UNIVERSITÉ PARIS OUEST NANTERRE LA DÉFENSE
CENTRE DE RECHERCHE SUR L'HABITAT UMR 7218 LAVUE

Thèse pour l'obtention du doctorat en Urbanisme,
Aménagement de l'espace

LES ESPACES INTERMÉDIAIRES ET LA DENSIFICATION DES TISSUS PÉRIURBAINS

CAMILLE BENIGNI

Présentée et soutenue publiquement
Le 4 décembre 2014

Sous la direction de Jean-Pierre FREY
Architecte-Sociologue Professeur à l'Institut d'Urbanisme de Paris

Jury :

Patricia BORDIN, Ingénieure des Ponts, des Eaux et des Forets, Docteure en Géomatique
Antoine BRES, Professeur à l'Université de Paris 1 Panthéon-La Sorbonne
Marc DUMONT, Professeur à l'Université de Lille
Jean-Pierre FREY, Professeur à l'Institut d'Urbanisme de Paris, Université Paris Est Créteil
Pascale PHILIFERT, Professeur à l'Université Paris Ouest Nanterre
Marc WIEL, Urbaniste-Ingénieur, retraité, ex-Directeur de l'Agence de la Communauté urbaine de Brest

cruschiform©

REMERCIEMENTS

Tout d'abord, je tiens à remercier Jean-Pierre Frey, qui a bien accepté de diriger mon travail de thèse. Je le remercie pour m'avoir encadrée dans mon travail et pour tous nos échanges sur mon sujet de recherche. Il m'a apporté énormément de connaissances sur ma thématique de recherche, m'a aidé à affiner mon analyse et ma capacité de lecture des formes urbaines. Tous ses encouragements et sa confiance ont été précieux pour moi.

Je remercie également les membres du jury de soutenance, Mme Patricia Bordin, M. Antoine Brès, M. Marc Dumont, M. Jean-Pierre Frey, Mme Pascale Philifert et M. Marc Wiel, de leur intérêt et de leur disponibilité pour la soutenance.

Toute ma gratitude va également à mes collègues du Centre de Recherche sur l'Habitat pour leur présence, leur soutien et l'accueil qu'ils m'ont réservés dès mon arrivée au CRH. Je remercie les directeurs Jean-Pierre Lévy et Véronique Biau pour leur soutien et les possibilités de financement de ma thèse, qu'ils m'ont permis de concrétiser, et enfin pour le suivi et leur confiance renouvelée ; le personnel administratif du CRH pour leur aide efficace au quotidien, je pense à Marion Carles, Alain Cabot, Yves Muller, Pascal Ditishem, Charles-Henri Rossignol, Céline Campagne et Pierre Stiegelmann, Joëlle Jacquin et Sabine Starita ; les chercheurs du laboratoire qui ont été une inspiration pour la réalisation de ce travail ; Ioana Iosa et Yankel Fijalkow pour les opportunités professionnelles qu'ils m'ont offertes ; les jeunes docteures Sandrine Hilderal, Paulina Neisch, Giaime Meloni pour leurs précieux conseils et avertissements ; et enfin, les doctorants du CRH, – Maria-Achek-Youcef, Ahmed El-Amine Benbernou, Lucie Bony, Mounia Bouali-Messahel, Adilson Guiaiti, Leila Khaldi, Khedidja Mamou et Sarra Kasri – qui ont préparé leur thèse pendant la même période que moi, tous les autres doctorants qui se reconnaîtront de la salle 705 du CRH – Meriam Bensalem, Fanny Delaunay, Anne-Laure Jourdheuil, Maryam Mansouri, Jerry Michel, Alexandre Neagu – je les remercie tous pour les échanges que nous avons pu avoir ensemble et la bonne humeur qu'ils ont contribué à faire régner pendant toute cette période, et pour le soutien moral qu'ils ont pu m'apporter au quotidien. Je remercie tout particulièrement Ahmed Benbernou, Véronique Biau, Lucie Bony, Mounia Bouali-Messahel, Joëlle Jacquin, Giaime Meloni, Paulina Neisch, Sabine Starita et Céline Campagne pour tous les échanges et discussions qui m'ont beaucoup apporté.

Je remercie tous ceux qui ont contribué à développer mon intérêt pour mon sujet de recherche, et qui ont été intéressé par mon travail et qui m'ont donné la possibilité de le communiquer.

Je tiens à remercier de tout mon cœur, ma grande amie, Mounia Bouali-Messahel, pour toute l'aide et le soutien, au-delà de notre collégialité quotidienne au CRH, a partagé mes angoisses, mes doutes et les bons moments pendant ces cinq années, de cette rencontre, est née une grande amitié.

Je remercie toutes les personnes, sans qui, je n'aurais pu mener à bien ce travail et qui m'ont supporté et soutenu depuis le début de cette entreprise : je pense d'abord à mes parents qui ont toujours cru en moi et qui ont traversé, à mes côtés, les hauts et les bas de ce choix professionnel ; à ma mère, Jacqueline, qui a patiemment corrigé et relu à plusieurs reprises mon travail de thèse ; à mon père qui m'a fait confiance et m'a toujours soutenu dans mes choix ; aux membres de ma famille qui m'ont épaulés ; à mes amis proches qui n'ont cessé de me soutenir chacun à leur manière, Laurie Adelli, Benoit Racle, Elodie Molières, Cédric Lezais, Ahmed Benbernou.

Et enfin, je remercie infiniment et de tout mon amour, Hasim-pitiavana Ranarivelo, et lui dédie ce travail. Car sans sa patience, son écoute et les débats que nous avons pu avoir sur mon travail, sa douceur, son calme, je n'aurais pu mener à bien ce travail pendant ces cinq années. En partageant ma vie, il a su me donner le courage de terminer ce travail. Je ne le remercierai jamais assez.

SOMMAIRE

SOMMAIRE……..7

INTRODUCTION GENERALE……...9
1. Sujet ……9
2. Sources et méthodes.....13
3. Choix du terrain 14
4. Organisation du texte 18

PARTIE A / MOYENS ET PROCESSUS DE FABRICATION DE LA VILLE 21
Chapitre 1/ Les problèmes de la périurbanisation française 21
1.1 Un héritage historique.....22
1.2 Les constats sur l'état actuel 41
1.3 La quête d'une ville plus dense.....49
Chapitre 2/Développer la ville 53
2.1 En Ile-de-France 53
2.2 A l'échelle de l'ensemble du territoire.....62
Chapitre 3/La politique dite d'intensification 73
3.1 Une tentative de définition.....74
3.2 L'intensité urbaine : un processus conjoncturel et la densification dans tout cela ? 82

PARTIE B/ L'INSTRUMENTALISATION DE LA DENSITE 95
Chapitre 4/ Un système de mesure 95
4.1 Une notion en urbanisme 95
4.2 Un mode de calcul 118
4.3 Une quantification des espaces intermédiaires 128
Chapitre 5/ La densité utilisée comme instrument procédurier : Instrumentalisation technocratique ? 135
5.1 Au cours de l'histoire.....135
5.2 Cadre actuel et ses évolutions récentes.....142
5.3 Cadre européen actuel : deux exemples.....153
Chapitre 6/ Un instrument pour maîtriser la prolifération des tissus.....167
6.1 La verticalisation ou les tours de passe-passe de la spéculation foncière.....168
6.2 Densification : processus et mécanismes.....185

PARTIE C/ LES ESPACES INTERMEDIAIRES COMME ENJEUX DE LA MORPHOGENESE URBAINE 215
Chapitre 7 / Que sont et à quoi servent les espaces intermédiaires : Un territoire privilégié de la densification ? 215
7.1 Des lieux à la terminologie mal définie 216
7.2 Vers une nouvelle typologie 252
7.3 Le rôle dévolu aux espaces intermédiaires 255
Chapitre 8 / Vers des nouveaux instruments de planification 263
8.1 Les mécanismes de densification.....264
8.2 Une classification des processus vernaculaires de densification 282
8.3 Analyse quantitative des espaces intermédiaires/ Méthodologie d'analyse des données....295
Chapitre 9/ Leur rôle possible dans la densification des tissus périurbains 307
9.1 Repérage des espaces intermédiaires dans nos terrains de recherche.....308
9.2 Définition d'une typologie des espaces intermédiaires 367

CONCLUSION 383

INTRODUCTION

L'introduction présentera notre sujet de thèse, le contexte de sa naissance par rapport à sa thématique principale et les apports de son auteur. Elle expliquera le rôle précis de notre recherche et son but, comme pivot de notre réflexion sur la ville durable[1] et le futur développement du territoire. Nous apporterons notre définition à des termes qui font l'actualité des politiques urbaines et des médias, notre sujet puise son intérêt dans ce contexte médiatique car nous souhaitons y apporter un regard scientifique et un questionnement sur l'aménagement du territoire. Dans l'introduction, nous trouverons aussi l'exposition de nos hypothèses de recherche, à partir desquelles nous entamerons notre travail de recherche. Et enfin nous y expliciterons le plan de notre recherche.

