectiver le ressenti en identifiant les composantes sensibles (sons, formes, couleurs, lumières, odeurs, textures...) à l'origine des qualités d'ambiance perçues par les participants.

Elle permet donc notamment d'appréhender la « densité vécue », souvent différente de la « densité calculée » (nombre de logements par hectare), et de saisir l'importance de la dimension sensible du projet dans son acceptation par les usagers.



Tissus d'habitat collectif : même densité, des ambiances contrastées

La promenade sensible consacrée aux logements collectifs s'est concentrée sur deux opérations récentes de la rive droite.

***L'opération « Naturae » (prix matéria 2025 - Dauphins Architectes)**, située sur la commune d'Ambarès-et-Lagrave, a été livrée en 2023 et comprend 38 logements en accession libre.*

Au sein de ce projet, l'ambiance est perçue par les participants comme **« sereine et agréable »**. Les principales émotions ressenties sont **la joie et l'apaisement.**

Les composantes sensibles qui contribuent à ce ressenti sont la présence forte de **la nature** (du point de vue à la fois visuel, olfactif et auditif, malgré des bruits urbains très présents), **la diversité des matériaux** (bois et métal), **les percées visuelles et le traitement en courbe** des cheminements et de l'implantation du bâti.

***L'opération « Les Roches » BLP architectes**, située sur la commune de Carbon Blanc et réalisée en trois tranches entre 2021 et 2026, comprend 150 logements sociaux.*

Ici, l'ambiance est principalement décrite comme **« urbaine et froide »**. Du point de vue émotionnel, l'environnement laisse les participants **« perplexes »**, voire provoque de **la tristesse et de l'ennui.**

Pour expliquer ce ressenti, les participants soulignent **le caractère minéral** de l'espace (tout en ayant conscience d'un végétal en devenir)**, la monotonie de la palette chromatique** (malgré une intéressante diversité de formes), **la « répétition industrielle » des bardages métalliques**.

Finalement, il est intéressant de constater que ces deux opérations, qui contrastent fortement par leurs ambiances, présentent une densité équivalente (environ 38 logements / hectare pour Naturae et 33 logements / hectare pour Les Roches). **À densité équivalente, le traitement sensible du projet, combiné à son insertion dans l'environnement existant, permet donc d'infléchir notablement le ressenti de l'environnement bâti.**

Tissus d'habitat pavillonnaire : de l'équilibre entre sens du collectif et privatisation

La promenade sensible consacrée aux tissus pavillonnaires s'est articulée autour de trois lotissements mitoyens, situés sur la commune de Floirac, à proximité du domaine de la Burthe.

Le premier lotissement visité date des années 1980. Il est situé en limite de la rocade.

Dans ce quartier, l'ambiance est qualifiée à la fois de **calme et de banale** et **ennuyeuse.**
Si les participants valorisent un végétal relativement présent, la voiture prend, pour sa part, trop de place dans l'espace public et privé, et **l'hétérogénéité du traitement des clôtures** nuit à la qualité paysagère du lotissement.
Ici, c'est surtout **le sentiment de propriété privée** qui domine.

L'opération Domaine de Sérillan *a été réalisée par Domofrance à Floirac. Elle comprend 85 logements en accession ou en location. Les programmes, conçus par six équipes d'architectes, ont été livrés en 2005 et 2006.*

Ici, l'ambiance oscille entre **calme et « délaissement »**. D'ailleurs cette opération laisse les participants plutôt **« perplexes »**.
Fait assez rare, le sens le plus sollicité dans l'espace est **le toucher**. Les sentes offrent en effet un **« contact rapproché »** avec l'espace privé et le végétal (les odeurs végétales sont décrites très précisément : menthe, glycine, « végétation mouillée »...).
Le manque d'entretien et de gestion des lieux dévalorisent en revanche fortement la perception d'un quartier très plébiscité à l'époque de sa réalisation.

Le lotissement « Les Hameaux de Fontenoy » date des années 1970. Il est situé dans la pente de l'ancien domaine de Sérillan.

Dans ce quartier où l'ambiance est qualifiée globalement **« d'agréable »**, les sentiments qui dominent sont **le calme et la joie**.
C'est surtout **l'unité architecturale,** associée à quelques marques d'appropriation personnelle, qui est invoquée pour expliquer ce ressenti positif.
La faible hauteur des clôtures, combinée à la **topographie** générale du site, offre un paysage « ouvert » et intéressant, malgré un espace public jugé trop minéral et dominé par la voiture.

