

# Densités et formes urbaines De nouvelles réflexions pour une ville durable ?

Travail Personnel de Fin de Stage  
Noëlle VIX-CHARPENTIER  
Frédéric CORSET



**AU MILIEU DE NULLE PART ?**

Congress en Arizona - Photo : Alex Maclean

## SOMMAIRE

<b>Introduction</b>	<b>4</b>
<b>I – Consommer moins de territoire : Pourquoi ?</b>	<b>5</b>
1. La consommation du territoire : Etat des lieux	5
2. La consommation du territoire : Impact sur l'environnement	6
<b>II – Densité et intensité urbaines - Quels impacts sur la qualité environnementale de l'urbanisme?</b>	<b>7</b>
1. Définition de la densité – un outil quantitatif	7
2. Intensité urbaine – un outil qualitatif	8
3. Densité urbaine : La question énergétique	10
4. Intensité urbaine et multipolarité – Repenser le rapport travailler / habiter / consommer	11
5. Densification et évolution des tissus urbains dans le temps	12
6. Densité et rapport au naturel	12
7. Densité et intimité	13
8. Types de densification urbaine	14
<b>III – Formes urbaines : Quel avenir ?</b>	<b>17</b>
1. Le préalable, quelques définitions	17
• Le lotissement	17
• Le pavillon	19
• L'immeuble collectif	21
2. Du bon usage du lotissement, de l'habitat individuel et de l'habitat collectif	25
• La relation publi-privé	25
• La mixité	26
• L'étalement urbain	26
3. Vers une urbanité acceptable ou quelles évolutions possibles	28
• La nécessaire anticipation au travers des documents d'urbanisme (SCoT, PLU, Cartes communales)	28
• La possible évolution combiné du lotissement et des formes urbaines	31
<b>Conclusions</b>	<b>35</b>
<b>Bibliographie</b>	<b>37</b>

*« Le Grand Khan possède un atlas où sont recueillis les plans de toutes les villes (...). L'atlas a cette qualité : il révèle la forme des villes qui n'ont pas encore ni de forme ni de nom. (...) Le catalogue des formes est infini : aussi longtemps que chaque forme n'aura pas trouvé sa ville, de nouvelles villes continueront de naître. Là où les formes épuisent leurs variations et se défont, commence la fin des villes. »*

Italo Calvino, *Les villes invisibles*, 1972

Depuis plusieurs décennies, de nombreux professionnels du cadre bâti, des architectes, des urbanistes, le ministère de l'Équipement (aujourd'hui le Ministère de l'Écologie, de l'Énergie, du Développement Durable et de l'Aménagement du Territoire) et certains élus ont tiré la sonnette d'alarme : les villes croissent de manière tentaculaire et désordonnée avec un laisser faire totalement irresponsable. La ville ancienne restée enserrée dans ses murs jusqu'au XIX<sup>ème</sup> siècle s'est vu croître de façon exponentielle en multipliant ses surfaces urbanisées par 5 ou 10, alors que dans le même temps la population de ces villes doublait à peine. Le constat, qui peut être fait en France, est tout aussi vrai en Europe et dans l'ensemble des pays développés. Plus grave encore, le développement des villes des pays émergents est encore plus étalé et incontrôlé.

Cette fuite vers la banlieue et la campagne urbaine engendre aujourd'hui un déploiement généralisé des voiries, des réseaux et une augmentation massive des transports (transports individuels, collectifs, scolaires, transports du courrier et des déchets). Cette situation contribue largement à une pollution importante (gaz à effet de serre en premier lieu), mais aussi au gaspillage de foncier, à la réduction des terres agricoles et à un inconfort quotidien (Temps passé dans les transports, embouteillages, distension du lien social, éloignement,...).

Le discours n'a jusqu'à présent pas convaincu, puisque nos campagnes continuent de s'urbaniser selon les mêmes modèles. **La naissance d'une conscience environnementale peut-elle nous aider ?** Certes oui, si le développement durable ne se limite pas à quelques quartiers modèles ou à quelques lotissements couverts de panneaux solaires, mais s'il permet de **s'interroger en premier lieu sur les questions de localisation des écoquartiers** et s'il s'intéresse aux problématiques de **densités et de formes urbaines**.

Si des quartiers plus denses s'imposent pour les projets d'aménagement durable, alors comment aller à l'encontre d'un choix de société déjà bien installé ? Faut-il imposer des densités par des règlements ? Faut-il persuader grâce à des démarches pédagogiques ? Ou bien plutôt faut-il imaginer des nouvelles formes urbaines regroupant les acquis du desserrement et les avantages de la ville dense ?

# I - Consommer moins de territoire : POURQUOI?

## 1- La consommation du territoire: Etat des lieux

---



Lotissement résidentiel à Manille  
Photo : David Mancin



Lotissement Charente-Maritime  
Photo : Ecav-Aviation



Mitage du bord littoral – 1977  
Source : Ministère de l'équipement

Le choix de la majorité des ménages de se loger dans une maison individuelle conduit aujourd'hui à une urbanisation de plus en plus étendue des villes. Ce choix de société accompagné de la démocratisation de la voiture (80% des ménages français possèdent une voiture et environ 25% possèdent au moins 2 voitures), de la desserte de plus en plus éloignée par les transports collectifs, de l'efficacité de plus en plus grande des réseaux viaires (En 40 ans, 9700 km d'autoroute ont été construits) ont permis un étalement urbain généralisé.

Ce choix d'habiter loin des centres villes denses est bien souvent un choix raisonné ou tout au moins dicté par des considérations économiques très concrètes :

- Terrain et logement moins chers
- Possibilité de disposer de plus de surface
- Logement plus flexible et extensible

A cela s'ajoutent la pénurie de logements, de foncier et les prix élevés des logements dans les centres villes.

Aujourd'hui les trois quarts des français préfèrent une maison individuelle et 53,6% de ceux-ci habitaient en 1999 en périphérie des pôles urbains.

La logique d'implantation des activités économiques et commerciales est très similaire, voire plus gourmande en foncier. Ces quarante dernières années, 9100 hyper et supermarchés ont été construits. La tendance du marché immobilier, la réduction des coûts et le gain de place militent en faveur d'une implantation en périphérie.

Quelques chiffres permettent d'apprécier la dédensification à l'œuvre dans certaines villes. Montpellier, par exemple, est passé entre 1960 et 1980 de 145 à 70 habitants à l'hectare, puis à 40 en 2000.

Cet étalement urbain induit un type d'urbanisation tout à fait caractéristique : une urbanisation au coup par coup et au gré des opportunités foncières. Le territoire est divisé, fragmenté par des poches d'urbanisations qui n'entretiennent aucun rapport entre elles, ni avec les secteurs déjà urbanisés. L'ensemble s'accompagne d'une standardisation des constructions pareillement différentes, qui pour l'essentiel échappent complètement à une réflexion sur leurs qualités d'usage, leur insertion dans l'environnement, leur rapport au paysage et à la parcelle.

## 2- La consommation du territoire: Impact sur l'environnement

---



Banlieue de Montpellier  
Photo : Patrick Lefebvre

Certains experts commencent à peine à mesurer les conséquences environnementales de cet étalement urbain désastreux, mais une prise de conscience plus générale n'est pas encore d'actualité.

Tout d'abord les extensions urbaines empiètent progressivement sur les zones agricoles et forestières. Ces dernières, valorisées par la spéculation immobilière, sont souvent mitées progressivement jusqu'à un encerclement complet des terres par les pavillons. Ce paysage de campagne urbaine mêle lotissements pavillonnaires et terres agricoles difficilement accessibles, cultivables et donc peu rentables. Ainsi, selon le ministère de l'Agriculture, 30000 hectares sont chaque année cédés à la construction de zones urbanisées. Et lorsque ces terres disparaissent, c'est bien sûr aussi la biodiversité de nos campagnes qui se réduit : disparition progressive de zones humides, diminution du nombre d'espèces, de la flore et donc par voie de fait raréfaction de certaines espèces animales.

L'étalement urbain induit aussi un développement urbain totalement dépendant de l'automobile, facteur majeur des émissions de gaz à effet de serre. C'est tout d'abord un coût financier important pour la société en terme de construction des voiries et des réseaux de distribution. C'est aussi un coût élevé d'entretien de ces réseaux, un coût pour les transports en commun qui desservent de plus en plus difficilement les zones urbanisées les plus éloignées, un coût pour le transport des déchets, les ramassages scolaires, les transports quotidiens de la famille (plus long et plus nombreux). C'est un coût financier, certes oui, mais aussi :

- Un coût écologique certain.
- Un inconfort grandissant avec une congestion croissante des réseaux de transports
- Un coût humain, puisque la route compte chaque année un nombre trop important de morts ou d'accidentés
- Une désagrégation du lien social de voisinage
- Un coût énergétique.

Enfin l'étalement urbain conduit aussi progressivement à une perte de substance de nos centres villes. Ces derniers sont de moins en moins diversifiés et de plus en plus spécialisés vers le « commerce de loisir », c'est-à-dire, selon David Mangin, un commerce lié au plaisir de la consommation par opposition au commerce de nécessité localisé en périphérie des villes. Cette sectorisation croissante des modes d'urbanisation entretient l'étalement urbain et notre dépendance à l'automobile.

## II - DENSITE et INTENSITE URBAINES - Quels impacts sur la qualité environnementale de l'urbanisme?

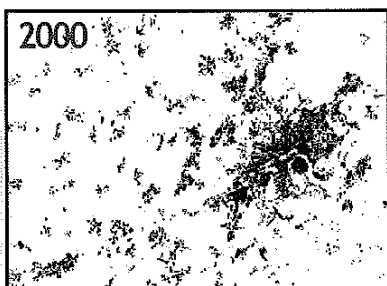
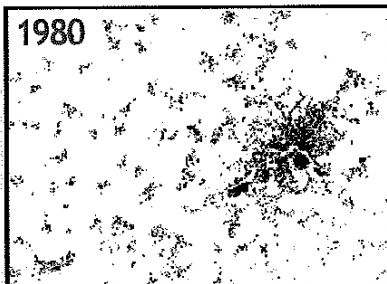
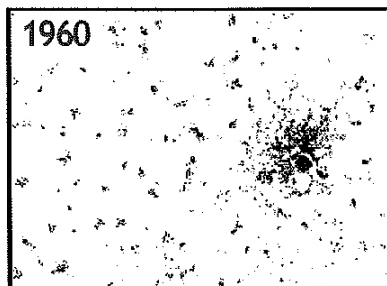
Bien au-delà des apports techniques liés aux qualités environnementales d'un nouvel urbanisme (panneaux solaires, cogénération, ...) la densité des nouvelles formes d'urbanité est une question essentielle et inévitable dans les choix environnementaux faits pour un aménagement durable.

Construire dense est un outil très efficace et même indispensable pour lutter contre l'étalement urbain et atteindre les ambitions écologiques des écoquartiers : économie d'énergie, limitation de la voiture, promotion des modes de transports collectifs, mixité sociale et mixité de fonctions.

### 1- Définition de la densité – Un outil quantitatif

D'une manière générale et hors du champ de l'urbanisme, la densité est en physique quelque chose quantifié par un indicateur (poids, nombre de particules, volume,...) dans un contenant autre et plus large, généralement un volume. Ainsi la densité d'un corps, il suffit d'effectuer le rapport entre la masse volumique du corps de référence et la masse volumique de l'eau ou de l'air.

En urbanisme, la définition se complique car elle est multiple. Tout d'abord, le contenant n'est pas un volume, mais plutôt une surface de référence (souvent le m<sup>2</sup>). Ensuite, ce qui rend difficile la compréhension de l'idée de densité, c'est l'appréciation des données en jeu :



Banlieue de Montpellier  
Source : AUDAB

1. Il y a d'abord la **densité bâtie** qui traduit le rapport entre d'une part les espaces construits incluant à la fois l'emprise au sol du bâti et les surfaces des niveaux et d'autre part le vide, et le non construit, la parcelle. Cet indicateur est plus communément appelé le coefficient d'occupation du sol ou **COS**, outil utilisé dans les documents d'urbanisme. Mais dans cette définition, on peut encore apporter une nuance, selon que les espaces publics (voiries, places, dessertes, parcs publics, espaces verts,...) sont comptabilisés dans les vides ou non (Ce n'est pas le cas du COS). Dans le premier cas on parlera de **densité nette** et dans le second de **densité brute**. La surface bâtie ou **coefficient d'emprise au sol** rend compte du rapport entre l'emprise au sol des bâtiments par rapport à la surface d'un terrain ou d'une parcelle. **Ces indicateurs de la densité spatiale**, régulièrement utilisés par les architectes, urbanistes et paysagistes rendent bien compte des questions spatiales et sont assez facilement communicables par la cartographie comme ici à Besançon.