1. SUJET

Notre travail de recherche est organisé autour de deux notions, les *« espaces intermédiaires »* et la *« densité »*, nous infléchirons d'emblée notre réflexion vers la *« densification »*, néanmoins pour comprendre la densification, nous nous intéresserons à la densité dans sa dimension technique et scientifique. En effet, le cadre de notre recherche s'insère dans le cas d'étude des tissus périurbains, car ils n'ont pas été étudiés, du point de vue, de leur évolution et transformation morphogénétique. Nous choisirons d'étudier les tissus périurbains, demeurant une *« invention récente comparée aux siècles d'études architecturales et urbanistiques consacrées aux monuments »* (Mangin, 2004)[2]. Comme il l'explique, *« étudier la ville ordinaire périphérique reste un exercice risqué et pas rebattu »* (Mangin, 2003, p. 14). Nous nous attacherons à mettre en évidence un cadre de réflexion sur la transformation des tissus périurbains à travers l'analyse des espaces intermédiaires et de leur rôle dans les processus de transformation morphologique. Ainsi, la particularité de notre recherche consiste à faire émerger un cadre de réflexion sur la morphologie des espaces périurbains et leur transformation. En effet, les travaux classiques de l'équipe de Nicole Haumont et d'Henri Raymond ont abordé la périurbanisation sous cet angle micro, par l'analyse du mode d'habiter pavillonnaire, mais ne sont pas confrontés à la problématique de la densification. Celle-ci commence à être évoquée dans les politiques urbaines et aussi semble être envisagée comme la solution à l'étalement urbain ou être au cœur des préoccupations environnementales.

Nous pouvons dire que dans l'historiographie architecturale, on privilégie l'apparition de nouveaux édifices, mais l'évolution des bâtiments et des tissus existants n'est pas étudiée dans les différents travaux menés et écrits. De fait, la métamorphose des tissus ne fait pas l'objet de véritables réflexions de recherche. Notre étude consistera à développer l'étude des processus qui n'y apparaissent pas.

La notion d'espaces intermédiaires est d'usage récent et reste floue pour désigner les configurations spatiales qui lui sont relatives. Les espaces intermédiaires correspondent à de multiples configurations, dans le périmètre d'analyse des tissus périurbains dont nous analyserons les processus de transformation. La définition d'un objet détermine la façon dont on envisage le fonctionnement et le rôle de celui-ci. En effet, la terminologie de l'espace intermédiaire issue de la psychanalyse et de la psychologie, renvoie à une appropriation du terme par les professionnels de l'architecture et de l'urbanisme. L'espace intermédiaire fait partie d'un vocabulaire technique de la conception architecturale et urbaine. Ce terme ne bénéficie d'aucune reconnaissance officielle d'un point de vue juridique ou institutionnel, depuis l'apparition d'une considération de la relation public/privé depuis le

[1] La Ville Durable est envisagée comme un concept, et est soutenue par le Ministère du Développement Durable. Elle fait l'objet d'un plan Ville Durable, qui est la continuité des engagements du Grenelle de l'Environnement.

[2] MANGIN (David), *La Ville franchisée : formes et structures de la ville contemporaine*, Paris : éd. La Villette, 2004, p. 14

XIX^e siècle. Les espaces intermédiaires font l'objet de débat, de politiques publiques et urbaines (Flamand, 2008)[3] car ils sont des objets à la conjonction de divers processus (Lévy-Vroélant, Frey, Dussart, 2005)[4]. Nous considérerons les espaces intermédiaires comme des espaces privés, visibles depuis l'espace public (Gauthiez, 2003)[5]. Les travaux de l'équipe du centre de sociologie urbaine (CSU)[6] ont mis en avant l'importance du jardin de devant dans le processus d'appropriation de la parcelle et du pavillon. Ces travaux montrent que le jardin cristallise la séparation public/privé, mais réunit plusieurs fonctions et usages. La particularité de notre recherche réside dans la prise en considération de l'espace du jardin comme support de dispositifs, mais non comme espace de renvoi (Haumont, Raymond, 1966) ou ayant un rôle utilitaire restreint mais comme des espaces d'investissement (processus de densification) contribuant à un mécanisme de transformation morphologique.

Dans un contexte d'actualité politique urbaine, dont un des objets principaux se concentre sur la *densité*, qui depuis le XX^e siècle est au cœur de la question de l'aménagement et des formes urbaines. Le débat s'infléchit sur des leitmotive comme *« faire la ville sur la ville »* ou *« faire la ville sur elle-même »*. Ces grands principes sont issus des lois SRU, Grenelle I et II, et repris dans la loi pour l'accès au logement et l'urbanisme rénové (ALUR anciennement loi Duflot), dans lesquelles il est impératif de diminuer les surfaces urbanisées, de préserver les territoires naturels ou agricoles. Ainsi, les documents et outils de planification urbaine opposent étalement urbain, qu'il faut combattre à la densité (Roux, 2009)[7]. L'analyse du contexte politique français en matière d'urbanisme et des documents de planification nous permettra de cerner la densification, un objet de notre recherche défini comme un outil/pilier du développement durable. En effet, la densification est érigée comme un pilier de la politique à mettre en œuvre, nous nous attacherons à comprendre les mécanismes de la densification, que nous considérerons comme un processus, analysé à travers nos échantillons d'étude. Alors que les réflexions sur une densification douce (Touati, 2011) des tissus urbains émergent, nous pensons que la question des tissus périurbains est centrale dans un objectif de durabilité des territoires.

Les communes périurbaines se développent à une rapidité fulgurante et ont comme forme dominante des lotissements pavillonnaires épars, caractérisés par un type d'habitat : la maison individuelle pavillonnaire, ou appelé le pavillon, nous reviendrons sur cette définition ultérieurement. La prolifération de ce type d'habitat se solde par l'*« étalement urbain »*, qui démultiplie la surface urbanisée des villes et des villages, qui apparaît comme un élément à contrôler dans le cadre des politiques actuelles. La prolifération des tissus semble être associée d'emblée au développement du pavillon, encouragé par différentes mesures incitatives. Nous pouvons citer une série de lois du début du XX^e siècle (Cornudet, Siegfried, Ribot, Strauss) ou encore à l'après-seconde-guerre mondiale, avec le concours Chalandon (1969), l'accession à la propriété encouragée dès 1965 par l'allongement des prêts, le prêt d'accession sociale (1994), ou encore le prêt à taux zéro (1995) ou enfin la maison à 100000 euros par Jean-Louis Borloo (2005), le gouvernement français porte le développement du pavillonnaire. Aujourd'hui le pavillonnaire paraît être la cause d'une crise, d'un malaise général du territoire français.

---

[3] FLAMAND (Amélie), *L'Invention des espaces intermédiaires dans l'habitat*, thèse sous la direction de Jean-Pierre Frey, Paris : Institut d'Urbanisme de Paris-CRESSAC-CRH, UMR LOUEST, Paris XII, 2008, 411 p.

[4] DUSSART (Brigitte), LEVY-VROELANT (Claire), FREY (Jean-Pierre), *Les Enjeux de la « résidentialisation » des cités HLM, Analyse des usages des espaces intermédiaires dans une cité de Seine-Saint-Denis*, Nanterre : CRESSAC /CRH, UMR LOUEST/ Ministère de la Culture, Mission du Patrimoine ethnologique, 2003, p. 18

[5] GAUTHIEZ (Bernard), *Espace urbain, vocabulaire et morphologie, préface de Guy Burgel*, 2003, Paris : éditions du Patrimoine, p. 449

[6] L'équipe de recherche du centre de sociologie urbaine est constituée pour cette recherche sur le pavillonnaire de Nicole Haumont, Antoine Haumont, Henri Raymond et Marie-Geneviève Haumont.

[7] ROUX (Jean-Michel), « Nouveaux processus de projets pour les périphéries urbaines. Conditions de leur conduite opérationnelle » in MASBOUNGI (Ariella), MANGIN (David), *Agir sur les grands territoires*, Paris : éd. du Moniteur, 2009

Ainsi, notre recherche se concentre sur une analyse des espaces support des mécanismes de densification. En analysant le devenir de ces espaces intermédiaires, nous interrogeons les processus de densification des tissus périurbains et leur possible planification. Cette densification s'opère par exemple lorsque les pavillons cèdent la place à des immeubles mitoyens, lorsque les routes deviennent des rues et lorsque les constructions gagnent subrepticement les cœurs d'îlots. D'après cette observation et analyse de nos échantillons d'étude, nous construirons une typologie d'espaces intermédiaires significatifs des mécanismes de densification des tissus périurbains. Dans cette analyse typo-morphologique, nous considérons la temporalité des espaces intermédiaires et de leur usage dans la temporalité prenant place dans un processus de transformation des tissus.

Hypothèses

Premièrement, l'hypothèse centrale de ce travail repose sur la prise en considération des espaces intermédiaires dans les politiques de densification des tissus périurbains. Si la lecture de ces tissus intègrent les espaces intermédiaires, espaces entre sphère publique/privée, nous insistons sur la définition et le rôle des espaces intermédiaires dans la métamorphose des tissus périurbains. Notre proposition de recherche alimente l'analyse des transformations des tissus périurbains et de l'articulation entre l'espace public/privé. Notre hypothèse centrale de travail se développe autour de plusieurs points.