Là encore, la densité semble peu déterminante dans le ressenti général.
Dans le premier lotissement (le moins dense, environ 10 logements / hectare), la banalité l'emporte du fait d'un important repli sur soi et d'un traitement très hétérogène des clôtures : **la privatisation domine.**
À l'inverse, aux Hameaux de Fontenoy, **le sens du collectif** prend le dessus du fait de l'unité du bâti et de la relative transparence des clôtures, tout en laissant la place à l'expression de singularités.
L'opération de Sérillan, de densité équivalente à celle du quartier précédent (environ 20 logements à l'hectare), offre, avec ses venelles imbriquées avec les jardins privés, **un plus grand contact avec l'intimité des résidents**, qui peut s'avérer préjudiciable quand l'entretien des espaces privés n'est pas satisfaisant.
Au final, c'est bien **l'équilibre entre sentiment du collectif et juste place donnée à l'appropriation individuelle qui est en jeu dans le ressenti** des trois opérations arpentées dans le cadre de cette promenade sensible consacrée aux tissus pavillonnaires.

Mais cette promenade sensible nous livre un autre enseignement encore : nous ne mobilisons pas les mêmes sens selon le type d'espace pratiqué. Dans les espaces « ouverts » (comme aux Hameaux de Fontenoy), ce sont les sens dits « supérieurs » - la vue, l'ouïe – qui sont les plus sollicités. À l'inverse, dans les espaces plus intimes (comme les sentes), ce sont les sens « inférieurs » qui prennent le premier plan : l'odorat et le toucher. Ainsi, l'aménagement d'une sente et de ses abords aura-t-il intérêt à favoriser une riche palette d'odeurs (via la végétalisation notamment) et à privilégier des matériaux propices au toucher (le bois tout particulièrement).

Annexe 1 : l'ensemble des propositions de principes et de moyens évoqués par les élus

LA QUALITE DU LOGEMENT Essentiel Souhaitable		
Pérenne et adaptable	S'adapter aux températures chaudes	• Logement multi-orienté et traversant pour ventilation naturelle. • Protections solaires efficaces et intégrées (de préférence extérieures), volets bois au sud. • Végétaliser les pieds de façade et arborer au droit des façades sud et ouest. • Bâtiment tri-orienté coursives extérieures ou paliers desservant 2/3 logements. • Peinture en terre crue favorisant le confort d'été.
	Améliorer le confort d'hiver	• Isolation thermique + phonique. • Surfaces vitrées généreuses au sud. • Revêtements de sols confortables en hiver.
	Construire avec des matériaux biosourcés et géo-sourcés.	• Isolation avec des matériaux performants, laine de chanvre, laine de bois. • Durabilité des matériaux. • Usage du bois (ossature, parquet). • Réemploi des matériaux.
	Faciliter le tri sélectif	• Possibilité de tri des biodéchets. • Composteur.
Fonctionnel et pratique	Optimiser le volume habitable	• Hauteur sous-plafond 2.70 (2.50 mini). • Surface minimale de 25 m^2 pour la pièce principale, 8 m^2 cuisine. • Surface souhaitable cuisine 12 m^2.
	Améliorer les aspects pratiques	• Espace cuisine modulable et rangement type cellier ou grand placard. • Entrée définie pour préserver l'intimité et ranger ses affaires + placard « à balais ». • Espace pour la gestion du linge. • Rangement individuel suffisant toute hauteur.
	Faciliter l'accueil d'un proche ou d'un aidant	• Une chambre avec accès direct depuis l'entrée (T3 et +).
	S'adapter aux évolutions des ménages	• Mobilier flexible dans salon pour différents usages. • Pièces polyvalentes.

LA QUALITE DU LOGEMENT Essentiel Souhaitable		
Confortable et sain	Favoriser le maintien des séniors et PMR au domicile	• Salle de bain et chambre adaptées. • Absence de seuils et marches.
	Optimiser la luminosité	• Éclairage naturel dans toutes les pièces. • Éclairage naturel dans les circulations (couloirs, entrées d'immeuble).
	Protéger contre les nuisances	• Moustiquaires intégrées. • Renforcement de l'isolation phonique. • Éviter les logements de plain-pied sur la rue.
	Privilégier les matériaux sains	• Matériaux naturels : bois, lino, caoutchouc, laine de chanvre, laine de bois.
	Garantir un air sain	• Double orientation pour ventilation naturelle efficace.
	Améliorer le sommeil et le ressourcement	• Chambre jeune enfant 10 m^2 minimum pour toutes les activités calmes. • Chambre ado plus grande, proche entrée. • Une chambre (semi-ouverte dissociée de l'espace de vie) de minimum 10 m^2 ;
	Assurer les règles d'hygiène	• WC séparé ou semi séparé. • Ventilation naturelle. • Éclairage naturel. • Buanderie ou espace linge, étendage.
	Permettre de vivre « dedans-dehors » en lien avec la nature	• Balcon, terrasse ou loggia pour tous les logements, pouvant accueillir une table de repas, 2 m profondeur. • Usage du végétal sur et autour du bâti. • Usage potentiel des coursives. • Traitement des vis-à-vis, intimité, protections solaires. • Balcons filants. • Favoriser les vues attractives. • Eviter les garde-corps transparents.
Abordable	Réduire le coût d'achat	• Prioriser les coûts de construction sur l'essentiel (comme l'isolation et le chauffage). • Offre de volumes capables et modulables. • Mode participatif à favoriser.
	Optimiser le coût	
	Minimiser les coûts de fonctionnement et d'entretien	• Choix d'un mode de chauffage écologique et économique. • Durabilité des matériaux et entretien minimal.