2. Ces indices de la densité bâtie sont pourtant incomplets, car ils ne tiennent pas compte de la diversité des taux d'occupation ni du nombre de personnes occupant effectivement le territoire. Il est possible d'avoir d'importantes surfaces bâties, mais peu d'habitants sur la dite surface. La densité d'un lieu peut donc aussi être calculée en comptabilisant un nombre de personnes par unité de surface, appelée **densité démographique**. Ce dernier indicateur est le plus souvent utilisé par les géographes. Mais là encore cet indicateur est incomplet. La densité sera différente selon l'activité humaine, selon qu'il s'agit sur un territoire donné d'habitants ou d'emplois. Comment alors comparer les densités de deux territoires ? La réponse pourrait être la comparaison de tous ces indicateurs : densité spatiale, densité démographique, densité d'emplois,...
  
3. La densité peut aussi être mesurée en terme économique, à savoir sous la forme de **pression urbaine ou pression immobilière**. La densité d'un tissu urbain est le résultat d'une forte demande, parce que ces espaces sont convoités. L'indicateur sera alors simplement le prix au m<sup>2</sup> de terrain ou de surface habitable. Un tissu facilement accessible nécessite peu de déplacements, offre de nombreuses opportunités et une diversité sociale et culturelle recherchée. Cette pression foncière peut donc rendre aussi compte de la complexité de la densité urbaine.

## 2- Intensité urbaine – Un outil qualitatif



Scheepstimmermanstaat – Bornéo - Amsterdam  
Photo: Miquel Gonzalez



Exposition Bo01 - Malmö - Suède

Les indicateurs de densité ne reflètent que partiellement la réalité et surtout la **densité vécue** par les habitants d'un quartier. En effet cette densité vécue par les riverains est souvent bien loin du coefficient d'occupation des sols. D'après David Mangin, il y a confusion entre **concentration et densité** et il rappelle que « les quartiers de barres et de tours des grands ensembles sont souvent deux fois moins denses que le tissu parisien ».

L'atelier parisien d'urbanisme APUR a réalisé une enquête en 2003 afin de savoir comment était vécue la densité dans 4 quartiers parisiens. Il apparaît que dans deux quartiers d'urbanisation traditionnelle avec une forte densité (La Roquette et Rochechouart) celle-ci est synonyme pour les habitants « d'animation, sociabilité et convivialité ». A l'inverse dans les deux quartiers (Falguière et Jeanne d'Arc), dont la densité est plus faible et l'urbanisation plus récente, la densité pourtant moindre est synonyme de « surpeuplement et d'oppression ». Cette densité vécue n'est-elle pas également conditionnée par la diversité sociale qu'on trouve dans ces quartiers ?





Rue intérieure du quartier Gunderdinger Feld à Bâle

On comprend donc bien que la densité est avant tout, une notion qualitative avant d'être quantitative. C'est pourquoi je préférerais plutôt le terme d'**intensité urbaine** qui met en lien cette densité urbaine avec les usages de la ville, leur répartition spatiale et sociale.

Les rapports entre espaces publics et espaces bâtis, la présence du végétal, la hauteur des constructions, les transparences participent aussi au vécu de la densité. **On voit bien que la question de densité est complètement dépendante de celle des formes urbaines.**

Dans l'enquête de l'APUR, semble centrale la possibilité offerte aux habitants de nouer des relations avec autrui, tout en conservant la possibilité de ne pas le faire. Cette possibilité de développer des liens sociaux va de pair avec la construction de lieux permettant la rencontre : espaces publics de qualité, parcs, services et commerces de proximité, équipements publics,... Tous ces lieux (qui peuvent être cartographiés) permettent de mieux apprécier l'intensité urbaine d'un lieu.



Bibliothèque du quartier Gunderdinger Feld

**Le quartier Gunderdinger Feld** est l'exemple parfait qui illustre ce besoin de sociabilité. Ce quartier très dense de l'immédiate périphérie de Bâle était composé presque exclusivement d'immeubles de logements. En 2000, les riverains se sont organisés en association pour investir une ancienne friche industrielle des fabriques Sulzer-Burckhardt AG pour proposer différents services (auberge de jeunesse, restaurants, atelier d'insertion, bureaux,...) et équipements (Gymnase, salle de spectacle, bibliothèques, accueil des enfants) qui étaient inexistantes jusque là. Grâce à cette initiative, l'importante densité des lieux est aujourd'hui devenue supportable et même appréciée.

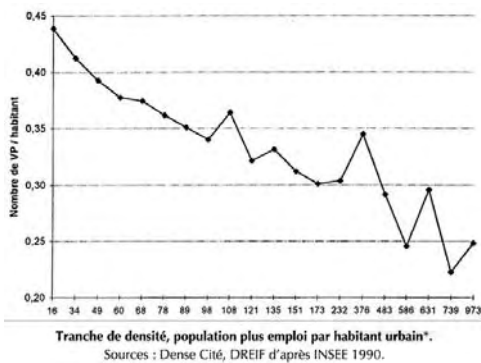
Cependant, c'est chaque fois la densité bâtie et donc une forte population sur une surface réduite qui justifie l'implantation de tels services ou équipements.

C'est en effet, un nombre important de résidents qui permettra à un commerce de proximité de s'implanter et de durer. C'est aussi un nombre important d'utilisateurs qui justifiera l'utilité d'un équipement public ou de transports collectifs. Cette densité permet aussi de réduire la quantité de réseaux nécessaire et de rationaliser le traitement des déchets. C'est enfin un nombre important de riverains qui permettra de réaliser des espaces publics de qualité et de les faire vivre. Dans un tissu diffus, il est plus difficile de desservir par les transports en commun tout le territoire et il est plus difficile d'être généreux dans les aménagements de places et parcs.



Mur d'escalade du quartier Gunderdinger Feld

### 3- Densité urbaine : La question énergétique



Nombre de véhicules personnels par tranche de densité  
Source : DREIF

L'intensité urbaine et la densité de population justifient donc bien dans un quartier l'implantation d'équipements publics, de services, de commerces et la desserte par les transports en communs. De ce fait, la plupart des usages de la ville sont concentrés et permettent à l'habitant de réduire ses déplacements motorisés, en particulier ses déplacements individuels en automobiles, d'autant plus que les transports en commun sont très présents.

Le graphique ci-dessous montre clairement qu'il existe une corrélation forte entre densité et réduction des transports en automobiles : dans un secteur (ici l'île de France) avec une densité de 16 habitants (+emplois), le nombre de véhicules personnels par habitants est de 0,44, alors qu'avec une densité de 739, le nombre de véhicules personnels est de 0,22, soit moitié moins.

On comprend donc bien que la densité alliée aux exigences écologiques de réduction de nos émissions de carbone remettent en cause la planification urbaine divisant le territoire de la ville en zones d'usages spécifiques (zone commerciale, zone de loisirs, zone des sports,...), en un mot le « Zoning », qui dans la pratique continue d'être en usage malgré le discours.



Ecoquartier des Capucins – Angers  
Source : Equipe Denisot Castro

La densité d'un quartier peut donc devenir un outil pour permettre de limiter les déplacements en voitures et donc de favoriser les modes doux de déplacements (vélo, marche, transports en communs ou autres) en réduisant les distances. Plusieurs exemples en cours de construction peuvent en témoigner :

- **L'écoquartier Mayenne/Capucins** d'Angers où une population importante (104 habitants à l'hectare) devrait permettre l'implantation à la fois de commerces et de 6 stations de tramway en 2010

- **Le quartier Lyon Confluence** où une densité prévue de 133 habitants à l'hectare permet l'implantation de commerces, services, loisirs et le raccordement au tramway.

- **L'écoquartier Bonne** à Grenoble où une densité annoncée de 294 habitants à l'hectare devrait permettre l'implantation d'équipements publics, de loisirs, de services et la création d'une ligne de tramway et de plusieurs lignes de bus.

Projet Lyon Confluence  
Source : Depaule/PAD/Asylum



L'impact environnemental lié à la densité ne se limite pas seulement aux transports. En effet, choisir de construire plus compact permet aussi de réduire la quantité de matière mise en œuvre (et donc le coût) et surtout les surfaces des enveloppes des bâtiments et donc les consommations en énergie de chauffage. Dans son livre *L'architecture écologique*, Dominique Gauzin-Müller montre que 8 unités de logements en immeuble collectif consomment 68% de l'énergie de chauffage nécessaires à 8 maisons individuelles. Entre ces deux exemples existent une multitude d'autres formes urbaines plus ou moins denses

(maisons jumelées, maisons en bande, habitat intermédiaire ou semi-collectif) capables d'apporter des réponses diverses aux attentes des usagers. La densité ne peut être dissociée des questions des formes urbaines dont la diversité et l'ingéniosité permettent au grand public d'accepter la densité et de mieux la vivre.

#### **4- Intensité urbaine et multipolarité – le rapport travail / habiter / consommer**

---

La densité ne doit pas être comprise au sens strict de sa définition (rapport de surface construite à une parcelle), mais plutôt dans un sens de densité de fonctions, de services et d'équipements publics sur un même lieu, en un mot d'intensité urbaine.

L'intérêt de construire des quartiers denses est de rapprocher ensemble, sur un même lieu, différentes fonctions de la ville : habiter bien sûr, mais aussi consommer, travailler et se divertir. Ce type d'aménagement du territoire, qui remet en question les aménagements par zones mono-fonctionnelles, permet de retrouver une certaine proximité entre les usages de la ville. Cela permet à la fois :

- Un usage optimal de l'espace bâti
- Une organisation efficace des transports publics
- Une réduction importante des transports individuels motorisés. L'ADEME estime que faire ses achats dans un supermarché de périphérie engendre 4 fois plus de pollution qu'acheter les mêmes provisions à 500m de chez soi.
- De renforcer l'identité culturelle d'un quartier

Mais comment faire ? Il est bien sûr impossible d'avoir une médiathèque, une mairie ou un marché dans chaque quartier d'une ville.

Une solution possible est d'envisager non pas un centre (souvent le noyau historique) et sa périphérie, mais un **réseau de centralités**. Chaque quartier, à son échelle, devient un lieu de centralité avec ses propres équipements, commerces et certains services et il fait l'objet d'un programme d'actions et d'un schéma d'aménagement spécifique permettant de rééquilibrer ou de consolider l'existant. Tous ces quartiers peuvent alors être reliés entre eux par un réseau de transports en commun efficaces pour les échanges. Cette structure polycentrique permet à la fois de conserver une vie quotidienne de quartier, mais aussi d'avoir un accès aisé au reste de la ville et aux autres lieux d'échanges. Par ailleurs cette multipolarité permet non pas de dédoubler les équipements dans chaque quartier, mais de donner une identité culturelle spécifique à chacun d'eux.

Mais ce type d'aménagement du territoire nécessite à la fois une vision locale à l'échelle du quartier, mais aussi une vision plus globale à l'échelle de l'agglomération entière, sans que ces deux approches soient dissociées.

La densité des aménagements, qui commence à être comprise par certains professionnels ou par les aménageurs reste encore trop souvent rejetée par le grand public et même les élus. La densité est l'objet de nombreux griefs :

- Est-elle rigide ? Permet-elle une évolution dans le temps ?
- Permet-elle aux citoyens d'avoir un rapport harmonieux à la nature ?
- Permet-elle à chacun de préserver son intimité et son individualité ?