En effet, nous considérons que les espaces intermédiaires participent à la transformation des tissus urbains et à l'organisation de l'espace urbain, et qu'ils constituent un enjeu pour la mise en place des processus de densification des tissus périurbains. Associer les espaces intermédiaires aux enjeux du développement et de la transformation de la ville nous permet d'interroger la conception des espaces intermédiaires et leur devenir dans ces tissus. Dans ce sens, l'analyse de l'iconographie (Panofsky)[8] des premiers traités architecturaux et urbanistiques, du début du XIX^{e} siècle, nous fournit des éléments de compréhension par rapport à l'émergence de la réflexion sur les espaces de transition dans les nouvelles extensions périurbaines. Les travaux de Joseph Stübben[9] ou de Camillo Sitte[10] se préoccupent des espaces entre rue et logement, l'iconographie traite de cette question par l'introduction d'un terme *Vorgärten*, que nous désignons par jardin de devant. L'analyse de l'iconographie des nouvelles extensions périphériques, comme par exemple, les cités-jardins avec le travail de Raymond Unwin[11], renvoie à des préoccupations de séparation de l'espace privé, de l'espace public par la mise à distance du pavillon par rapport à la rue, par un jardin de devant. Dans le processus de transition public/privé, la clôture a son importance, elle prend la forme d'une haie vive ou d'arbustes. Les travaux sur le logement patronal effectué par Jean-Pierre Frey[12] traitent d'une typologie de ces espaces intermédiaires. Son travail met en évidence l'existence des espaces intermédiaires dans le logement ouvrier depuis le début du XX^{e} siècle, le recul du pavillon par rapport à la rue avec un jardin de devant, *« on a vu l'étoffement des espaces intermédiaires avec, tout d'abord, le recul de l'édifice par rapport à la rue, qui est admis dès le début du XX^{e} siècle* […]*, enfin avec la place grandissante accordée aux perrons et aux auvents dans la physionomie des édifices. »* (Frey, 1987). Sa recherche montre que tous les modèles étudiés bénéficient d'un jardin sur l'avant, qui pour

[8] « La méthode iconographique s'applique non seulement aux œuvres d'art figuratives, mais aussi à l'architecture », définition issue de la définition du Grand Larousse encyclopédique en ligne : http://www.larousse.fr/encyclopedie/peinture/iconographie_et_iconologie/152661

[9] STÜBBEN (Joseph), *Der Städtebau,* Darmstadt*,* A. Bergsträßer, 1890, IX-562 p.

[10] SITTE (Camillo), *L'Art de bâtir les villes, Notes et réflexions d'un architecte,* traduites et complétées par Camille Martin, 1902, Paris : Laurens, Genève : éditions Atar, 1918

[11] UNWIN (Raymond), *L'Étude pratique des plans de villes, introduction à l'art de dessiner les plans d'aménagement et d'extension, traduit de l'anglais par Henri Sellier, liminaire de Jean-Pierre Frey,* Marseille : éd. Parenthèses, coll. Eupalinos, 2012, 411 p.

[12] FREY (Jean-Pierre), *Société et urbanistique patronale, tome 2 : La Généalogie des types de logements patronaux 1836-1939*, Paris : Plan MULT/MAIL, 1987, 562 p.

lui, assure *« la transition entre le domaine public et l'espace domestique »*. Tenter d'interroger les premiers traités urbanistiques et architecturaux nous a donné l'occasion de comprendre le contexte de l'émergence des espaces intermédiaires, articulé autour du rapport à la densité, et de faire une historiographie architecturale des transformations des tissus comme élément structurant de la morphologie urbaine.

Deuxièmement, la densification fait partie des objectifs affichés de fabrication de la ville « dense », « compacte » ainsi, nous pouvons nous demander si l'enjeu de ces politiques réside dans la métamorphose des espaces intermédiaires et ainsi, quel est leur sort et leur place dans les politiques urbaines mise en œuvre sur le territoire français. Car si les espaces intermédiaires ne bénéficient pas d'un statut juridique public mais d'un statut juridique privé, ils sont visibles de l'espace public et jouent un rôle dans le collectif, ils nous ramènent à des enjeux politiques (Flamand, 2008), qui se traduisent, ici, par leur prise en compte dans les politiques urbaines durables. Dans un contexte politique prônant la densification, notamment par le biais de l'ANR Bimby[13], qui met en avant le procédé de division parcellaire, nous nous sommes interrogés sur le sort réservé aux espaces intermédiaires et les dispositifs qui y sont mis en place. Car si nous prenons le cas de la division d'une parcelle en vue de la vente et la construction d'une nouvelle habitation, il est important de se questionner sur la place qui restera pour les espaces intermédiaires investis dans l'espace du jardin du pavillon. L'analyse des espaces intermédiaires dans les tissus périurbains nous permettra d'analyser leur impact sur la transformation des tissus, à un niveau morphologique et urbain (nature des édifices, équipements, foncier, groupes sociaux).

Troisièmement, d'un point de vue législatif, nous supposons qu'il y a un décalage entre les procédures et politiques et ce qui se fait en réalité, qui relève de processus vernaculaires (mécanismes et processus), nous essayerons de savoir si le sort réservé aux espaces intermédiaires est susceptible d'infléchir les politiques urbaines visant la densification comme moyen de lutter contre l'étalement des villes sur le territoire. En effet, la réglementation (notamment des PLU) concerne particulièrement la volumétrie de l'architecture (gabarits, prospects, etc.) ou l'implantation des bâtiments par rapport à la rue (alignement, recul...), cette réglementation n'est pas suffisante pour statuer sur des objectifs de densification, car nous pouvons supposer que l'action politique en faveur de la ville durable s'est développée en fonction des idées sur la densité, par ses différentes instrumentalisation techniques et procédurières. Les processus de densification relèvent plutôt de dispositifs vernaculaires ou architecturaux, qui traduisent un investissement de l'espace du jardin, cependant lors d'une division parcellaire ou d'une substitution, la question du sort qui est réservé aux espaces intermédiaires se pose. Il y a la nécessité d'engager une réflexion sur une dérogation aux règles actuelles pour favoriser l'investissement des espaces intermédiaires, par une modification des règlements. La division parcellaire est considérée comme une procédure de « densification douce » (Touati, 2011), cependant elle gagnerait à impliquer la prise en compte des processus morphologiques déjà en cours dans les tissus périurbains, qui peut modifier sa mise en pratique. L'observation méthodique des documents d'urbanisme de chaque terrain de recherche nous permettra de les mettre en balance avec les données récoltées à partir de nos observations systématiques des terrains de recherche choisis.
Ainsi, notre travail relève d'un rapport d'échelle entre la dimension urbaine, à l'échelle d'un tissu et la dimension architecturale dans le cadre de la parcelle, par l'analyse des espaces intermédiaires et la

[13] Le projet BIMBY signifie « Build In My Back Yard », il vise à promouvoir une nouvelle filière de la construction par l'intervention sur des tissus pavillonnaires existants. Dans le cadre de l'appel à projet « Villes durables » de l'Agence Nationale de la Recherche, le BIMBY devient l'ANR BIMBY. L'ANR avait l'ambition d'encourager, de maîtriser les initiatives individuelles par la redéfinition de règles d'urbanisme. Son objectif est de faire émerger la ville durable des tissus pavillonnaires existants. Nous avons utilisé les informations de présentation de l'initiative BIMBY d'après le site : http://bimby.fr/2011/01/le-projet-de-recherche-bimby-en-quelques-mots

construction de notre typologie, en référence à Marcel Roncayolo, nous travaillerons à partir de deux niveaux de réalité urbaine, nous verrons comment les deux impactent l'un sur l'autre, comme l'explique Raymond Ledrut :

> « On dit : la maison, le logement c'est l'intérieur est l'envers de l'extérieur, tout comme l'extérieur renvoie à l'intérieur. Même l'intériorisation croissante et l'atomisation ne vont pas sans exprimer une modalité de l'extériorité. […] D'une certaine matière, la maison et la famille (ou le couple) et son organisation sont dans un rapport de reflet réciproque avec la ville et la société politique. »
> LEDRUT (Raymond), « La Réciprocité du public et du privé », in *Espaces et Sociétés*, n°38-39, juillet-décembre 1981, pp. 155-156

Pour traiter de l'analyse morphologique des tissus périurbains, comprendre le mécanisme et le processus de densification, il est indispensable de traiter les deux échelles de réalité urbaine, à la fois à l'échelle de l'échantillon choisi, un morceau de quartier et à articuler avec l'échelle de la parcelle. Il y a une corrélation à faire entre les deux échelles et une lecture réciproque pour comprendre les mécanismes de densification. En effet en référence à Marcel Roncayolo, nous considérons que la ville offre un terrain d'observation, et comme il le dit, *« l'histoire conjoncturelle proposait donc un type d'analyse à la fois de la morphologie et des usages* […] *La ville est donc le produit de circonstances, variables, les unes prévisibles, les autres moins, bref, le produit d'une histoire difficile à éliminer du présent »*[14] et que *«* […] *chaque emplacement, quelle que soit son échelle, a son propre rythme. Par conséquent, une situation urbaine n'est, par définition, ni un commencement, ni une fin ; elle n'est qu'une photographie d'un processus en cours »* (Roncayolo, Chesneau, 2008, p. 38).