LA QUALITE DU LIEU DE VIE : L'OPERATION ET LE QUARTIER Essentiel Souhaitable		
Durable	Économiser le foncier et ajuster la densité	• Utilisation du déjà-là, réemploi, recyclage du bâti et des matériaux. • Application d'une densité de référence par territoire. • Épaississement des tissus de centre-ville.
	Construire sobre	• Exigences renforcées en matière d'empreinte carbone. • Production d'énergies renouvelables à généraliser. • Gestion éclairage nocturne (commandé par les habitants). • Travail sur l'orientation du bâti afin d'optimiser les apports solaires. • Raccordement préférentiel au réseau de chaleur urbain. • Implantation de bases de réemploi à l'échelle des quartiers.
	Maintenir la biodiversité	• Bonne gestion des sols, réduction a minima de l'imperméabilisation. • Renforcement des continuités végétales. • Maintien du lien avec l'environnement. • Intégration de dispositifs de type nichoirs. • Variété des strates et essences végétales. • Gestion des lisières forestières et accompagnement des habitants concernés par la collectivité (règles et obligations).
	Optimiser la gestion de l'eau	• Maintien ou remise en état des ruisseaux, fossés, à ciel ouvert. • Réutilisation des eaux de pluie et des eaux grises. • Traitement qualitatif des eaux à la parcelle. • Noues plutôt que réseaux enterrés (débits souvent sous-dimensionnés ?).
	Faciliter la gestion des déchets	• Possibilité de tri des biodéchets (dans les espaces communs au plus près des logements). • Composteurs collectifs • Dispositif ou collecte pour les encombrants (service payant ?).

LA QUALITE DU LIEU DE VIE : L'OPERATION ET LE QUARTIER Essentiel Souhaitable		
Attractif et intégré	Adapter et diversifier la forme urbaine	• Respect de l'épannelage bâti et végétal, dans les différents types de tissus : centralités, quartiers pavillonnaires, quartiers de grands ensembles, quartiers « modernes ». • Augmentation de la hauteur du bâti en limite d'espaces arborés. • Sanctuarisation de certains grands espaces verts privés pour un usage collectif. • Travail sur la diversité des formes urbaines, renforcer les formes intermédiaires.
	Permettre les évolutions ultérieures	• Modularité et flexibilité des espaces extérieurs pour les transformer selon les besoins des habitants.
	Respecter la morphologie des quartiers	• Conception d'un cadre de vie spécifique dans les centres-villes basée sur des hauteurs renforcées et de grands espaces ouverts associés. • Travail sur la figure de la place centrale en termes d'ambiance et d'usages. • Cohérence des types de toiture par rapport au contexte, notamment dans les tissus historiques.
	Limiter les nuisances	• Réflexion sur la protection par rapport aux nuisances sonores des principaux émetteurs (voiries, activités), travail sur le bâti et les usages.
Mixte et inclusif	Accueillir la mixité sociale et intergénérationnelle	• Travail approfondi sur la programmation des logements (nature et type). • Réflexion sur l'inclusion des séniors dans les opérations. • Espaces de loisirs et ressourcement pour les enfants et adolescents. • Réflexion sur l'application des règles PMR à tous les logements.
	Créer du lien social, de la convivialité	• Aménagements ou mobilier dans les circulations intérieures pour des espaces conviviaux. • Halls d'immeubles bien éclairés. • Services et mobiliers pour les séniors : bancs, toilettes. • Services collectifs et communaux à destination des séniors pour les périodes de canicule. Par ex : un appartement climatisé en rdc d'une opération collective.