## 5- Densification et évolution des tissus urbains dans le temps

---

La question du temps ne peut être éludée lorsqu'il s'agit de s'interroger sur un développement qui dure. Or un tissu urbain qui perdure est un tissu qui se bonifie et qui permet sa transformation dans le temps, son évolution et son adaptation à de nouveaux besoins, sans devoir faire table rase du passé.

Deux approches me semblent importantes :

- Permettre les extensions bâties sur chaque parcelle, permettre l'appropriation et la transformation des bâtiments. En exemple, nous pourrions citer la cité ouvrière Dolfus à Mulhouse. Cette dernière construite au milieu du XIX<sup>ème</sup> siècle par les usines DMC, a permis des transformations en tout genre, y compris dans les affectations, qui en font un quartier très vivant et apprécié.
- Imaginer un réseau viaire et un parcellaire permettant des extensions éventuelles.

Dans tous les cas, il s'agit de projeter l'aménagement urbain dans l'avenir en lui laissant un potentiel de transformation assez large.

## 6- Densité et rapport au naturel

---



ZAC des Hauts-de-Feuilly – Lyon  
Source : Christian Charignon

Proposer un quartier dense n'est pas synonyme d'un urbanisme « tout béton » tel qu'il est souvent caricaturé. Il s'agit bien plutôt d'une plus grande rationalisation des espaces, d'une meilleure répartition spatiale du bâti ou d'une utilisation de nouveaux supports à la végétation. De plus proposer des quartiers denses et proches de la nature peut aussi être une stratégie faisant contrepoids à l'habitat néorural plébiscité par les ménages français.

Plusieurs solutions ont déjà été expérimentées dans ce sens :

- 1- Une meilleure utilisation de la parcelle. **Le positionnement du bâti** au milieu de sa parcelle est à éviter le plus possible, car il est gourmand en foncier et n'offre que peu d'intérêt du point de vue paysager et des usages. Bien au contraire, il fragmente les zones non bâties réduites à des espaces résiduels. Un positionnement en limite d'espace public, par exemple, permet de bénéficier d'un large jardin tout en ayant une parcelle de petite dimension. On peut citer la ZAC des Hauts-de-Feuilly de



Siedlung de Halen - Bern



Logements de Duncan Lewis – Cité Manifeste de Mulhouse

Saint-Priest de Christian Charignon. Là, l'organisation spatiale de la parcelle avec le bâti localisé sur les limites parcellaires (sur l'espace public ou en mitoyenneté) permet de conjuguer densité bâtie et jardins suffisamment dimensionnés pour les usages du citadin ou des néo-ruraux.

- 2- **Regrouper les jardins** privés en cœur d'îlot ou sous une autre forme permet de donner une grande dimension aux espaces végétalisés et d'offrir de larges vues, au delà de sa propre parcelle.
- 3- **L'espace public** peut aussi être abondamment planté. Les boulevards, cours ou avenues plantés au XIX<sup>ème</sup> siècle ne sont-ils pas déjà des lieux de promenades ?
- 4- Rechercher **d'autres supports du végétal** peut aussi aider à offrir une nature plus présente. Les toits terrasses, qui offrent de nombreux autres avantages, sont une possibilité souvent évoquée. Les bons exemples ne manquent pas comme le Siedlung de Halen près de Bern en Suisse où l'atelier 5 propose en 1963 des terrasses fortement végétalisées permettant une inscription paysagère remarquable. Un autre support du végétal peut être la paroi verticale. Certains exemples, peu durables laissent sceptiques (Végétalisation par poches), alors que des systèmes de plantes grimpantes sur câbles ou structures métalliques sont très efficaces. On pourra citer les logements de Duncan Lewis à la cité manifeste de Mulhouse, où des cages métalliques d'un premier abord austères sont aujourd'hui le support d'une végétation grimpante abondante, qui permet de mieux accepter la forte densité bâtie de l'opération (168 habitants à l'hectare). Le végétal investit ici une troisième dimension en grimpant aux étages. Ce n'est plus une surface de jardin qui est offerte, mais un volume gagné par le végétal.
- 5- Enfin, la densité bâtie doit aussi s'accompagner de **parcs, espaces verts ou promenades** localisés à proximité et accessibles facilement à pied ou par des transports en commun efficaces.

## 7- Densité et intimité



Arlesheim – Suisse  
Photo : CAUE de la Sarthe

La densité semble souvent incompatible avec l'idée d'intimité, car le logement et en particulier la maison individuelle sont vécus comme des refuges. C'est la possibilité de ne pas être vu d'autrui, voire même la possibilité d'être caché qui nourrit le sentiment « d'être chez soi ». C'est une sorte de « droit au secret » qui protège l'individu et son cercle élargi, sa famille. Le pavillon isolé sur sa parcelle répond parfaitement à ce besoin, en témoigne la majorité des français qui ne souhaitent pas que leur maison soit accolée sur la limite de l'espace public ou sur les limites voisines pour « préserver leur intimité ».



Arlesheim – Suisse  
Photos : CAUE de la Sarthe



Quartier Maiden Lane - Londres

Pourtant associer densité et intimité n'est pas une illusion et de nombreux architectes et urbanistes y travaillent en proposant des solutions qui renouvellent les formes urbaines de l'habitat. Cela n'est possible que si le travail d'architecture ne s'arrête pas à l'objet « Maison », mais s'il intègre les espaces extérieurs et leur relation à l'habitat. Plusieurs pistes permettent de développer un habitat dense dont les relations à son environnement permettent de préserver cette intimité si chère à chacun de nous :

- Organisation des logements
- Travail sur les seuils
- Séquence d'entrée en trouvant des espaces intermédiaires entre l'espace public de la rue et l'espace privé de l'habitation
- Caractérisation et hiérarchisation des espaces extérieurs : cour, patio, jardin avant, jardin arrière (comme ici à Maiden Lane à Londres)
- Travail sur les filtres successifs
- Rapport intérieur et extérieur
- Rapport entre espaces privés et publics
- Réinterprétation des formes traditionnelles de la maison
- Individualisation des logements (travail sur les matériaux, les types de percements, diversification des formes, volumes et couleurs, ...)

Les exemples ne manquent pas, même si parfois les préoccupations environnementales sont peu présentes. L'opération " In Der Schappe " à Arlesheim en Suisse introduit une échelle domestique en offrant de nombreux espaces intermédiaires permettant l'appropriation des habitants et la préservation de l'intimité de chaque logement.

## 8- Type de densification urbaine



Opération Arc de triomphe – Saintes  
Source : Atelier BNR

La densité d'un quartier n'est pas une donnée figée, elle peut évoluer dans le temps. Il est possible d'agir par différentes méthodes sur ce facteur. Comme dans toute opération d'aménagement urbain, plus le découpage foncier privé est important, plus le projet est long et difficile. Par exemple, il est aujourd'hui plus difficile de transformer un lotissement de maisons individuelles qu'une zone urbaine sensible formée de logements sociaux collectifs. Pourtant différents exemples permettent de montrer des approches spécifiques pour chaque contexte :

### 1 - Densifier en cœur d'îlot

Ce type de densification est un mode d'urbanisation ancien. Nombreux sont les cours ou jardins à avoir été construits au cours des siècles en second ou troisième rang. Certaines transformations ont donné lieu à des organisations spatiales intéressantes.



La récente opération de l'Arc de Triomphe à Saintes est exemplaire dans ce domaine. La ville soucieuse d'offrir une alternative aux foyers qui souhaiteraient s'installer en périphérie a lancé un programme de logements de typologies diverses au centre ville dans un îlot déjà construit. L'aménagement a consisté à cureter cet îlot en friche en démolissant toutes les constructions qui perturbaient le fonctionnement de l'ensemble. Les constructions en périphérie de l'îlot ont été réhabilitées en 29 logements. Puis dans un parcellaire en lanières, les architectes Babled, Nouvet et Reynaud ont installé des maisons longues à patio et desservies par un réseau important de venelles. La densité y est forte (environ 100 logements à l'hectare) et l'intimité y est préservée grâce à la multiplication de nombreux espaces protégés de la rue.

Les mêmes architectes ont pu mener une opération très similaire en construisant en périphérie et en cœur d'îlot 36 logements sociaux à Montreuil dans le quartier des murs à pêches.



Quartier des murs à pêches – Montreuil  
Source : CAUE de la Sarthe

## 1 - Densifier en remplissant les vides urbains

Une autre approche consiste en un recensement méticuleux des vides urbains, recensement qui pourrait prendre place dans un PLU dont les objectifs d'aménagement seraient clairement une densification des tissus bâtis existants.

Ces vides peuvent être les parcelles encore à construire, des espaces publics délaissés et sans intérêt ou des parkings pour automobiles souvent sauvages et peu économiques en foncier. Ces opérations ne sont pas de vastes projets immobiliers, mais plutôt, des opportunités au coup par coup, avec des projets d'une voire quelques habitations et de quelques centaines de m<sup>2</sup>.

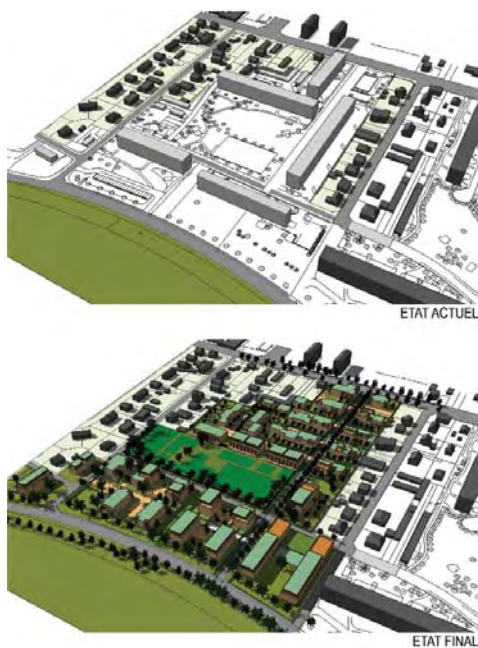


Quartier Bonne – Grenoble  
Source : Christian Devillers

## 2 – Densifier en renouvelant la ville sur elle-même

Plutôt que d'urbaniser des terrains vierges de constructions en grignotant les terres agricoles, zones humides ou zones maraîchères, il est possible de réutiliser le foncier laissé en friche et dont les affectations sont aujourd'hui désuètes. Il s'agit pour l'essentiel de friches SNCF, industrielles, militaires ou plus rarement d'anciennes décharges. Ce n'est certes pas la solution la plus simple (dépollution, démolitions,...), mais cette pratique relève d'un enjeu d'économie du territoire.

On peut citer entre autres l'écozac de la gare de Rungis (Paris XIII ième – 197 habitants à l'hectare) ou l'écozac de Clichy – Batignolles (Paris XVII ième – 180 habitants à l'hectare), en cours de constitution ou le quartier Bonne à Grenoble ( 294 habitants à l'hectare) en cours de construction.



ORU Brossolette de Bourzwiller – Mulhouse  
Source : Atelier quartiers

Les Opérations de Rénovation Urbaine portées par l'Agence Nationale de Rénovation Urbaine peuvent aussi être une opportunité pour les communes de réfléchir à une nouvelle densification de ces quartiers. La proposition peut sembler surprenante, mais il n'est qu'à rappeler que ces quartiers sont toujours bien moins denses que ceux des centres villes.

L'Opération de Rénovation Urbaine de Bourzwiller est à ce titre exemplaire. Initialement la ville prévoyait la démolition des ensembles de 420 logements pour dédensifier le quartier et n'en reconstruire que la moitié. Mais les études de l'urbaniste Guy Clapot ont convaincu les acteurs du projet de ne pas sous utiliser le foncier mais de conserver la densité de 42 logements à l'hectare, qui justifie aujourd'hui en partie le désenclavement du site par une nouvelle ligne de tramway. Pour ce faire, l'opération prévoit une ouverture du quartier sur les rives de la Doller, et une typologie d'habitat mixte en relation avec les qualités résidentielles du site.

### 3 – Densifier en développant des « greffes »

Il s'agit de construire un nouveau quartier ex nihilo sur un terrain souvent encore vierge, mais **dans le prolongement direct du tissu existant**.

Comme nous l'avons déjà évoqué, la localisation de l'extension urbaine est primordiale. Elle doit être le plus proche possible d'un lieu de centralité affirmé ou en relation directe avec un réseau de transports en commun efficaces.