Méthodologie

Le travail s'est organisé en plusieurs étapes. Dans ce point consacré à la méthodologie de recherche, nous nous emploierons à décrire les méthodes appliquées pendant la réalisation de la thèse. Nous détaillerons la spécificité de notre recherche et de la façon dont nous l'avons menée. La construction de notre recherche est passée par la construction en corrélation de la méthode de notre recherche et de nos objets de recherche. La particularité de notre recherche réside dans la pratique d'allers retours entre nos données empiriques et notre réflexion théorique.

2. SOURCES ET METHODES

Consultation documentaire

Pour la réalisation de cette thèse, nous avons eu besoin de rechercher des documents iconographiques. Ainsi, notre propos s'est concentré sur les questions liées à l'espace, aux processus de transformation morphologique et à l'architecture, nos recherches se sont révélées de statut et de nature diversifiées. Afin de s'inscrire dans une actualité des politiques urbaines, nous avons étudié un premier groupe de documents issus de la presse spécialisée dans le domaine de l'architecture et de l'urbanisme, en nous intéressant aux thématiques de notre recherche. En effet, pour aborder notre recherche et nos différentes thématiques, nous avons effectué une recherche autour du vocabulaire des terminologies qui nous intéressent, afin de les appréhender par une définition qui nous corresponde. Cette information documentaire apparaît comme une source secondaire par rapport au corpus dans notre cadre théorique et du reste de notre recherche. Mais l'étude de ce corpus nous a permis d'illustrer notre propos et d'ancrer notre discours dans cette actualité.

[14] RONCAYOLO (Marcel), CHESNEAU (Isabelle), *L'Abécédaire de Marcel Roncayolo, introduction à une lecture de la ville, entretiens avec Marcel Roncayolo,* juin 2008, p. 31

Nous avons entamé des recherches dans le but d'élaborer un corpus iconographique. Ce corpus iconographique se révélera être notre matériau de base permettant notre analyse des formes spatiales des espaces intermédiaires, notamment par l'analyse iconographique des premiers traités d'urbanisme.
Pour constituer notre propre typologie d'espaces intermédiaires, nous avons débuté une recherche de documentation concernant les différents types d'espaces intermédiaires dans les tissus périurbains. Nous pouvons préciser, comme nous avons pu le dire précédemment, que nous avons recherché des documents de différente nature, sous forme de plans, photographies, schémas. Afin d'être le plus juste possible, nous avons réalisé une recherche exhaustive et une lecture « large » concernant cette terminologie, car nous pouvons souligner que, dans la plupart des cas, les espaces intermédiaires, les formes urbaines et les types de tissus qui y sont associés ne sont pas indiqués ou recensés comme tels dans les ouvrages et les revues spécialisés.

Consultation cartographique

Notre travail documentaire a été complété par une recherche iconographique à plus grande échelle comprenant : cartographies IGN, vues aériennes et plans cadastraux.
Les vues aériennes et l'utilisation de l'outil IGN nous ont apportés des informations indispensables pour mettre en évidence les différents types de destination des tissus périurbains. Cependant, comme le dit Rémy Allain[15], cet outil ne nous permet pas de faire une analyse fine des échantillons de terrain choisis. Ainsi, notre recherche doit être complétée par l'utilisation des plans cadastraux qui se révèlent être à différentes échelles (1/2000^{e} ; 1/5000^{e} ; 1/10000^{e}) un outil indispensable pour la visualisation du détail des tracés et des structures parcellaires et leur évolution. La base de données Géoportail nous a aidé à construire et mener notre analyse. Géoportail réunit les vues aériennes IGN, les extraits cadastraux, cet outil nous a permis d'analyser la présence de dispositifs dans les espaces intermédiaires des tissus périurbains. Géoportail nous a aidé à réaliser nos fonds de plan pour établir nos analyses par des éléments de cartographie.

3. CHOIX DU TERRAIN

Le choix délibéré de l'étude des tissus périurbains et de l'intérêt porté aux espaces intermédiaires dans ces tissus nous a guidés dans le choix de nos échantillons de recherche. Le type d'habitat pavillonnaire reste neutre (Frey, 1989) en lui-même, et non discriminatoire, ce qui nous permet de nous focaliser sur la transformation de ces tissus et l'étude des espaces. La neutralité de ces lieux nous permet une analyse complète des espaces intermédiaires dans leur ensemble et leur complexité.
Le choix de nos terrains d'analyse a été fait selon la mobilisation d'une grande diversité de situations typologiques de tissus périurbains (ancienne zone de villégiature devenues lotissements ; ensemble pavillons années 1950-1970 ; ensemble pavillonnaire années 1990) ; afin qu'elle nous permette une mise en confrontation des divers indicateurs/éléments afin de pouvoir classifier les différents espaces intermédiaires que l'on peut trouver dans les zones périurbaines.
En préambule de cette explication du choix géographique des terrains de recherche, nous pouvons dire que la proximité et la facilité d'accès aux terrains a été primordiale. La possibilité d'accéder aux sources documentaires et l'actualité française qui concerne nos thématiques de travail nous ont guidé dans nos choix des terrains. Ainsi, nous pouvons dire que notre recherche est balisée dans un périmètre francilien, plus ou moins proches de Paris, un élément qui a guidé en premier lieu nos choix des terrains d'étude est l'existence ou non de politiques urbaines relatives à nos objets de recherche comme la densification.

[15] ALLAIN (Rémy), *Morphologie urbaine,* 2004, Paris : éd. Armand Colin, 254 p.

Les différents critères concernant le choix de chaque terrain de recherche ont été les suivants : le premier est la situation urbaine par rapport à Paris (première couronne, moyenne couronne, proximité ou éloignement du centre de Paris, accès transports en commun). En effet, notre but dans le choix de nos terrains est d'avoir une diversité de situation géographique afin d'être le plus juste possible dans la représentativité de nos échantillons. Le deuxième critère pris en compte est la typologie de tissus et la typologie du lotissement (année de construction, situation centrale ou non par rapport au reste de la commune choisie). Le troisième critère que nous pouvons évoquer est celui de la typologie des parcelles, en effet, nous avons pris en considération la capacité de la parcelle à évoluer et à se transformer. Et enfin, un quatrième et dernier critère rentre en compte : c'est la disposition des habitats individuels sur leur parcelle et l'existence d'une évolutivité des parcelles et de l'habitat sur celle-ci.

Observations

Notre travail d'observation constitue le matériau de notre recherche, ce travail méthodique consiste à repérer les espaces intermédiaires dans l'espace périurbain par une recherche que nous appellerons *recherche exploratoire*. Ce repérage s'effectue avant même de s'intéresser à ces espaces pour leur forme, leur architecture, leur matérialité. Un repérage est nécessaire car il a été effectué avant de commencer à y observer ce qu'il s'y déroule. La phase d'observation implique une curiosité envers les espaces observés mais il est important de conserver une discrétion, autrement dit une distance : l'observateur doit être capable d'objectiver son regard. Nous nous inspirerons de ce que Thierry Paquot appelle la *déambulation urbaine*[16], qui est pour lui l'occasion d'une cueillette d'anecdotes.
Nous avons utilisé l'observation dans le cadre de notre thèse, dans le but de répondre à plusieurs objectifs. Le premier objectif auquel nous avons répondu, est de s'approprier les types d'espaces intermédiaires, de comprendre leur nature. Car comme nous l'avons dit précédemment, notre travail est fait à partir de nombreux écrits, textes, plans et d'ouvrages. L'observation accompagnée de l'analyse de nos sources écrites se révèlent complémentaires, car cela nous permet d'établir le rapport entre les types observés et leur dénomination et l'iconographie analysée dans les textes.
Le travail d'observation se traduit, en partie, par une prise de photos et une restitution photographique des espaces observés.
Le choix de la méthode d'observation est d'abord *globale*, car nous avons eu la nécessité d'effectuer un travail de repérage préalable au travail sur les terrains choisis : il nous a été utile de passer du temps à observer les tissus périurbains dans leur ensemble. Le but de cette phase d'observation est de s'imprégner du terrain, de son ambiance, car l'appréhension des tissus périurbains s'avère moins facile que l'appréhension d'un centre urbain.
Nous nous sommes concentrés sur l'observation de terrains plus particulièrement définis afin de pouvoir procéder à un descriptif précis de l'existence des typologies d'espaces intermédiaires qui nous préoccupent, nous avons établi en quelque sorte le recensement des espaces intermédiaires dans les tissus périurbains. Nous avons pu réaliser un descriptif précis et détaillé rapports entre bâti/parcelle, mais aussi entre l'habitation et l'espace intermédiaire tel que nous l'entendons. La progression de notre méthode d'observation est un aspect important dans la particularité de notre recherche car nous avons souhaité qu'elle soit la plus exhaustive possible. Les deux méthodes exploratoires d'observation, pour la première, nous a permis de mettre en avant les questionnements majeurs liés à nos thématiques de recherche et que par conséquent, l'observation plus focalisée doit aborder et également y répondre.

[16] PAQUOT (Thierry), « Petits riens urbains », issue d'une rencontre intitulée « Pour une anthropologie de l'ordinaire urbain » in *Urbanisme*, n°370, janvier-février 2010, pp. 39-70

En effet, par rapport à notre approche de recherche centrée sur l'architecture et la morphologie des tissus périurbains, notre posture d'observateur est restée extérieure. Car nous mettons en rapport ces observations directes et nos recherches documentaires et iconographiques.