LA QUALITE DU LIEU DE VIE : L'OPERATION ET LE QUARTIER Essentiel Souhaitable		
Mixte et inclusif	Concevoir des communs	• Jardins accueillant des usages collectifs, jardinage, jeu, loisir actif. • Multiplication des fontaines, bassins, patios, tonnelles. • Travail sur la cinquième façade pour des usages collectifs. • Obligation d'intégrer un paysagiste pour les espaces communs végétalisés (seuil de surface ?). • Pièce dédiée aux activités communes (coworking, lecture, loisirs calmes ou fête). • Vaste espace extérieur commun avec un vrai projet paysager, éventuellement ouvert au public (avec entretien par la commune). • Buanderie commune si pas prévue dans les logements et souhaitable dans les opérations de logements étudiants. • Chambre d'amis ou hébergement ponctuel.
	Créer une identité	• Refus de la standardisation : posture architecturale en accord avec des références collectives autour de racines communes et d'éléments « intégrateurs ». • Référence à la venelle, présente dans tous les quartiers métropolitains. • Architecture contemporaine respectant l'héritage et le contexte communal : travail sur les modénatures, matériaux, ferronnerie, volumétrie des toitures en particulier. • Choisir les matériaux en dialogue avec le contexte : contraste ou imitation.
Pratique et fonctionnel	Renforcer les services et les activités	• Renforcement des services essentiels dans les opérations des quartiers centraux. • Accès aisé aux services essentiels de proximité. • Rez-de chaussée actifs pour les commerces «utiles ».
	Étoffer les équipements et les espaces de ressourcement	• Parc à 5 -20 minutes à pied. • Équipements pédagogiques dans le quartier. • Ouverture des cours d'école pour d'autres usages.
	Contenir le stationnement des voitures	• Réduction des surfaces extérieures dédiées à la voiture (circulation, stationnment). • Parkings silos imposés (à l'échelle du quartier) dans les ZAC. • Parkings intégrés à privilégier (balance coût - impact environnemental / usages).

Ce document est un état des premières réflexions sur la façon de faire la ville demain pour une qualité d'habiter, il a vocation à être partagé et enrichi. Le travail amorcé est à poursuivre avec l'ensemble des acteurs de la fabrique de la ville pour une métropole à vivre.

Sous la direction de

Nathalie Bouchain
Ddirectrice de l'urbanisme, Bordeaux Métropole

Jean-Christophe Chadanson
Directeur de l'équipe Fabriques urbaines, a'urba

Equipe projet

C. Courreaud Le Calvé, B. Clément, C. Kardadj-Dumaître, AL. Moniot, MF. Pate, F. Scheurer, E. Schurmann

Avec la participation de

Jean-Yves Chapuis

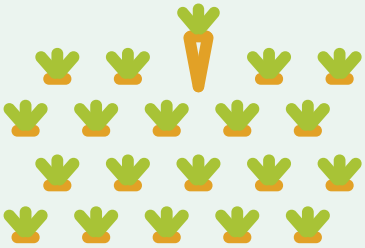
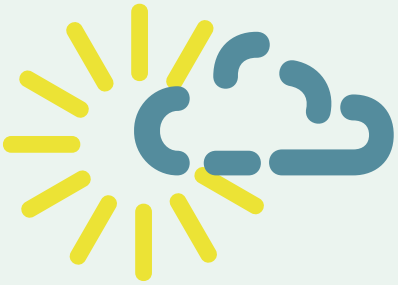
Conception graphique

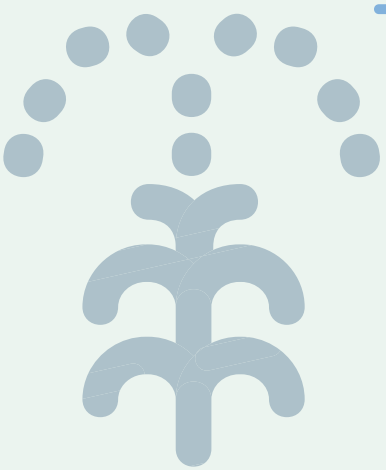
C. Tachoires

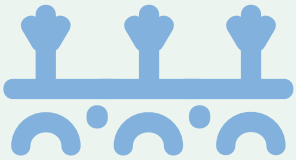
Couverture : Bordeaux Métropole

Crédits photos

a'urba et Bordeaux Métropole





BORDEAUX MÉTROPOLE
Esplanade Charles-de-Gaulle
33045 Bordeaux cedex
T. 05 56 99 84 84
bordeaux-metropole.fr

a'urba
agence d'urbanisme
Bordeaux Aquitaine