Dans ce cas, l'aménagement cherchera à être le plus économe possible en foncier, à être dans la continuité du réseau viaire déjà là et à **s'insérer dans un réseau de transports collectifs**.

Ces greffes urbaines sont particulièrement intéressantes dans les tissus ruraux pour permettre de conserver des villages compacts et resserrés autour de leur noyau.



### III – Formes urbaines : Quel avenir ?

Nous sommes tous atterrés par le paysage urbain qu'offrent les villages en périphérie des grandes villes, poches de pavillons non raccordés au tissu urbain, uniformité de la forme urbaine et architecturale. La lutte contre l'étalement urbain est un objectif primordial du développement durable, comprenant de fait une réflexion sur les déplacements et une possible réduction des émissions des gaz à effet de serre. Mais directement lié à l'étalement urbain se pose la question des formes urbaines, certaines étant plus propices à répondre aux attentes en terme de développement durable, notamment du point de vue thermique, telles les collectifs ou les maisons en bande.

Cette démarche est une tentative pour sensibiliser les particuliers ainsi que les élus afin d'améliorer la qualité des futures extensions urbaines et définir ce que serait un quartier durable.

"Il faut réfléchir en homme d'action et agir en homme de pensée" disait Bergson, essayons d'aider les élus à appliquer ce précepte.

#### 1. Le préalable, quelques définitions :

---

"Le problème ce n'est pas les mots, mais comment on traite les idées ou les réalités qui sont derrière ces mots".<sup>1</sup>

Il me semble nécessaire et indispensable de revoir d'une part la définition et d'autre part l'étymologie des trois termes usités pour approcher les formes urbaines. Une synthèse historique rapide permettra également de mieux appréhender ces notions et d'envisager leur possible évolution.

##### **1.1. Le lotissement**

###### **Petit Robert 2007**

1724 étymologiquement de "tirage au sort" (de lotir vers 1300)

1. Action de répartir par lots, division par lots – *Spécialité* (20<sup>ème</sup> S) : division d'un terrain en parcelles, vente ou location de ces parcelles.

2. (1919) Terrain loti , chacune des parcelles de ce terrain

###### **Définition juridique (d'après article R 315-1 du Code de l'Urbanisme)**

Constitue un lotissement, hors partage familial, toute opération consistant à créer sur une même unité foncière d'origine plus de deux parcelles appartenant à des propriétaires différents, sur une période de dix années. Les parcelles créées sont celles destinées à la construction.

Selon le "Vocabulaire illustré de l'art urbain", le terme de lotissement ne préfigure pas de forme urbaine spécifique. Il désigne pour le public un quartier de maisons individuelles réalisées par des constructeurs différents sur des terrains à bâtir. Ce qualificatif prend un aspect péjoratif, pour les professionnels architectes et urbanistes, lorsque les constructions sont réalisées sans architecte sur des lots identiques répartis mécaniquement à partir d'un plan d'aménagement. Certaines fois, les termes de "résidence" ou "village" quand ce n'est pas "le Clos" sont employés pour

1. Yannis Tsonis in " Echelles et temporalités du projet urbain " - Colloque Paris Cité de l'Architecture et du Patrimoine, 22 et 23 mai 2007, p13



Californie

Photo Alex Mac Lean

valoriser les lots. Le vocable de lotissement peut désigner d'autres types d'opérations immobilières répondant à d'autres procédures (PC groupé, ZAC,...) où le maître d'ouvrage construit pour son compte en vue de louer ou de revendre à des particuliers, tels les cités ouvrières de l'ère industrielle.

### **Imaginaire du futur propriétaire, de l'élu local**

Le lotissement fait référence unique à l'habitat individuel périurbain, à l'"entre-soi" tel que défini par les sociologues urbains. Cet "entre-soi" est un processus d'autoségrégation, c'est le sentiment de pouvoir vivre entre personnes de même qualité, disposant des mêmes droits, soumis aux mêmes devoirs et partageant un ensemble de goûts communs. La dérive se traduit par un enfermement résidentiel en privatisant au maximum l'espace public.

### **Petit historique du lotissement (d'après le séminaire Robert Auzelle-art urbain)**

L'histoire du lotissement est liée à celle de l'îlot géométrique, déjà la cité égyptienne de Kahum en 3000 av. J.C. est signalée par R. Unwin dans "l'étude pratique des plans des villes" comme la première ville construite sur un plan déterminé.

Des procédés similaires existaient en Mésopotamie et dans les cités grecques.

Le camp romain et plus tard les bastides du Moyen-Age (13<sup>ème</sup> et 14<sup>ème</sup> siècles) en Aquitaine emploient le quadrillage orthonormé.

Au 17<sup>ème</sup> siècle, les places Royales dites "à programme" telles la place Vendôme et la place des Vosges à Paris ou la place d'Alliance à Nancy (18<sup>ème</sup> siècle) induisent une forme nouvelle du lotissement.

En 1785, le troisième Président des Etats-Unis Thomas Jefferson fera développer pour Washington une trame géométrique faite d'un système de blocs, ce plan orthogonal sera contrarié en 1791 par les obliques du modèle radiant de Pierre Charles L'Enfant.

Au 19<sup>ème</sup> siècle le lotissement va être fortement influencé par un "retour à la nature", d'une part par la création des "villas" (1824) à Paris et d'autre part par les cités-jardins telles celles de Letchworth (1903) et Hampstead (1905) à Londres par R. Unwin ou la Cité coopérative Paris-Jardins de Draveil (1911) par l'architecte J. Walter (la première en France).

A la fin du 19<sup>ème</sup> siècle, Haussmann utilise la procédure du lotissement avec une nouvelle forme urbaine caractéristique, l'îlot haussmannien composé de lots en immeubles d'habitation aux façades ordonnancées sur rue et donnant sur cour intérieure.

Au début du 20<sup>ème</sup> siècle et après la Première guerre mondiale, le lotissement rime avec crise du logement, et les constructions anarchiques d'habitation se développent dans les lotissements de banlieue. Parallèlement, les plus célèbres cités-jardins de la région parisienne seront réalisées à



Kahum 3000 av JC

Source: Séminaire Robert Auzelle-art urbain



Paris, plaine de Passy 4

Source: Séminaire Robert Auzelle-art urbain

l'initiative de l'Office public d'habitations à bon marché de la Seine, entre la Première et la Seconde Guerre mondiale à l'extérieur de Paris (Arcueil, Drancy, Stains, Gennevilliers, etc...).

Le Mouvement Moderne va accélérer le processus des lotissements à l'échelle internationale mais aussi celui des constructions d'ensembles de maisons accolées telles les "Siedlungen" allemands.

Les Anglais et les Américains développent des lotissements –parcs avec comme caractéristique principale l'absence de clôtures et pour effet la création d'un paysage plus ouvert.

En parallèle (ou en opposition) au gigantisme des "grands ensembles" s'accroît l'étalement urbain. La seconde moitié du 20<sup>ème</sup> siècle voit se développer des opérations d'habitat individuel dont l'absence ou la médiocrité des espaces publics marqueront le paysage urbain des années 1960-70.

En France, la qualité du lotissement est portée par le maire principal acteur dans la formulation du projet urbain (...) à toute les étapes du processus.



Villemaison-sur-Orge – Castel Orgeval  
Hector Guimard, architecte  
Source: Mémoires et projets du pavillonnaire  
Maison de banlieue

## **1.2. Le pavillon**

### **Petit Robert 2007**

v 1130 étymologiquement de "tente de campement" (du latin "papillon")

1. Vx : *Tente militaire.*

2. (1508) *Construction légère élevée dans un jardin, un parc, etc., et destinée surtout à servir d'abri.*

(1566) *Petit bâtiment isolé ; petite maison dans un parc – Maison particulière plus ou moins petite.*

ARCHIT. *Corps de bâtiment qui se distingue du reste de l'édifice dont il fait partie.*

Cette définition appelle celle du "pavillonnaire" ou de la zone pavillonnaire :

1912

*Qui rappelle les pavillons de banlieue, qui est formé de pavillons*

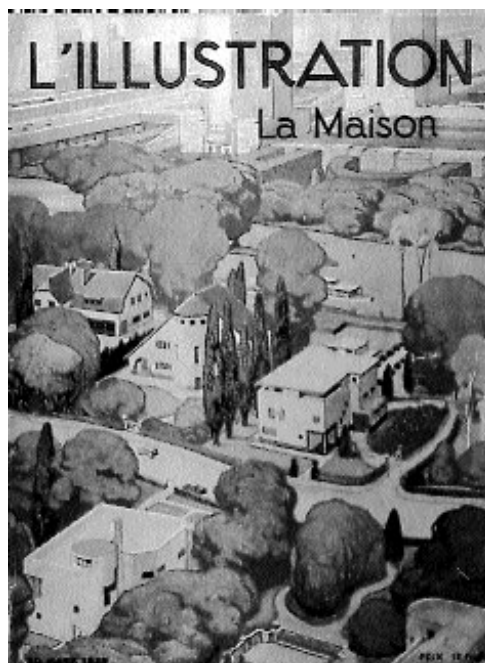
### **Définition juridique**

Il n'existe pas de définition juridique du pavillon.

### **Imaginaire du futur propriétaire, de l' élu local**

Evoque l'abri originel, la sécurité, correspond au désir d'individualité, ce dernier se traduit souvent par l'autoconstruction, le bricolage et le jardinage permettant de personnaliser son "chez soi".

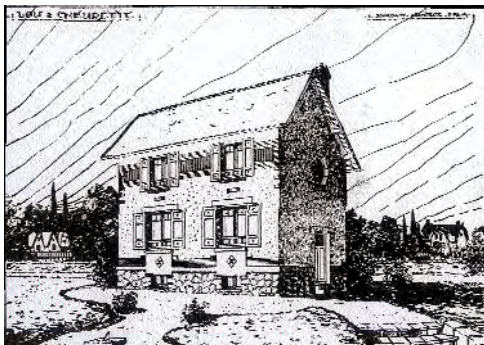
Utopie de la campagne et désir de devenir propriétaire (actuellement 56% de Français sont propriétaires de leur logement, le projet de loi de Christine Boutin vise 75% de la population).



L'illustration N° spécial de 1929  
Sur le thème des cités-jardins  
Source: Mémoires et projets du pavillonnaire  
Maison de banlieue



« Petites maisons pittoresques »  
Affichette de promotion pour les ouvrages présentant les modèles de pavillon  
Source: Mémoires et projets du pavillonnaire  
Maison de banlieue



Petit pavillon idéal  
Loi Loucheur, années 1930  
Source: Mémoires et projets du pavillonnaire  
Maison de banlieue



Pavillons années 1970  
Localisation indéterminée car transposables

### Petit historique du pavillon

Le développement de ce type de logement s'est effectué dans une période relativement brève, de 1830 environ à nos jours. En même temps que se développait la construction de pavillons, un courant en faveur de l'habitat collectif gagnait de larges secteurs de la société française particulièrement à partir des années 1930. Ces deux approches constituent le tissu urbain français composant la ville du XXème siècle.

La crise du logement de la fin du 19<sup>ème</sup> et du début du 20<sup>ème</sup> siècle en région parisienne, liée à la transformation de la ville par Haussmann, avait donné lieu à la construction d'une première génération de pavillons en région parisienne, forme d'habitat qui naît en marge de toute forme d'urbanisation organisée par les pouvoirs publics.

Le pavillonnaire s'inscrit dans une urbanisation périurbaine, cette dernière naît d'un besoin d'espace lors de la révolution industrielle en 1860. L'industrialisation transforme profondément les rapports entre les espaces et les différencie : d'un côté celui destiné au travail, de l'autre celui du logement et plus tard celui du loisir.

La logique privée avait inventé dans le même temps la villa ou résidence secondaire en périphérie immédiate de Paris. César Daly notamment en fera de la villa un idéal architectural respectant la liberté individuelle de son occupant si celui-ci en a les moyens financiers. La première époque du pavillon est celle de la villégiature avec comme forme urbaine la villa, qui retrace cette volonté de mise à l'écart par rapport à la ville polluée, une "anti-ville" à l'usage des citadins.