Photographie

L'observation systématique des espaces intermédiaires et des tissus étudiés est indispensable à notre recherche et s'accompagne d'un outil de traduction visuelle, qui est pour nous, la photographie. En effet, le travail d'analyse en 2D à l'aide des outils IGN (vues aériennes) ou cadastraux a dû être complété par un travail iconographique constitué par la photographie. Ainsi, nous n'avons pas voulu considérer la photographie comme ayant un rôle d'illustration, mais comme un outil d'analyse, nous pouvons dire qu'elle a contribué à notre méthodologie de recherche. A la base, la photographie est un moyen d'enregistrement des éléments visuels du terrain (Dion, Ladwein, 2005)[17], cependant l'intérêt de celle-ci est tel que la photographie devient un moyen de prolongation de l'étude de terrain (Mauss, 1926)[18], et il nous permettra de faire des discontinuités temporelles dans l'analyse :

> « Contrairement à une situation d'observation classique, l'analyste peut revenir à l'image aussi souvent qu'il le souhaite, en examiner tous les détails et à faire diverses hypothèses sur le tableau spatio-temporel qu'il est en train d'exploiter. En ce sens, Barthes souligne que la photo " livre tout de suite ses " détails " qui font le matériau même du savoir ethnologique " (Barthes 1980 : 52)[19] et qu'elle " permet d'accéder à un infra-savoir " (Barthes 1980 : 54). »
> DION (Delphine), LADWEIN (Richard), « La Photographie comme matériel de recherche », *Journées de Recherche en Marketing en Bourgogne*, Dijon, 2005

Nous nous sommes servis de la photographie lors de nos phases d'observations exploratoires de nos terrains de recherche délimités. Elle constitue un outil d'analyse précieux, mais par ce qu'elle montre, nous pouvons y voir une description des espaces étudiés et ainsi ne pas tomber dans des descriptions difficiles à comprendre. Ainsi, grâce à la photographie, notre travail de recherche a pu s'attacher à la compréhension, l'analyse et l'interprétation des espaces intermédiaires. Nous pensons avec Amélie Flamand que la photographie facilite l'analyse descriptive ; *« offrant le visible, elle laisse au chercheur le soin de retranscrire le caché »*[20]. Nous étendons ses propos à tous les dispositifs observés et analysés.

Elle s'est trouvée être un outil descriptif du visible et complémentaire de notre analyse du caché. En effet, la photographie est rendue possible à travers notre regard, elle est orientée par celui-ci, donc elle nous oblige à réfléchir à notre objet.

Enfin, on considère souvent la photographie comme une représentation figée d'une scène, cependant elle est issue d'un contexte social, culturel et historique, qui peut en être parfois la critique, d'une subjectivité. Cependant, comme nous avons souhaité orienter notre recherche sur l'étude des configurations spatiales pour en comprendre les transformations des tissus. La photographie correspond à l'analyse et à la description des espaces intermédiaires dans les tissus périurbains et de leur impact dans la densification.

---

[17] DION (Delphine), LADWEIN (Richard), « La Photographie comme matériel de recherche », Journées de Recherche en Marketing en Bourgogne, Dijon, 2005

[18] MAUSS (Marcel), *Manuel d'ethnographie*, 1926, Paris : éd. Payot, coll. Petite bibliothèque Payot, 1967, 364 p.

[19] Dion et Ladwein citent Roland Barthes, dont la citation est tirée de : BARTHES (Roland), (1980), *La chambre claire: note sur la photographie*, Paris : éd. Seuil Gallimard, coll. Les cahiers du cinéma, 1980, 200 p.

[20] FLAMAND (Amélie), *L'Invention des espaces intermédiaires dans l'habitat*, thèse sous la direction de Jean-Pierre Frey, Paris : Institut d'Urbanisme de Paris-CRESSAC-CRH, UMR LOUEST, Paris XII, 2008, 411 p.

Description

Après la phase d'observation et la phase de reportage photographique, il s'est agi de décrire les espaces observés à partir des matériaux iconographiques récoltés. Les matériaux documentaires iconographiques tels que les plans, cartes et photos font l'objet d'une description simple. Nous avons accordé une importance particulière à l'iconographie afin de permettre au lecteur d'avoir une facilité de compréhension des sites, des lieux, des espaces et des formes étudiées.
Le travail de description consistera à hiérarchiser, organiser les informations, les différents éléments présents, également à commenter le corpus de documents, qui est notre matériau premier pour une analyse et une définition des espaces intermédiaires. Dans cette phase de description, l'objet sera la retranscription des espaces observés de la façon la plus objective possible. L'observation sera une première étape nécessaire au travail d'interprétation, car nous considérons que l'observation des espaces et leur forme est révélatrice des transformations et nous aidera dans la compréhension des processus d'évolution des tissus. En effet, notre travail analytique se propose de réaliser une lecture des tissus à partir de l'investissement des espaces intermédiaires, à partir des pleins et des vides de la ville, comme le précise Pierre Micheloni, *« cette lecture de la ville simplement à partir de ses pleins et de ses vides peut paraître a priori partiale et réductrice ; elle s'avère en fait riche d'enseignement car elle permet de comprendre assez précisément la constitution de ses tissus depuis leurs espaces publics jusqu'à leurs espaces privés ainsi que les continuités ramifiées qui existent entre ces deux territoires. »*[21]

Restitution des éléments d'analyse

L'analyse de nos éléments récoltés sur le terrain d'analyse s'inspirera du travail d'analyse morphologique réalisé par les architectes italiens Vincent Muratori, Pierluigi Cervellati, Roberto Scannavini, dans lequel, comme le précise Marcel Roncayolo, l'intérêt et la particularité de leur travail réside dans la logique établie entre *« l'hérité et l'innovant »*.
Pour restituer les éléments analysés sur le terrain, nous ferons appel aux principes d'analyse développés par Gaston Bardet (1944) qui sont des cartes au 1/2000. Comme l'explique Enrico Chapel, nous pensons que le travail de Gaston Bardet s'oppose à celui des modernistes, qui visent à une simplification des données statistiques. Le travail de Gaston Bardet vise à capter toute la complexité de la dimension urbaine, par un travail de cartes et diagrammes renouvelant les représentations de la ville d'une manière graphique, dynamique. Cette échelle de restitution d'analyse permet d'identifier le tracé des rues ; le dessin du parcellaire et l'emplacement des bâtiments (privés ou publics), et même l'aménagement des espaces publics, promenades ou jardins (Chapel, 2010)[22]. Le travail de Gaston Bardet met en avant un travail qui vient se superposer aux parcelles et aux bâtiments, suivant des lignes perpendiculaires aux axes de circulation. Ainsi, notre mode de représentation et d'analyse de nos éléments a été influencé par le travail de Gaston Bardet et des architectes italiens. Nous nous inspirerons également du travail de représentation graphique et cartographique mené par l'équipe de Françoise Boudon, André Chastel, Hélène Couzy et Françoise Hamon[23], sur le quartier des Halles (à la fois pour représenter les différentes activités, les transformations morphologiques du tissu). De par, notre formation initiale d'architecte, nous accordons une place importante à la représentation graphique comme outil d'analyse et de restitution de nos éléments observés et analysés. A partir de l'outil des relevés cadastraux, du site Géoportail (cartes des bâtiments), et de la base de données du MOS (mode d'occupation des sols) nous avons utilisé ces outils comme base d'analyse mais surtout

[21] MICHELONI (Pierre), « Paris en plaques. Une Analyse comparée de tissus urbains », in GANGNET (Pierre) (dir.), *Paris : côté cours. La Ville derrière la ville*, Paris : éd. Picard, 1998, p. 58
[22] CHAPEL (Enrico), *L'Œil raisonné : L'Invention de l'urbanisme par la carte*, Genève : éd. MétisPresses, 2010, p. 161
[23] BOUDON (Françoise), CHASTEL (André), COUZY (Hélène), HAMON (Françoise), *Système de l'architecture urbaine : le quartier des Halles à Paris*, Paris, éd. Centre national de la recherche scientifique, 1977, 414 p.

comme fond de carte (à partir du cadastre). En effet, nous avons retravaillé à partir de ces cartes pour traiter nos données. Nous choisissons un mode de représentation consistant à réaliser des cartes (avec code graphique et code couleur), nous pensons qu'elles constituent le support de représentation le plus approprié pour représenter les localisations, et ainsi rendre compte des phénomènes et mécanismes étudiés. Cette représentation graphique, à partir des relevés cadastraux, constitue le moyen synthétique de restitution d'analyse des données de terrain.

4. ORGANISATION DU TEXTE

La restitution du travail de recherche est développée en trois parties et neuf chapitres, qui permettent d'envisager les thématiques de notre recherche dans leur ensemble. Nous interrogeons plusieurs notions, champs disciplinaires, différents types d'espaces et de tissus. D'une part, nous traiterons des espaces intermédiaires, notion complexe dans leur définition, leur désignation et leur usage et d'autre part, nous travaillerons sur les tissus périurbains, à travers l'habitat pavillonnaire.
Dans la première partie (partie A) intitulée, *Moyens et processus de fabrication de la ville,* nous nous attèlerons à comprendre le contexte du périurbain en France, par une synthèse des connaissances relatives à l'étalement urbain et aux tissus périurbains. Il s'agit de contextualiser l'évolution des tissus périurbains à travers l'historique du pavillon individuel qui constitue notre matériau de recherche (chapitre 1). Par l'évolution des politiques et fabrication de la ville, nous introduirons notre objet, la densification, processus au cœur de notre recherche et par la même au cœur de l'actualité. Nous y interrogeons, à partir des différentes définitions théoriques et bureaucratiques, la densification comme la construction de notre objet de recherche (chapitre 3). Nous cherchons à mettre en évidence le rapport entre l'objet de notre recherche et sa connaissance, et à replacer celui-ci dans un cadre scientifique élargi.
La deuxième partie, (partie B), *L'Instrumentalisation de la densité*, porte sur une approche de la densité, dans sa dimension théorique et technique à partir du XIX^{e} siècle jusqu'à son actualité politique, et si son instrumentalisation conditionne les politiques urbaines de lutte contre l'étalement urbain. Nous proposons de nous pencher plus en détail sur la genèse de la densité et son rapport à la transformation des tissus urbains, par une tentative d'« histoire de la densité » (chapitre 4). Pour comprendre son rapport à la morphogénèse urbaine, cette mise à jour de la densité nous éclairera sur les tendances, évolutions de la densité dans les discours politiques, scientifiques des représentations de la celle-ci (chapitre 5). Cela nous amènera à percevoir la densité comme un élément au cœur du mécanisme de densification, dont nous analyserons le processus de densification, à travers un cas d'étude (chapitre 6). Notre recherche est à la fois nécessairement diachronique par une analyse de nos objets sur des périodes longues, mais aussi synchronique car notre travail et son développement organisé en trois parties ne sont pas établis selon une progression chronologique entre elles. Chaque partie est consacrée à une thématique de notre recherche et approfondit l'analyse visant à faire ressortir des logiques multiples.
La troisième partie, (partie C), *Les Espaces intermédiaires comme enjeu de la morphogénèse urbaine*, est consacrée à cadrer une définition des espaces intermédiaires, des représentations, et conceptions des espaces intermédiaires, à travers l'analyse iconographique de notre corpus des premiers traités architecturaux et urbanistiques, de la fin du XIX^{e} siècle au début du XX^{e} siècle (chapitre 7). Cette partie a pour objectif de comprendre l'émergence de la conception et de la réflexion sur les espaces intermédiaires, et plus particulièrement, dans les tissus périurbains. En effet, l'iconographie mettra en exergue la prise en considération par les concepteurs de ces espaces à l'articulation entre privé/public. A partir de notre échantillon de terrains de recherche, en Ile-de-France, nous mettrons en évidence l'importance et l'enjeu que représentent les espaces intermédiaires dans le processus de transformation des tissus périurbains, a fortiori de leur densification (chapitre 8). Nous tenterons de définir les tissus

périurbains à partir des espaces intermédiaires afin de faire émerger leur rôle par la construction d'une typologie d'espaces intermédiaires, à partir de l'observation sur le terrain (chapitre 9).
Chacune des parties nous aidera à articuler notre pensée, expliquer et définir chaque notion, et de leur donner un contexte théorique, législatif et institutionnel afin de pouvoir mener notre recherche sur les mécanismes de transformation morphologique qui s'opèrent dans les tissus périurbains, et la place des espaces intermédiaires dans ces transformations. Ainsi, notre travail de recherche vise, à partir des espaces intermédiaires, à une nouvelle lecture des tissus urbains, à partir de cette typologie d'espaces intermédiaires.

PARTIE A/ MOYENS ET PROCESSUS DE FABRICATION DE LA VILLE

Chapitre 1/ Les problèmes de la périurbanisation française

Il est nécessaire de rappeler qu'en France, la « maison individuelle » est liée à l'accession à la propriété (Devisme, Bossé, Madoré, Brenon, Dodier, Dumont, Hervouet, Jean-François Struillou, 2007)[24]. La maison individuelle est rapportée au phénomène de la périurbanisation, comme le souligne François Madoré, *« à tel point que périurbanisation et pavillonnarisation vont de pair »* (Devisme, Bossé, Madoré, Brenon, Dodier, Dumont, Hervouet, Struillou, 2007) car les tissus périurbains sont le support physique de cette accession à la propriété. Tous les sondages et différentes enquêtes[25], au cours des dernières décennies, montrent la préférence des Français pour la maison individuelle. Cette dynamique (créée par l'accession à la propriété d'une maison individuelle) a été plébiscitée dans les espaces périphériques et plus particulièrement dans les espaces du périurbain. Les espaces périurbains sont considérés comme des espaces hétérogènes et discontinus.

Dans ce premier chapitre de notre travail de recherche, nous nous limiterons au contexte de la *périurbanisation française*, dans le cas particulier de l'Ile-de-France. Nous ferons un rappel historique de sa constitution, notamment à l'aide d'une revue de la littérature et des différentes recherches menées sur cette thématique. Nous utilisons une bibliographie basée sur ces textes désormais classiques comme *Les Pavillonnaires, La Politique pavillonnaire, L'Habitat pavillonnaire* (Raymond, Haumont, 1966), *La Rurbanisation ou la ville éparpillée,* Gérard Bauer et Jean-Michel Roux (1976) ainsi que les travaux plus récents de Jean-Charles Castel, Jean-Baptiste Minnaert, Lionel Rougé, Marie-Christine Jaillet, Annie Fourcaut, Éric Charmes, Martine Berger, Rodolphe Dodier, Martin Vanier, Jean-Claude Croizé ou encore la thèse de Delphine Callen.

Nous nous attachons à la fois à définir la forme pavillonnaire et le rapport de l'étalement urbain à l'évolution des surfaces agricoles. Car pour déterminer le contexte de notre travail de recherche, nous nous attacherons à comprendre comment se forment les espaces périurbains et ses composantes architecturales et urbaines, et s'ils sont traités dans une continuité, de la banlieue dense aux campagnes éloignées de faible densité ou agricoles. C'est pourquoi dans un premier temps, le travail se limitera à l'étude et à la compréhension du contexte de la périurbanisation française. Ce chapitre nous aide à la construction de notre objet de recherche et principalement à sa contextualisation, en effet, il est important de réussir à dégager les enjeux du contexte de développement des tissus périurbains et d'observer comment ces tissus périurbains sont différents des tissus centraux : dans leur morphologie et leurs formes urbaines.

---

[24] DEVISME (Laurent), BOSSE (Anne), BRENON (Lucie), DODIER (Rodolphe), DUMONT (Marc), HERVOUET (Vincent), MADORE (François), STRUILLOU (Jean-François), *La Structuration du périurbain*, *synthèse bibliographique,* Plan construction Architecture, Pays de la Loire, cahier n°1, septembre 2007, 116 p.

[25] Enquête du CREDOC pour l'Union nationale des constructeurs de maisons individuelles Uncmi réalisé en 2004 sur un échantillon de 1000 personnes : 82% des personnes interrogées choisissent la maison individuelle comme résidence principale.

Enquête menée par TNS Sofres en janvier 2007 pour l'Observatoire de la Ville révèle une préférence de neuf Français sur dix sont séduits par l'habitat individuel (68% déclarent vivre dans une maison individuelle et 87% choisissent un habitat individuel).

Dans un deuxième temps, ce chapitre nous aidera à comprendre le rôle des lotissements dans la production des espaces périurbains. Enfin, nous introduirons notre objet de recherche par rapport à ce contexte de la périurbanisation francilienne. Les politiques publiques urbaines françaises affichent une volonté d'une quête d'une ville plus compacte et plus dense.
Enfin, nous tiendrons compte de la variation dans différentes définitions des alentours du terme périurbain et des notions qui lui sont associées, pour aborder une terminologie qui paraît aujourd'hui indissociable de la périurbanisation française qui est l'« étalement urbain ». Les professionnels de la ville, de l'urbain et du développement durable sont en quête d'une ville plus dense dans un souci de préservation du territoire. Les espaces périurbains ont été, tour à tour, qualifiés de *« ville diffuse »* (Secchi, 2006)[26], de *« ville émergente »*, d'*« entre-ville »* (Sieverts, 2004)[27] ou encore de *« tiers-espace »* (Vanier, 2012)[28].