Par la suite les maisons sur catalogue, construites sans architecte, sont destinées à un public plus large et moins privilégié. A partir de 1910, la maison individuelle se démocratise et devient le rêve pavillonnaire. C'est alors une classe sociale d'ouvriers-proprétaires qui émerge après celle des artisans et commerçants.

1928-1939 : La Loi Loucheur<sup>2</sup> marque l'acte de naissance du pavillon financé par l'Etat.

1945-70 : Le Plan Courant<sup>3</sup> incitera la production industrielle du pavillon des années 50, anecdotique mais standardisé avec pour conséquence le début de l'étalement urbain.

1970-2000 : Apparition d'une nouvelle forme d'urbanisation "en nappe" associée au développement de la maison sur catalogue et le recul du recours à l'architecte.

Il s'agit de la question de la primo-accession à la propriété, c'est-à-dire celle des classes moyennes actuellement qui se joue autour de la notion de pavillon ou de maison individuelle.

2. in Wikipédia :

La loi Loucheur du 13 juillet 1928, votée à l'initiative de Louis Loucheur, ministre du Travail et de la Prévoyance sociale entre 1926 et 1930, a prévu l'intervention financière de l'Etat pour favoriser l'habitation populaire, alors que, jusqu'alors, il s'agissait d'initiatives privées, ou, depuis la Loi Bonnevey, d'interventions communales, en ce qui concerne les HBM. Elle élargit notamment le rôle de la Caisse des dépôts, qui depuis 1905 est chargée de financer le logement social

3. in culture.gouv.fr :

Le 27 mars 1953, vote du Plan Courant (Pierre Courant Ministre de la Reconstruction), ensemble de mesures pour résoudre la crise du logement.

Parallèlement, la création d'une épargne-construction à taux réduit accompagnée de diverses bonifications devait encourager l'investissement des populations à revenus modestes et des assouplissements permettaient aux sinistrés de garder leurs droits aux indemnités de dommages de guerre en ne réparant que partiellement leurs immeubles détruits. Enfin, pour libérer des logements urbains dans les villes sinistrées ou dans les agglomérations de plus de 10 000 habitants, des aides étaient accordées à tous ceux qui quittaient les villes pour s'installer à la campagne.



Quartier des Etats-Unis Lyon  
Architecte Tony Garnier 1919-33

### **1.3. L'immeuble collectif**

#### **Petit Robert 2007**

14<sup>ème</sup> S. étymologiquement du latin "collectivus", "ramassé "

1. Qui comprend ou concerne un ensemble de personnes, en équipe, en collaboration, du groupe social, de la collectivité

2. LOG Se dit d'un terme singulier et concret représentant un ensemble d'individus

Fait appel à l'immeuble dont la définition est sans équivoque : Maison, grand bâtiment urbain à plusieurs étages (v ; 1200 de "immobile")

#### **Définition juridique**

Le terme immeuble s'oppose à meuble et a un sens plus général : l'immeuble constitue une catégorie de biens regroupant principalement tout ce qui ne peut être déplacé (sol, arbre, bâtiment, composante fixé de façon permanente...).

En France, les biens immeubles sont juridiquement définis aux articles 517 à 526 du Code civil.

#### **Imaginaire du futur propriétaire, de l'élu local**

L'immeuble collectif est l'antonyme de la maison individuelle, de l'habitat pavillonnaire. Le terme évoque immédiatement les tours, les barres, en un mot les grands ensembles (ZUP) HLM ainsi que les problèmes sociaux et l'insécurité.

#### **Petit historique de l'immeuble collectif**

Il est difficile de faire un historique du collectif, cette forme urbaine existait déjà à l'époque romaine. Cependant il peut-être utile de faire un historique du logement social ainsi qu'un paragraphe spécifique sur les "grands ensembles". En effet, le logement social est intimement lié à l'immeuble collectif, bien que cette forme urbaine ne soit pas spécifique car bon nombre de pavillons des cités-jardins sont des logements sociaux. Les opérations récentes comportent désormais des "maisons de ville" ou de "l'habitat intermédiaire", le mot collectif étant suspecté de tous les maux.

#### **Petit historique du logement social (d'après Wikipédia)**

1832 : Le choléra fait 18 602 victimes à Paris. Les docteurs Parent-Duchâtelet et Villermé incriminent la saleté et l'exiguïté des logements (plutôt des taudis) des plus pauvres.

1850 : Première loi relative à l'aménagement des logements insalubres.

1851 : Construction par Louis-Napoléon Bonaparte des 86 logements de la cité Rochechouart à Paris.

1853 : Démarrage à Mulhouse de la construction, à l'initiative d'industriels, de 1.240 maisons ouvrières payables par mensualités.



Résidence du Parc Evry

1971



Valdegour - Nîmes

Architecte X. Arsène-Henry années 1970

1859 : Début de l'édification par Jean-Baptiste Godin des 500 logements du Familistère de Guise.

1889 : création de la Société française des habitations à bon marché (SFHBM), société privée à caractère philanthropique fondée à l'issue du Congrès international des habitations à bon marché de 1889, et visant à promouvoir l'action en faveur des HBM.

1891 : Construction à Saint-Denis de la Ruche, premier ensemble d'HBM construit en France.

1894 : La loi Siegfried qui crée le Conseil supérieur et les comités locaux d'habitations à bon marché, et favorise la création de sociétés d'habitation à bon marché (HBM), sans intervention financière publique. Elle ne permettra la création que d'un nombre limité de logements.

1906 : La loi Strauss permet aux communes d'intervenir dans le logement social, et prévoit que la Caisse des dépôts et consignations puisse accorder des prêts aux sociétés d'HBM.

1908 : La loi Ribot crée les sociétés de Crédit immobilier pour favoriser l'accession à "la petite propriété".

1912 : La loi Bonnevey autorise la création par les collectivités locales d'offices d'HBM (Habitations à Bon Marché).

1921-1939 : L'office d'HBM de la Seine engage une politique de construction de Cités-jardins en périphérie de Paris, notamment à Arcueil, Stains ou Suresnes.

La poussée banlieusarde des années 1920 conduit tout droit au scandale des lotissements (vente de terrains non viabilisés)[3].

1928 : La loi Loi Loucheur marque le premier engagement financier de l'Etat dans le logement social.

1950 : Les HBM deviennent les HLM (Habitations à Loyer Modéré).

1954 : A la suite de l'appel de l'Abbé Pierre, l'Etat - s'appuyant sur les organismes d'HLM - s'engage massivement dans l'effort de construction de logements, notamment sous la forme de grands ensembles.

1975 : Le livre Blanc HLM revendique la qualité de l'habitat pour tous.

1977 : Après le rapport de la commission Barre, la loi pose le principe d'une aide personnalisée permettant l'accès de tous à un bon logement.

1981 : Création, à l'initiative du Mouvement HLM et de ses partenaires, de la Commission pour le Développement social des quartiers.

1982 : La loi Quilliot reconnaît pour la première fois le droit à l'habitat. Elle régule les rapports bailleurs-locataires.

1989 : Lors du 50ème congrès des organismes HLM, le Président de la République s'engage à achever la réhabilitation du patrimoine social en quelques années.

1990 : La loi Besson crée les conditions de l'accès au logement pour les plus démunis.

1991 : La loi d'orientation pour la ville affirme la nécessité de la diversité de l'habitat et des politiques locales.

1998 : La loi contre les exclusions assure notamment une plus grande transparence dans les attributions.

2000 : La loi dite "Solidarité et Renouvellement Urbains" fixe l'objectif de 20% de logements sociaux dans des villes des agglomérations de plus de 50 000 habitants et réaffirme la compétence des organismes HLM en matière d'accès à la propriété.

2003 : La loi dite "Urbanisme et habitat" réforme le Code de l'urbanisme et met en place un dispositif fiscal en faveur des investisseurs. La loi d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine - dite "loi Borloo" - définit les modalités d'intervention de l'Etat dans les zones urbaines sensibles.

2007 : La loi n°2007-290 du 5 mars 2007 institue un "droit au logement opposable".

### **Petit historique des grands ensembles (d'après Wikipédia)**

La Cité de la Muette à Drancy, construite par Eugène Beaudouin, Marcel Lods et Jean Prouvé entre 1931 et 1934 pour l'Office public HBM de la Seine, est traditionnellement considéré comme le premier grand ensemble en France.

Après la Seconde Guerre mondiale, le premier plan quinquennal de Jean Monnet (1947-1952) a avant tout pour objectif la reconstruction des infrastructures de transport et le recouvrement des moyens de production. Par ailleurs, le secteur du bâtiment en France est alors incapable de construire des logements en grande quantité et rapidement : ce sont encore de petites entreprises artisanales aux méthodes de constructions traditionnelles.

Les besoins sont pourtant considérables, on dénombre 350 000 taudis, 3 millions de logements surpeuplés et un déficit constaté de 3 millions d'habitations.

En 1950, Eugène Claudius-Petit, ministre de la reconstruction, lance le concours de la Cité Rotterdam à Strasbourg. Ce programme doit comporter 800 logements, mais le concours, ouvert à un architecte associé à une entreprise de BTP, prend en compte des critères de coût et de rapidité d'exécution. Le projet est gagné par Eugène Beaudouin qui réalise un des premiers grands ensembles d'après guerre en 1953. En 1953 toujours, Pierre Courant, Ministre de la Reconstruction et du Logement, fait voter une loi qui met en place une série d'interventions (appelée "Plan Courant") facilitant la construction de logements tant du point de vue foncier que du point de vue du financement (primes à la construction, prêts à taux réduit, etc.) : la priorité est donnée clairement par le ministère aux logements collectifs et à la solution des grands ensembles.

Un programme de "Logements économiques de première nécessité" (LEPN) est lancé en juillet 1955, suite au terrible hiver de 1954 : il s'agit de petites cités d'urgence sous la forme de pavillons en bandes. En réalité, ces réalisations précaires s'avèrent catastrophiques et se transforment en taudis insalubres dès l'année suivante. La priorité est donnée alors résolument à l'habitat collectif de grande taille et à la



*Cité de la Muette Drancy 1931-34  
Architectes E. Beaudouin, M. Lods et J. Prouvé*

préfabrication en béton, comme seule solution au manque de logements en France

En 1965, le programme des villes nouvelles est lancé, se voulant en rupture avec l'urbanisme des grands ensembles. En 1969, les Zones à Urbaniser en Priorité sont abandonnées au profit des ZAC, créées 2 ans plus tôt. Enfin, le 21 mars 1973, une circulaire ministérielle signée par Olivier Guichard, ministre de l'Équipement, du Logement et des Transports, "visant à prévenir la réalisation des formes d'urbanisation dites " grands ensembles " et à lutter contre la ségrégation sociale par l'habitat", interdit toute construction d'ensembles de logements de plus de 500 unités. La construction des grands ensembles est définitivement abandonnée. La loi Barre de 1977 fait passer la priorité de l'aide gouvernementale de la construction collective à l'aide aux ménages : c'est le retour du pavillonnaire.

Selon Anne Querrien, l'Etat encourage la propriété privée comme stabilisateur social, les propriétaires qui s'occupent de leur logement sont moins enclins à se révolter, les aides au logement sont plus importantes pour les maisons individuelles.



## 2. Du bon usage du lotissement, de l'habitat individuel et de l'habitat collectif



Henderson Nevada

Photo Alex Mac Lean



Galveston Texas

Photo Alex Mac Lean

Les définitions ci-dessus, aussi exhaustives qu'elles puissent être, permettent d'affirmer que le lotissement n'est finalement qu'un outil juridique autorisant le redécoupage foncier nécessaire à une urbanisation un tant soit peu organisée. Il ne faut pas oublier que près de 40% de l'habitat est réalisé en individuel pur hors de toute organisation urbaine d'après Luc Bousquet, du Plan Urbanisme Construction Architecture. De fait lorsqu'un élu pense à une extension urbaine, il pense "lotissement" (et de fait pavillons isolés sur leur parcelle) en particulier dans les villages.