1.1 UN HERITAGE HISTORIQUE

Définition

Dans l'historique de la forme pavillonnaire et de l'extension des villes en lien avec la périurbanisation française, nous devons comprendre les relations entre ville et campagne et les types de tissus associés. En effet, comme le fait remarquer le travail mené par l'Atelier du Grand Paris, la *« relation centre-périphérie structure nos schémas mentaux du territoire* […] *quelles que soient les densités et les typologies urbaines »*[29]. Ainsi, nos schémas mentaux et la description de l'urbanisation se fait à partir du cœur ancien de la ville-centre qui se déverserait en « tâches d'huile » vers les terres agricoles. Nous pensons avec Jean-Pierre Frey, que nous citons ci-après :

> « Les historiographies architecturales et géographiques proposent des lectures des territoires de banlieues où l'on repère aisément des entités séparées (sommairement nommées « zones ») aussi bien par leurs formes dominantes que par leur chronologie ou leurs modalités de réalisation : faubourgs ouvriers et implantations industrielles désordonnées, lotissements pavillonnaires, HBM isolées ou embryons de cités-jardins, grands ensembles de la deuxième reconstruction, zones industrielles et d'activités, tentatives de réorganisation sous forme de villes nouvelles présentant un catalogue des engouements architecturaux du moment, périurbain rurbanisé, franges urbaines grignotant un territoire agricole mité et parfois miteux avec ses entrées de villes, parfois bidonvilles dans les interstices et quartiers résidentiels huppés s'enfermant dans des gated communities, le tout recomposé à coup de vastes infrastructures urbaines viaires »

Les périphéries se composent selon une mosaïque vernaculaire si l'on se réfère à la disparité de la planification. La banlieue est considérée comme le lieu de l'*« expérimentation »*, de la *« confrontation »* (Leyval, 2009)[30]. Nous partirons de sa définition pour légitimer notre approche des transformations morphologiques des tissus périurbains :

> « La banlieue est le plus souvent une ville en devenir, une étape historique entre un mode d'occupation de l'espace originel, naturel ou rural, et un mode d'occupation de l'espace clairement urbain. Tel est du moins le processus traditionnel, car l'ampleur prise par le phénomène au XXe siècle et la dimension considérable des banlieues peut légitimement effrayer et susciter le doute quant à la possibilité d'une mutation naturelle, et d'une accession à un statut urbain reconnu »
> LEYVAL (David), *La Banlieue, à l'épreuve de l'utopie*, Paris : éd. Publibook, 2009, p. 19

[26] SECCHI (Bernardo), *Première leçon d'urbanisme,* Marseille : éd. Parenthèses, 2006, 155 p.
[27] SIEVERTS (Thomas), *Entre-ville : une lecture de la Zwischenstadt*, Marseille : Éditions Parenthèses, 2004, 188 p.
[28] ROUX (Emmanuel), VANIER (Martin) (dir.), *La Périurbanisation : problématiques et perspectives*, étude réalisée pour la délégation interministérielle à l'aménagement et à la compétitivité des territoires, Paris : La Documentation française, coll. Travaux, 2011, 87 p.
[29] BMCA BRES (Antoine), MARIOLLE (Béatrice), (Brès+Mariolle et chercheurs associés), *Le Grand Paris des densités dispersées, Chapitre 2 Système métropolitain : Métropole en relations*, juillet 2003, 199 p.
[30] LEYVAL (David), *La Banlieue, à l'épreuve de l'utopie*, Paris : éd. Publibook, 2009, 252 p.

Nous tenterons de définir les qualificatifs, et les espaces, qui se rapportent à la périurbanisation, nous faisons ici référence à la *banlieue*. La banlieue est le qualificatif attribué aux territoires plus incertains et sa connotation est souvent péjorative (Frey, 2013)[31]. En effet, dans la Charte d'Athènes, Le Corbusier fait un portrait critique de la banlieue dans sa proposition 20 et sa proposition 22 comme l'illustre ses propos qui contribueront à la conduite d'une politique d'aménagement anti-pavillonnaire :

> Proposition 20 : « Les banlieues sont aménagées sans plan et sans liaison normale avec la ville. Les banlieues sont des descendantes dégénérées des faubourgs […] L'ère du machinisme est caractérisé par la banlieue, terrain sans tracé défini où se déversent tous les résidus, où se risquent toutes les tentatives, où s'installent souvent les artisanats les plus modestes avec des industries jugées a priori provisoire dont certaines connaîtront un accroissement gigantesque. La banlieue est le symbole à la fois du déchet et de la tentative. C'est une sorte d'écume battant les murs de la ville. Au cours des XIX^e^ et XX^e^ siècles, cette écume est devenue marée, puis inondation. Elle a sérieusement compromis le destin de la cité et ses possibilités de croître selon une règle. Siège d'une population indécise, vouée à de nombreuses misères, bouillon de culture des révoltes, la banlieue est souvent dix fois, cent fois plus étendue que la ville. De cette banlieue, où la fonction distance-temps pose une lourde question qui demeure sans réponse, certains cherchent à faire des cités-jardins. Paradis illusoire, solution irrationnelle »
> Proposition 22 :« Les banlieues ne sont souvent qu'une agglomération de baraques où la viabilité indispensable est difficilement rentable. […] Sa laideur et sa tristesse sont la honte de la ville qu'elle entoure. Sa misère, qui oblige à gaspiller les deniers publics sans le contrepoids de ressources fiscales suffisantes, est une charge écrasante pour la collectivité. Les banlieues sont l'antichambre des villes »
> LE CORBUSIER (Charles-Edouard), *La Charte d'Athènes, suivi de Entretien avec les étudiants des écoles d'Architecture*, Paris : éd. Seuil, coll. Point, 2003, pp. 43-45

Nous partirons du principe que la banlieue associe les territoires qualifiés de périurbains ; mais ceux-ci apparaissant toujours comme une sorte d'envers de la ville par opposition à celle-ci. Nous emprunterons la définition à l'ouvrage, *Les Mots de la ville*, qui statue sur la généalogie du mot *« banlieue »* :

> « La racine de ce mot, attesté dès le XIII^e^ siècle, est ban, terme féodal désignant le territoire sous la juridiction d'un seigneur, là où ses décisions étaient l'objet de proclamations. […] la banlieue était, dit l'historien médiéviste Michel Bochaca, un " îlot de droit urbain " installé dans les campagnes environnants (1997 :170). Notons au passage, pour faire un sort à une étymologie en vogue mais fautive, que *banlieue* et *bannissement* étaient deux notions différentes. Le bannissement est un autre dérivé du mot ban – songeons à être au ban de -, et l'on pouvait être banni de la banlieue d'une ville, ainsi que le prouve la citation du Furetière en tête de notice »
> FAURE (Alain), TOPALOV (Christian), COUDROY DE LILLE (Laurent), DEPAULE (Jean-Charles), MARIN (Brigitte) (dir.), *Les Aventures des mots de la ville, à travers le temps, les langues, les sociétés,* Paris : éd. Robert Laffont, coll. Bouquins, 2010, 1568 p., pp. 74-75

Cette définition met en relief que ce terme est un héritage de la période médiévale en Europe, mettre au *ban*. La banlieue constitue un espace de relégation des classes ouvrières après les transformations réalisées sous l'impulsion du baron Haussmann, la ville-centre assainie est à nouveau annexée par la classe bourgeoise, ce qui confirme la dévalorisation de la banlieue. Le baron Haussmann emploie volontiers le qualificatif suburbain qui est plus courant pour désigner les espaces de banlieue. En outre d'accueillir les classes laborieuses, la banlieue accueille les résidences de plaisance des bourgeois.
L'évocation pour le terme banlieue d'une *« promenade au grand air et la villégiature heureuse »* (Faure, Topalov, 2010) est révolue, depuis la banlieue correspond à des peurs, les auteurs font référence aux ouvrages du père Lhande qui parle de la banlieue comme un lieu où *« la population ouvrière, chassée du centre ».* Après la Seconde Guerre mondiale, la banlieue est marquée par une

[31] FREY (Jean-Pierre), « Des banlieues à la ville. Les termes du débat », in: *Des banlieues à la ville: Espaces et acteurs de la négociation urbaine*, Beyrouth : Presses de l'Ifpo, 2013, consulté le 21 février 2014, URL : <http://books.openedition.org/ifpo/2831>. ISBN: 9782351593394

explosion de la construction, qu'elle soit pavillonnaire ou sociale. Le mot *banlieue* finit par être associé aux différents malaises sociaux, aux peurs, ils vont désigner des lieux associés à la crise sociale, au chômage et au racisme (Faure, Topalov, 2010). Aujourd'hui, la *banlieue* est moins utilisée :

> « Qui dit banlieue ne parle pas vraiment d'espace, mais désigne simplement par là une certaine population évoluant dans la cadre d'un certain habitat, la plupart du temps les enfants pauvres de migrants peuplant les grands ensembles. Dans le passé, le mot faubourg avait connu le même avatar, mais aujourd'hui, dans le cas de banlieue, le lien entre le contenu donné au mot et le territoire réel qu'il désigne est encore plus lointain. Un équivalent comme le mot cité(s) colle infiniment mieux à la réalité » (Faure, Topalov, 2010, pp. 43-45)

L'habitat pavillonnaire est assimilé à la banlieue, cependant dans la morphologie urbaine de la banlieue, nous dénombrons trois types de tissus de banlieue : les noyaux villageois, les lotissements pavillonnaires et les grands ensembles, car la banlieue n'est plus le seul lieu de l'habitat pavillonnaire, ces lieux se sont diversifiés mais nous nous attarderons sur l'analyse des lotissements pavillonnaires périurbains, pour faire écho nous citerons Jean Bastié :

> « […] Selon les périodes, en fonction d'un ensemble de conditions économiques, techniques, sociales, politiques, législatives, tel ou tel type de construction et d'urbanisation l'a plus ou moins emporté. Et chaque aspect de la banlieue est beaucoup plus le témoin de ce que furent les conditions de l'expansion urbaine à une époque donnée que le résultat de jeu de forces actuelles. C'est pourquoi chacun des principaux éléments constitutifs de la banlieue nous a paru devoir être replacé dans le contexte historique qui l'explique »
> BASTIE (Jean), *La Croissance de la banlieue parisienne*, Paris : presses universitaires de France, série « Recherches », tome XVII, 1964, p. 35

Nous considérons que la périurbanisation a toujours existé, d'un point de vue du processus de densification qui touche le centre et la périphérie. La question historique est celle des vitesses à à-coups d'une croissance urbaine différentielle selon les zones. L'opposition ville/banlieue est à ce titre trompeuse, l'opposition entre rural et urbain, reste persistante, mais interroge. C'est pourquoi nous avons défini la banlieue qui ne correspond pas à une morphologie urbaine spécifique, mais elle englobe des formes urbaines différentes qui confirme qu'une opposition urbain/rural ou urbain/banlieue est difficile.