De nombreux guides existent pour accompagner les élus dans une démarche d'aménagement durable tels la charte des écomaires, "Habiter sans s'étaler" édité par le CAUE de l'Hérault, "Le Maire et l'urbanisation des nouveaux territoires" édité par le CAUE du Loir-et-Cher ou même "le guide de l'éco-aménagement" édité par le Syndicat National des Aménageurs Lotisseurs.....

Ces documents, sans donner de recettes miracles sont des mémentos pour une approche durable de l'aménagement pour éviter les lotissements caricaturaux de "l'urban sprawl" photographiés par Alex Mac Lean aux Etats-Unis.

### 2.1. La relation public-privé

La question de fond peut être formulée ainsi : le désir d'accès à la maison individuelle peut-il cohabiter avec une exigence collective ?

Afin de combiner l'individualisation et la vie sociale, la base est de travailler sur la relation public-privé (travail des entrées, des seuils, des clôtures,...) dans le but de définir un maximum d'espaces différenciés appropriables par les usagers. Comme le notent Vincent Casanova et Joseph Confavreux, "ce qui manque au pavillonnaire, c'est la rue, lieu de croisements, de mélanges", ne serait-ce pas de l'intensité urbaine ?

La place de la voiture est à reconsidérer dans un aménagement durable autant sur l'espace public que sur l'espace privé, elle n'a plus à être prédominante mais doit s'insinuer dans un quartier de piétons et de cyclistes.

Le concept « shared space » tel que développé aux Pays-Bas et au Danemark est un espace (urbain) partagé entre automobilistes, cyclistes et piétons allant jusqu'à l'absence de signalisation routière.

Il est nécessaire de penser à la préservation de l'intimité visuelle avec la singularisation de la relation de chaque habitant avec la continuité urbaine. Autrement dit une préservation de l'intimité peut être imaginées sans isoler l'habitant de sa relation à l'environnement urbain.

La variété des gradations vers l'intimité des espaces d'un aménagement est génératrice de qualité de vie. Des espaces

publics peuvent être appropriables tels les cours urbaines, les courées voire les rues résidentielles comme des espaces privés peuvent participer à l'espace public lorsqu'ils sont non clos tels les usoirs. De même une hiérarchie fine des espaces verts collectifs et privés, toujours dans la progression du public vers le privé contribue à l'amélioration du cadre de vie.

Le périurbain est à considérer comme une étape de la ville à venir, l'essentiel étant le passage de l'accès à la propriété à l'accès à l'appropriation, imaginable par ce travail sur les variations de statut des espaces extérieurs.

## 2.2. La mixité

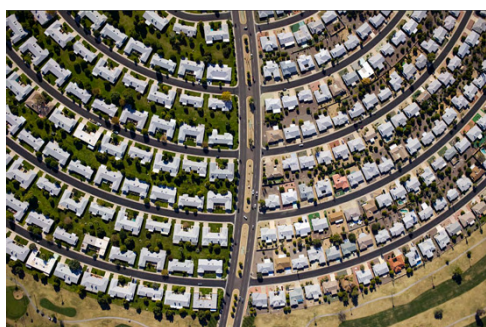
mixité sociale : logements locatifs (privés, publics, sociaux) et logements en accession

mixité des échelles bâties : maison individuelle jusqu'au R+3

mixité des espaces verts : jardin privé, square collectif, parc public (gradation du plus intime et privatif vers le public)

mixité des usages : habitat, détente et équipements (et si possible commerces et services, voire activités tertiaires)

La multiplication des combinaisons typologiques et de situation est un gage de la variété de relations avec le reste du paysage urbain et social.



Suncity Arizona

Photo Alex Mac Lenn

Ci-contre à Suncity en Arizona, l'urbanisation caricaturale en arcs de cercles s'est développée selon deux formules, à gauche une opération communale d'ensemble avec des maisons multifamiliales et des espaces verts communs, à droite des lots laissés au libre aménagement du propriétaire. Cette photo démontre qu'un aménagement qualitatif des voies et des espaces libres ne peut être maîtrisé que dans le cadre d'une opération d'ensemble et que par ailleurs, la maison multifamiliale utilisant moins de superficie au sol est un gage d'une meilleure qualité de cadre de vie.

## 2.3. L'étalement urbain

1999	Nombre de communes	Pourcentage des emplois	Population en millions d'habitants	%	Densité N hab/km <sup>2</sup>
POLES URBAINS	3 100	72%	35.7	61%	811
COURONNES PERI URBAINES	10 308	9%	9.3	16%	71
COMMUNES MULTI POLARISEES	4 122	3%	2.9	5%	61
ESPACE RURAL	18 535	16%	10.6	18%	33
ENSEMBLE	36 565		58.5		108

In L'étalement urbain, mythe ou réalité DDE Moselle  
SAH Etudes générales, observatoires et déplacements

En 1999, 8,5% des communes sont dans les pôles urbains, ces derniers concentraient 72% des emplois et 61% des habitants, révélant une certaine concentration en France des emplois et des populations. Les communes polarisées (couronnes périurbaines et communes multipolarisées) sont au nombre de 14 000. Elles accusent un déséquilibre des emplois offerts (12% des emplois) par rapport à leur population (21%).

Et ce qui est surprenant, c'est le rapport emploi/population qui semble équilibré (16 et 18% respectivement) pour les 50% de communes rurales.

En France 5% des terres seulement sont urbanisées, en 50 ans la surface agricole utile est passée de 72 à 60% du

territoire alors que la population est passée de 41 à 63 millions d'habitants. Il semblerait que les propriétaires de terres agricoles soient les principaux bénéficiaires de l'étalement urbain en cumulant des revenus provenant de la vente de terres urbanisables (5 milliards/an) et des subventions (7,5 milliards/an).

#### La Surface Agricole Utile se stabilise

	1955	1970	1979	1988	2000
% de SAU SCoT	63,8%	55,5%	52,9%	52,2%	53,2%

#### Le rythme annuel de consommation ralentit

1951-1967	278 ha/ an
1967-1989	364 ha/ an
1989-2007	133 ha/ an
1951-2007	272 ha/ an

*In L'étalement urbain, mythe ou réalité DDE Moselle  
SAH Etudes générales, observatoires et déplacements*

Comme le montre le tableau ci-contre (étude conflit urbanisation/agriculture dans le périmètre SCoT de Metz), la plus grosse période de consommation de l'espace se situe entre 1967 et 1989 avec une réduction des terres agricoles de 364 ha/an durant cette période.

Une étude du CETE concernant le sud messin structuré par la RD 955 (rocade sud de Metz) démontre que l'amélioration du réseau routier ne favorise pas à lui seul l'étalement urbain en permettant de vivre plus loin là où le foncier est moins cher. Pourtant les élus et les aménageurs utilisent comme argument de vente la proximité d'une voie rapide.

Le constat est le suivant, la politique des maires compte plus que l'apport de l'infrastructure. Par comparaison, le sud-ouest messin est plus dynamique malgré les diverses contraintes, mouvements de terrains, inondations, enclavement. Le volontarisme des élus associé à un environnement naturel attrayant se joue de la faiblesse des réseaux routiers.

Entre 1999 et 2004, en France, les pôles urbains ont perdu 72 hab/an sur 10 000 alors que les zones rurales en gagnaient 88 et les communes polarisées 124. Il semble que les zones périurbaines (polarisées) sont plus attractives que les zones rurales car elles sont moins éloignées de la ville-centre et proposent plus de services.

Toutefois, l'attrait de la campagne et la montée de l'exode urbain restent importants, selon un sondage BVA en avril 2007 :

39% des citadins souhaitent s'installer à la campagne et 13% ont déjà un projet précis à mettre en œuvre d'ici 5 ans.

D'après l'étude "L'étalement urbain Mythe ou réalité ?" effectué par la DDE de la Moselle, il convient de reconnaître deux faits essentiels (contrairement aux idées reçues) :

- la question des déplacements engendrés par la périurbanisation est à relativiser (contexte local)
- la périurbanisation s'est beaucoup produite dans les années 60-70 où l'Etat avait en charge l'urbanisme et concerne surtout les zones d'activités.

Une dernière remarque concerne les situations régionales différentes par rapport à l'étalement urbain, le discours ne peut être le même selon que l'on se situe en Lorraine où les projections démographiques sont négatives ou dans le sud de la France avec +32% de population à l'horizon 2030 en Languedoc-Roussillon.

### **3. Vers une urbanité acceptable ou quelle(s) évolution(s) possible(s) ?**

---

La ville durable pourrait se définir par la conjugaison de la croissance économique, de l'équité sociale, de l'amélioration environnementale et de l'action culturelle.

Toutes les villes se doivent d'imaginer leur futur à l'impératif du développement durable, à contribuer à un développement global moins chargé en gaz à effet de serre et à être plus attentives à leurs habitants.

Par la charte adoptée le 25 mai 2007 à Leipzig, les ministres européens en charge de l'aménagement et du territoire et de la politique de la ville s'engagent à faire réaliser par les villes des schémas de développement urbain intégré prenant en compte les cinq dimensions européennes du développement durable :

- l'économique
- le social
- l'environnemental
- le culturel
- la santé

Il s'agit maintenant de traduire tout cela de façon concrète dans les documents d'urbanisme tels le SCoT.

#### **3.1. La nécessaire anticipation au travers des documents d'urbanisme (Schéma de Cohérence Territoriale, Plan Local d'Urbanisme, cartes communales)**

L'abandon de l'urbanisme de planification où les aspects juridiques règlementent pour guider le développement urbain par la loi SRU du 13 décembre 2000 transformant le Plan d'Occupation des Sols en Plan Local d'Urbanisme a favorisé, l'émergence de la notion de projet urbain. Cette même loi a instauré les Schémas de Cohérence Territoriale fixant les objectifs des diverses politiques publiques en matière d'habitat, de développement économique, de déplacements.

On s'oriente ainsi vers une planification plus stratégique avec l'abandon des thématiques fonctionnelles (se loger, se déplacer, travailler, se recréer) pour des thématiques à caractère social, économique et culturel, mixité sociale, mobilité et aménagement durable

L'intercommunalité et la solidarité des territoires sont nécessaires pour un aménagement durable, il faut quitter l'échelle de la famille et de la commune, qu'elles ne soient plus les échelles privilégiées d'intervention.

Les collectivités locales doivent être tenues pour responsables des conséquences de l'ouverture des terrains à l'urbanisation en matière de carbone-transport (plan climat-énergie). Ceci induit une nécessaire planification à l'échelle des grands territoires et une implication forte des intercommunalités afin d'assurer une cohérence territoriale tant souhaitée.



7,3 ha COS = 0,1

31 maisons en pavillonnaire diffus  
parcelles moyennes = environ 1 000 m<sup>2</sup>

SCOT de Montpellier

Reichen et Robert  
Alfred Peter



0,7 ha COS = 1

31 maisons du nouveau quartier Malbosc  
parcelles moyennes = environ 120 m<sup>2</sup>

SCOT de Montpellier

Reichen et Robert  
Alfred Peter



0,4 ha COS = 1,5

31 maisons d'un centre villageois  
parcelles moyennes = environ 70 m<sup>2</sup>

SCOT de Montpellier

Reichen et Robert  
Alfred Peter

### Un exemple : le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de Montpellier

Le SCoT de Montpellier est le premier SCoT de France, il a été approuvé en 2006, après deux années d'étude, ce qui est un temps relativement court.

L'approche de Bernard Reichen, architecte-urbaniste, et d'Alfred Peter, paysagiste sur le SCoT de Montpellier en 2004 est exemplaire : "inverser le regard". Au lieu de regarder la substance bâtie, c'est peut-être par le vide que l'équipe peut arriver à donner une image singulière du territoire de Montpellier. La première carte est donc une carte inversée du territoire, sur laquelle a été dessinée la campagne au lieu de dessiner la ville, en attachant une attention particulière à ce qui fait l'interface entre ces deux mondes.

Ainsi a été définie une stratégie des limites, non pas d'une manière administrative ou arbitraire, mais en essayant d'en faire un constituant qui serait le garant que cette mitoyenneté entre le vide et le plein ne serait pas, comme d'habitude, une sorte de limite transitoire (un jour dépassée par la ZAC suivante). Le territoire a été constitué dans ses limites pour les quinze prochaines années.

Le SCoT permet de travailler de manière très transversale : à la fois sur les problèmes de paysage, de réseaux et de forme urbaine. C'est donc un outil important voire indispensable pour travailler sur le périurbain afin de dépasser les problèmes propres à la commune, paralysant souvent la vision à l'échelle du territoire.

Dans le rapport de présentation, concernant l'habitat, le diagnostic a révélé une tension entre la demande, la solvabilité et la distance. L'objectif est de promouvoir une ville résidentielle et intensive, plus proche des transports publics et à la portée financière de tous. Pour illustrer le propos, les exemples de densité comparée ci-contre sont intégrés au rapport de présentation :

31 maisons en pavillonnaire diffus	= 7,3 ha	COS de 0,1
31 maisons du nouveau quartier	= 0,7 ha	COS de 1
31 maisons d'un centre villageois	= 0,4 ha	COS de 1,5

Démonstration on ne peut plus exemplaire !

Le rapport de présentation définit 10 objectifs qu'il semble intéressant de détailler car ces objectifs peuvent s'appliquer à toutes les échelles des opérations d'aménagement durable, du document de planification qu'est le SCoT jusqu'au lotissement :

1. protéger et valoriser le paysage
2. prévenir les risques
3. respecter le cycle de l'eau
4. économiser les ressources
5. diminuer les nuisances
6. diminuer la dépendance automobile
7. hiérarchiser et civiliser les espaces publics de voirie

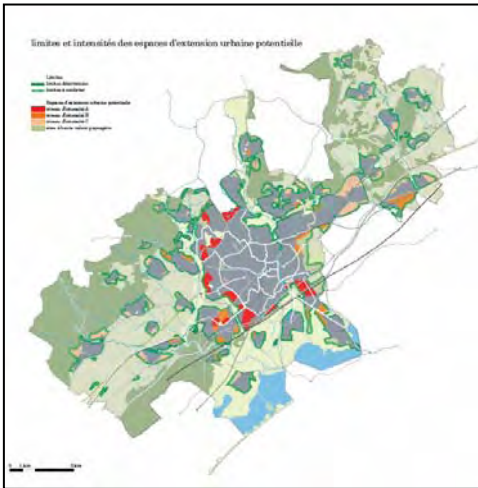
- 8. optimiser la localisation des activités commerciales économiques et de services
- 9. renouveler et diversifier l'offre résidentielle
- 10. mettre en œuvre la loi Littoral

Trois valeurs de projet ont constitué le fil conducteur du Projet d'Aménagement et de Développement Durable du SCOT :

- 1. préserver le capital nature
- 2. promouvoir une ville des proximités
- 3. intensifier le développement et économiser l'espace

Dans le document d'orientations générales sont définies les **limites et intensités des espaces d'extension urbaine potentielle**

Quatre zones de couleur, définissant les intensités A, B, C et les sites à haute valeur paysagère, ont été établies pour distinguer les différentes densités de logements à l'hectare et les m<sup>2</sup> de SHON. Puis, sur cette base là, zone après zone, commune après commune, a été tenté de donner un côté concret à ce SCOT. (Voir illustrations ci-dessous)

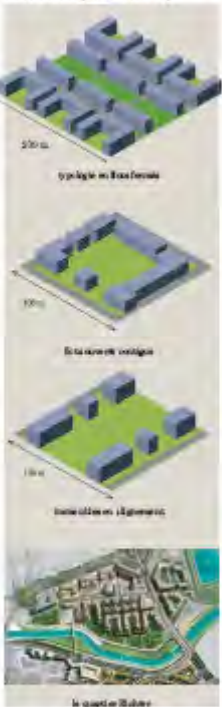


SCOT de Montpellier

Reichen et Robert  
Alfred Peter

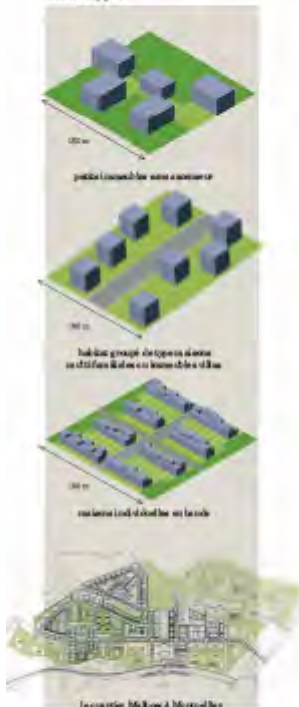
**intensité A**

plus de 50 logements à l'hectare  
plus de 8 000 m<sup>2</sup> de SHON à l'hectare  
sites essentiellement en cœur d'agglomération et/ou desservis directement par le tramway



**intensité B**

plus de 30 logements à l'hectare  
plus de 4 000 m<sup>2</sup> de SHON à l'hectare  
extensions à proximité d'un réseau de transport public ou dans les pôles d'appui



**intensité C**

plus de 20 logements à l'hectare  
plus de 2 000 m<sup>2</sup> de SHON à l'hectare  
extensions des villages en limite du grand paysage



**sites à haute valeur paysagère**

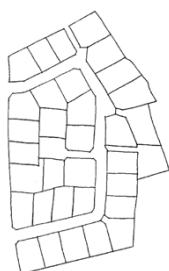


En conclusion, deux volontés politiques fortes ont prévalu à ce SCoT :

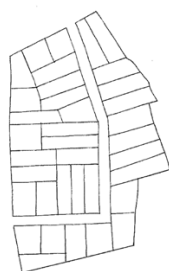
- préserver et valoriser 30 000 ha d'espaces naturels et agricoles soit 91,5% de la superficie totale du périmètre en 2004.
- localiser le tiers du développement urbain jusqu'en 2015 au sein des 10 650ha urbains existants sous forme de réinvestissement urbain

Il en résulte seulement 6,5% du territoire communautaire d'ici 2020 voire au-delà destiné aux extensions urbaines.

Un autre aspect de l'urbanité acceptable passe par l'aspect social du développement durable, la gouvernance dans les procédures d'aménagements urbains (ZAC mais aussi lotissements) qui se traduit par la sensibilisation des habitants sous forme de concertation et de participation.



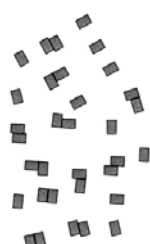
**Découpage classique**  
Les 33 parcelles sont aussi carrées que possible, d'où 400 ml de voirie. Le tracé tortueux de la voirie est chargé d'apporter le pittoresque dont la régularité des lots a privé l'opération.



**Simulation 1**  
La voirie est régulière. La variété est mise dans les lots: 1/3 restent classiques, 2/3 adoptent une proportion allongée. On gagne 3 lots. Le linéaire de voirie à créer par lot chute de 38%.



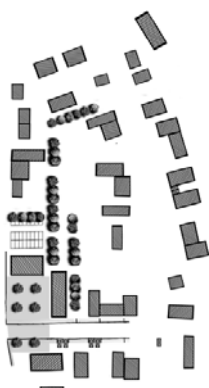
**Position classique**  
Chaque maison est sous le regard de 8 voisins. La distance qui la sépare de chacun d'eux est rarement supérieure à sa propre longueur. Le plan montre une dispersion égale des vides : rue ou cœur d'îlot, tout est pareil et donc difficile à s'approprier.



**Simulation 1**  
En rendant les maisons mitoyennes deux à deux, les situations se diversifient. Chaque maison n'est plus sous le regard que de 4 voisins, et ils s'éloignent.



**Simulation 2**  
Avec deux groupes de maisons accolées non répétitives et en panachant maisons isolées et mitoyennes, le tissu prend une allure urbaine. On devine où sont les rues. Le cœur d'îlot s'aère, se privatise, et permet des extensions.



**Simulation 3**  
On peut structurer un espace public par les volumes du collectif. L'individuel locatif se prête à une architecture plus urbaine et à des lots moins conventionnels (angle de rue...). La proximité des transports collectifs convient aux ménages les moins motorisés.

In PUCA " Un urbanisme de qualité, facteur d'attractivité du territoire " Colloque Metz, 23 mai 2006

### 3.2. La possible évolution combinée du lotissement et des formes urbaines

#### - Une première piste, le parcellaire.

Faire évoluer les formes urbaines passe aussi par un travail sur le parcellaire, la diversification de ses formes et dimensions tels que proposée par Guy Clapot dans une étude du CAUE 67 ci-contre. L'hypothèse de travail est une manipulation du parcellaire à surface de lot constante d'un lotissement banal situé en sortie de bourg.

Par ces simulations, en faisant évoluer un parcellaire classique vers un parcellaire plus étroit, en conservant des surfaces identiques, on constate l'augmentation de 3 lots et une réduction du coût de viabilité de l'ordre de 8 à 10% sur le coût final.

Les caractéristiques de diversité et d'adaptabilité autorisent ainsi des possibilités d'évolution en particulier de densification. On peut considérer la "densité durable" comme la capacité d'une opération à s'autodensifier.

#### - une seconde piste, découlant de la première est bien sûr la diversité des formes urbaines

En manipulant cette fois le bâti du pavillonnaire classique, simplement en rendant les maisons mitoyennes l'impression d'intimité augmente (simulation 1).

Dans une seconde étape (simulation 2), avec deux, trois groupes de maisons accolées, quelques séries de maisons en bande, les rues apparaissent d'elles-mêmes définies par le bâti. Le cœur d'îlot s'élargit, on gagne des espaces privatifs ainsi que des espaces d'extension pour les maisons. Ce jeu sur les formes urbaines peut favoriser la mixité fonctionnelle, toutefois il peut être judicieux de réserver des parcelles dédiées aux activités à l'angle ou sur la rue principale (simulation 3).

Cependant, il ne faut pas perdre de vue que le lotissement reste une procédure et ne peut être une forme urbaine.



0 300m  
0 200m

1ère tranche  
2ème tranche



Lauréat 2007 Prix Robert Auzelle  
Val de la Pellinière commune de Les Herbiers (85)  
In Situ Architectes

Il s'agit désormais de faire évoluer le lotissement classique vers l'habitat individuel dense.

Les recherches lancées depuis quelques années par le PUCA et en particulier les opérations « Villa Urbaine Durable » mais aussi les recherches du Séminaire urbain Robert Auzelle donnent quelques exemples d'évolution possible de ces trois notions abordées avec une réflexion sur les déplacements en sortant les voitures et donc les garages des bâtiments comme à Chalon/Saône (St-Jean des Jardins).

D'autres exemples d'aménagement que l'on peut qualifier de durable existent dans différentes régions de France, à Quimper, Rouen, Reims, Lyon (ZAC de Feuilly), Echirolles, Rennes, etc... La plupart de ces opérations sont issues de démarches AEU (Approche Environnementale de l'Urbanisme), ces démarches après une analyse environnementale fine ont une conséquence directe sur les formes urbaines employées, comme par exemple l'AEU de La Motte-Servolex, à proximité de Chambéry en Savoie, dont les préconisations sont détaillées ci-dessous.

Des préconisations environnementales pour l'aménagement et l'urbanisme concernant :

- La gestion de l'eau
- Les liaisons piétonnes et les espaces verts
- La gestion du bruit
- La place de la voiture



Logement collectifs(3) Liebefeld, Suisse  
Architecte : Halle 58

Des préconisations environnementales pour les bâtiments :

- Construire des bâtiments bioclimatiques : 50kW/m2/an
- Utiliser des énergies renouvelables
- Limiter le bruit dans la parcelle (max : 55 à 60 dB dans la parcelle et 50 à 55 dB dans les pièces)
- Limiter l'imperméabilisation à un maxi de 30% de la parcelle
- Gérer jusqu'à 100% des eaux pluviales avec stockage à la parcelle pour réutilisation + bassin d'agrément
- Préserver l'écosystème local – au moins 50% des surfaces végétalisées
- Faciliter et optimiser les pratiques du tri notamment par la gestion des déchets organiques
- Favoriser les circulations piétonnes et vélos - Minimiser les nuisances en phase de construction. Gérer les déchets de chantier



La Motte-Servolex (73) Atelier Arche Architecte

Des préconisations architecturales, urbaines et paysagères

- Assurer les transparences vers l'intérieur du quartier
- Définir le rôle des façades sur l'espace public et la gestion des accès aux logements



- Assurer la transition progressive des hauteurs depuis la ZAC jusqu'aux pavillons
- Reprendre dans la forme urbaine et l'architecture du nouveau quartier, des éléments positifs relevés dans celle du hameau proche
- Créer un cœur de quartier sans véhicule (accès limité), clarification de la place de la voiture en fonction des différents usagers
- Créer des espaces publics, mettre en relation le nouveau quartier avec les entités urbaines existantes

A Echirolles ci-dessous, la réflexion a été plus poussée en ce qui concerne les secteurs d'urbanisation diffus, elle a associé une réflexion sur la qualité environnementale dans le bâtiment. Une planification énergétique peut ainsi être associée dès l'amont. Pour que cela soit effectif, des ateliers techniques de projets de ville seront mis en place afin d'encadrer au mieux les opérations de construction et d'assurer un nécessaire suivi jusqu'à la livraison du bâtiment.

**4.2 Dispositifs de copilotage en secteur diffus**  
**Esquisse de l'exigentiel QEB**

Thèmes	Performance	Standard
Energie	- THPE ou BBC (Effinergie) ? - Note de concept énergétique - Energies solaire ou autre ENR si non desservi par réseau de chauffage urbain	National National Local
Chantier propre	Charte signée par le constructeur	National
Matériau bois, locaux et sains	Pourcentage de bois Seuil COV et formaldéhyde	National
Végétalisation et espaces extérieurs	Coefficient de biotope	Local
Cheminement espaces privés/publics	Coélaboration avec la ville	Local
Management	Tableau de bord de suivi jusqu'à la réception Guide d'éco-acquéreur/locataire Bilan deux ans après si opération publique	Local

Colloque Ville et constructeurs Grenoble 11-12 juin 2008 Atelier « Echirolles » Introduction G. Debizet

**4.3 Dispositifs de copilotage en secteur diffus**  
**Ateliers Techniques de Projets de Ville**

- Avec le propriétaire foncier  
**Présentation des orientations de la ville et de la fiche constructibilité de la parcelle**
  - Rappel des règles du PLU et celles de l'exigentiel QEB
  - Suggestion de plan masse (riveraineté, accès et stationnement, compacité, multifonctionnalité, végétalisation) → SHON implicite
- Avec le constructeur (après compromis d'achat) + moe
  1. Orientations de la ville, composition de la moe, échéancier
  2. Dialogue sur plan masse et le concept énergétique proposé par le constructeur
  3. Dialogue sur coupes, plans et tableau QEB
  4. Eventuellement si demande de modifications en 3.
- Durée : 2 à 6 mois selon le rythme du constructeur
- Composition de l'ATCV
  - Permanents : directeur Urbanisme, responsable du pôle Etudes urbaines, architecte-conseil de la ville
  - Selon nécessité : maire-adjoint Urbanisme, responsables des services Droit des sols et Environnement, expert HQE prestataire de la ville

Colloque Ville et constructeurs Grenoble 11-12 juin 2008 Atelier « Echirolles » Introduction G. Debizet

Désormais après les Trente Glorieuses comme le souligne Michèle Tilmont, secrétaire permanente du PUCA "l'avenir des villes et des territoires se conjugue à l'impératif du développement durable". Ainsi, le PUCA a lancé un programme 2007-2012 intitulé "Le futur des villes à l'impératif du développement durable" avec un programme concernant "l'avenir des périphéries urbaines : vivre en ville hors des villes" et un second intitulé "vers des villes viables et acceptables : améliorer la qualité de l'environnement urbain et anticiper les évolutions environnementales".

Avec cet ensemble de programmes, il semble qu'un nouveau pas soit franchi, on voit bien les conséquences des programmes précédents tels celui de Villa Urbaine Durable qui a mobilisé les différents acteurs de l'aménagement et de la construction. Ces exemples sont des moteurs pour les projets d'aujourd'hui, on n'en attend pas moins de ce programme ambitieux lancé sur cinq ans.

Le projet urbain est bien sûr une anticipation, mais il se doit d'être également une rétroaction, il se doit d'autoriser la perméabilité des usages ainsi que la perméabilité du détournement de ce qui a été prévu.

## Conclusions

---

L'augmentation des espaces consommés plus que proportionnelle à la population est la conséquence directe de la mobilité motorisée. Il s'agit désormais de proposer des stratégies d'aménagement et de maîtrise du territoire en incluant des hypothèses sur les centralités concernant les commerces et les services ainsi que les modes de transport et de déplacement.

De plus il devient nécessaire et prioritaire de penser la ville par le paysage (et l'environnement) et donc par le développement durable, à l'instar des réflexions sur le SCoT de Montpellier et sur le Plu de Grenoble afin de réduire dès l'amont notre empreinte écologique en songeant à ce que nous laisserons comme héritage aux générations futures.

"Nous le savons: la terre n'appartient pas à l'homme, c'est l'homme qui appartient à la terre. Nous le savons: toutes choses sont liées. Tout ce qui arrive à la terre arrive aux fils de la terre. L'homme n'a pas tissé la toile de la vie, il n'est qu'un fil de tissu. Tout ce qu'il fait à la toile, il le fait à lui-même." Cette citation d'un chef indien Suquamish reste toujours à méditer, en particulier en ce qui concerne les extensions urbaines en périphérie des villes et villages.

On ne peut conclure sans évoquer un dernier point, la question urbaine est intimement liée à la question politique. La question sous jacente est quelle organisation de la vie en communauté propose un nouveau quartier durable ? et implicitement dans quelle démocratie ?

Finalement ce qui est durable, c'est la capacité à s'adapter et à devenir, de façon responsable.

*« Parfois, il me suffit d'une échappée qui s'ouvre au beau milieu d'un paysage incongru, de l'apparition de lumières dans la brume, de la conversation de deux passants qui se rencontrent dans la foule, pour penser qu'en partant de là , je pourrai assembler pièce à pièce la ville parfaite, composée de fragments jusqu'ici mélangés au reste , d'instantes séparés par des intervalles, de signes que l'un fait et dont on ne sait pas qui les reçoit. Si je te dis que la ville à laquelle tend mon voyage est discontinue dans l'espace et le temps, plus ou moins marquée ici ou là , tu ne dois pas en conclure qu'on doit cesser de la chercher »*

*Italo Calvino Les villes invisibles 1972  
pp.188-189*

## BIBLIOGRAPHIE

### Ouvrages de références :

- . Sous la direction d'Ariella Masboungi, *Faire ville avec les lotissements*, Paris, Editions du Moniteur, 2008
- . Sous la direction d'Ariella Masboungi, *Breda Faire la ville durable*, Paris, Editions du Moniteur, 2008
- . David Mangin, *La ville franchisée – Formes et structures de la ville contemporaine*, Paris, Editions de la Villette, 2004
- . Dominique Gauzin-Müller, *L'architecture écologique*, Paris, éditions du Moniteur, 2001
- . Richard Rogers, *Des villes pour une petite planète, Paris, Editions du Moniteur, 2000*
- . Italo Calvino, *Les villes invisibles, Paris, Editions du Seuil, 1974*

### Brochures et revues :

- . CAUE de la Sarthe, *Imaginer les nouveaux quartiers*, 2005
- . Ministère de l'équipement, *Attention mitage*, 1977
- . APUR, *Quelle forme urbaine pour quelle densité vécue ?*, Bulletin n°10, Juin 2003
- . Observatoire de la ville, *Réflexions et propositions du comité d'experts de l'observatoire de la ville – Formes d'habitat et densités urbaines, risques et opportunités pour les villes de demain*, 2008
- . La Revue Durable, *L'écoquartier, brique d'une société durable*, n° 28, Avril 2008
- . Revue Traits Urbains, *Habitat et formes urbaines – densités comparées et tendances d'évolution en France*, n° spécial, 2007
- . PUCA, Colloque : *Denses cités, la densité peut-elle enrayer l'étalement urbain ?*, contribution de Marc Wiel : *Polysémie de la densité*, Décembre 2006
- . Revue *Vacarme* n°42, hiver 2007, Chantier/La France pavillonnaire, avant-propos, *Hisser le pavillon ?* par Vincent Casanova et Joseph Confavreux
- . Revue *Vacarme* n°42, hiver 2007, Chantier/La France pavillonnaire, avant-propos, *Offrir la ville, propositions pour une politique urbaine"* entretiens avec Anne Querrien
- . Journal *Le Monde* du 03/06/08 rubrique Cinéma, *Ode pavillonnaire : du pavillon à l'oeuvre d'art*, par Isabelle Régnier
- . Journal *Le Monde* du 24-25/06/07, *Les Voivres (88) : un village sauvé par l'exode urbain*,
- . Colloque Rennes : *Densifier les périphéries - 12 et 13 juin 2007*
- . Colloque Metz : *Un urbanisme de qualité, facteur d'attractivité du territoire - 23 mai 2006*
- . Colloque Paris Cité de l'Architecture et du Patrimoine : *Echelles et temporalités du projet urbain - 22 et 23 mai 2007*
- . *La citoyenneté urbaine : forme d'engagement et enjeux de solidarité*, décembre 2007
- . *L'émergence de l'habitat durable en France : quelle offre ?*, Sophie Nemoz, novembre 2007
- . *Atelier National Villa Urbaine Durable – Châlons-sur-Saône, 16-17 octobre 2007*
- . Délégation Interministérielle à la Ville, *Demain la ville, économie résidentielle et cohésion sociale - Publication Mission Prospective et stratégie, dossier n°1, mars 2008.*
- . *Enjeux, Programmes, Méthodes, 2007-2012, Le futur des villes à l'impératif du développement durable*
- . Carnets 1+2 : *L'habitat individuel autrement, Pour une maîtrise du développement urbain dans l'Hérault*
- . *L'essentiel de la charte de qualité des parcs d'activités économiques de l'Hérault*
- . *Le maire et l'urbanisation des nouveaux territoires, Memento des extensions urbaines de qualité*
- . Véronique Vergès : *Le pavillonnaire dans tous ses états en Seine-Saint-Denis, densification ou disparition*, juillet 2007
- . Maison de Banlieue, Maison de l'Architecture et de la Ville, Service urbanisme Athis-Mons, CAUE 91 et SDAP 91 : *Mémoires et projets du pavillonnaire en Nord Essonne*, mars-avril 2000
- . *Guide sur le processus de conception intégré*, par Alex Zimmermann, société canadienne d'hypothèques et de logement
- . C. Merz, Dr F. Flourentzou, Dr J.B. Gay, EPFL, LESO-PB pour l'Etat de Vaud : *Méthode d'aide à la décision intégrant les enjeux du développement durable en phase de planification d'un projet de construction publique*, mai 2005
- . *Guide de l'éco-aménagement* juin 2008
- . Le SCoT de Montpellier
- . Le PLU de Grenoble
- . Le manifeste Négawatt

Site Internet :

[www.ecoquartier.developpement-durable.gouv.fr](http://www.ecoquartier.developpement-durable.gouv.fr)

[www.urbanisme.developpement-durable.gouv.fr](http://www.urbanisme.developpement-durable.gouv.fr)

[www.rp.urbanisme.equipement.gouv.fr](http://www.rp.urbanisme.equipement.gouv.fr)

[www.herault.caue-lr.org](http://www.herault.caue-lr.org)

[www.archi.fr/caue/41](http://www.archi.fr/caue/41)

[www.archi.fr/caue/93](http://www.archi.fr/caue/93)

[www.maison de banlieue.asso.fr](http://www.maison-de-banlieue.asso.fr)

[www.arturbain.fr](http://www.arturbain.fr)

[www.ecomaires.com](http://www.ecomaires.com)

[www.alexmaclean.com](http://www.alexmaclean.com)

Envirobot

[www.snal.fr](http://www.snal.fr)

[www.wikipédia.fr](http://www.wikipédia.fr)

[www.montpellier-agglo.com](http://www.montpellier-agglo.com)

[www.grenoble.fr](http://www.grenoble.fr)

[www.negawatt.org](http://www.negawatt.org)