Périurbanisation et étalement

Selon certains chercheurs, le phénomène périurbain est décrit depuis les années 1940, par sa distinction morphologique de la banlieue mais il a longtemps été *« confondu avec le rurbain »*[32].
Mais, comme nous l'étudierons ci-après, le développement de la forme pavillonnaire et des périphéries des villes ne date pas des années 1960 mais a débuté déjà à l'entre-deux-guerres, voire antérieurement. Comme le souligne Jean Bastié, *« l'influence urbaine sur les régions rurales est fort ancienne et bien antérieure au phénomène de banlieue »*[33]. Mais nous pouvons penser que le périurbain naît d'un besoin d'espace, dès 1860, consécutivement à la révolution industrielle, nécessitant le développement des industries en périphérie et accompagné par le phénomène de villégiature destiné à la bourgeoisie, qui entraînent les ouvriers dans leur sillage et leur installation à proximité des manufactures. Nous reprendrons les propos de Philippe Estèbe pour illustrer ce phénomène, *« la production d'une périphérie est donc la conséquence mécanique du développement des villes »*[34].

---

[32] BAUER (Gérard), ROUX (Jean-Michel), *La Rurbanisation ou la ville éparpillée*, Paris : éd. Seuil, 1976, 189 p.
[33] BASTIE (Jean), *La Croissance de la banlieue parisienne*, Paris : presses universitaires de France, série « Recherches », tome XVII, 1964, p. 26
[34] ESTEBE (Philippe), « Quel avenir pour les périphéries urbaines ? », *in Esprit,* n°3, mars-avril 2004, pp. 82-95

Les travaux sur la périurbanisation et la forme d'habitat individuel associée à ce processus qui est le pavillon consistent en plusieurs approches, elles peuvent être de nature quantitative, épistémologique ou encore sociologique. Car les travaux de l'équipe de l'Institut Français de Sociologie de Nicole Haumont (*Les Pavillonnaires, L'Habitat pavillonnaire*) ont contribué à faire naître le débat et à l'acception de la forme pavillonnaire et la reconnaissance de cette forme d'habitat comme modèle. Sur la périurbanisation et les espaces périurbains, il y a un double regard d'un angle des *« ruralistes »* et des *« urbanistes »* (Berger, 2004, p. 43)[35]. La première tentative de définition, relevée par Berger est abordée par les géographes ruralistes qui ont pris conscience du phénomène de développement des périphéries et du mouvement de dépeuplement des campagnes. Nous ferons référence au travail pionnier de Gérard Bauer et Jean-Michel Roux, *La Rurbanisation ou la ville éparpillée,* (Bauer, Roux, 1976, 189 p.). Ils préfèrent à *« périurbanisation »*, le terme de *« rurbanisation »* qui résulte du déploiement et de la dissémination des villes dans l'espace, et dans les campagnes. Mais au fur et à mesure de leur analyse, le terme « rurbanisation » sera abandonné au profit du terme « périurbanisation ». Leur travail a tenté de mesurer le degré de périurbanisation des régions françaises. Ils contribuent à amorcer un débat sur la périurbanisation dans le monde scientifique. Cependant Berger en fait la critique, en remettant leurs travaux dans le contexte de 1976, du fait que les deux auteurs sous-estiment peut-être la capacité de certains tissus périurbains à évoluer et à se densifier et à adopter une morphologie urbaine proche de celles des banlieues, notre analyse morphologique s'attachera à démontrer cette transformation des tissus. L'étude de la démographie et de son évolution traduit l'évolution du phénomène de la périurbanisation. Les travaux des différents chercheurs montrent un rejet de la forme pavillonnaire, car ils se sont concentrés sur la construction des ZUP périphériques, ainsi leurs travaux se sont réalisés tardivement car l'attention est ailleurs. Cependant le déclin de la population des villes centres traduit cette explosion de la construction pavillonnaire.

Dans l'ouvrage, *Périurbains : territoires, réseaux et temporalités*[36]*,* Jean-Baptiste Minnaert nous rappelle qu'un quart du territoire français serait concerné par le périurbain et rassemblerait plus de 10 millions d'habitants. La définition donnée par les géographes de l'espace périurbain est que *« le périurbain est défini par sa situation dans l'orbite fonctionnelle d'une agglomération, par l'interpénétration des zones urbanisées et des espaces naturels ou agricoles, par sa faible mixité fonctionnelle et sa faible densité bâtie »*. Les démographes abordent le périurbain et sa définition, que nous emprunterons à Minnaert, par *« la création d'une composante statistique aux composantes volontairement restreintes (habiter, travailler) et aux formalisations par conséquent instables »* (Minnaert, 2013, p. 16). Cependant, pour la définition du terme « périurbain », en France il est souvent retenu et de façon officielle (Hamelin, Ramezon, 2012)[37], la définition de l'Insee qui dit que *« le périurbain est composé des communes sous influence urbaine du fait des déplacements domicile-travail : communes des couronnes périurbaines et communes multipolarisées »*. L'Insee distingue trois catégories d'espaces périurbains : la première catégorie est le périurbain de l'espace à dominante urbaine (communes périurbaines des aires urbaines) ; la deuxième catégorie est celle de l'espace à dominante rurale (communes périurbaines des aires d'emploi de l'espace rural) ; la troisième catégorie correspond aux communes périurbaines multipolarisées. Par cette définition de l'Insee, nous pouvons dire que ces espaces sont issus d'une construction statistique mais il est important de considérer leurs structures socio morphologiques car nous pensons que les espaces périurbains sont multiples et multiformes. Cette définition contribue à renforcer l'opposition rural/urbain et rend compte d'une

[35] BERGER (Martine), *Les Périurbains de Paris : De la ville dense à la métropole éclatée, préface de Jean-Pierre Orfeuil*, Paris : éd. CNRS, coll. Espaces et Milieux, 317 p.
[36] MINNAERT (Jean-Baptiste), *Périurbains : territoires, réseaux et temporalités*, Paris : éd. Lieux dits, coll. Cahier du patrimoine, 2013, 176 p.
[37] HAMELIN (Eric), RAMEZON (Olivier), *La Tentation du bitume, Où s'arrêtera l'étalement urbain ?*, Paris : éd. rue de l'Échiquier, coll. les petits ruisseaux, 2012, 160 p.

définition des communes d'un point de vue urbain. Ainsi avec Minnaert, nous nous demandons dans quelle mesure peut-on faire une *« réflexion morphologique et historienne sur une catégorie d'espaces initialement définie en zonage statistique »* (Minnaert, 2013, p. 16). Car ces définitions de l'INSEE sont modifiées en fonction des changements dans les statistiques. Le périurbain pourrait être décrit de la façon suivante (Hamelin, Ramezon, 2012) *« le fait pour une ville relativement grande, d'exporter sa population généralement de façon involontaire bien au-delà des limites de son agglomération, autour de petites communes voire de villages ruraux. »* L'Insee aura mis plus de deux décennies pour identifier le phénomène périurbain, et mettre au point le « zonage en aires urbaines » (Le Jeannic, 1996, 1997)[38]. La définition de l'Insee officialise l'existence d'une catégorie d'« espace périurbain », dès 1962, l'Insee tente de différencier la ville et la campagne par la dénomination *ZPIU : zone de peuplement industriel et urbain*. L'Insee définit comme périurbaine les communes qui n'appartiennent pas à une agglomération au sens de la continuité du bâti et qui envoient au moins 40% de leur actifs travailler chaque jour dans une aire urbaine. La définition de l'Insee se base sur les trajets effectués par une partie des habitants résidant dans les communes périurbaines, pour aller travailler quotidiennement. D'après cette définition de l'aire urbaine, en 2006, les communes à dominante urbaine rassemblaient 82,2% de la population française (Hamelin, Ramezon, 2012, p. 40). Si l'on considère l'abandon de l'utilisation de « rural » pour caractériser et désigner les aires non urbaines, comme l'explique Olivier Piron, *« la France métropolitaine est donc, dans ce langage, urbaine à 95% »*[39]. La définition des banlieues par l'INSEE est la suivante :

> « Les banlieues des pôles urbains sont composées des communes qui ne sont pas villes-centres. Si une commune représente plus de 50% de la population du pôle urbain, elle est seule ville-centre. Dans le cas contraire, toutes les communes qui ont une population supérieure à la moitié de celle de la commune la plus importante, ainsi que cette dernière, sont villes-centres. »

Cette définition donnée par l'Insee qui semble être une construction cartographique des aires urbaines, des aires d'emploi de l'espace rural, tend vers une logique de couronnes et d'opposition entre elles. Nous constatons une multiplicité des termes et des notions associés au périurbain, il y a des nuances entre les termes comme suburbain et périurbain ou encore le périurbain proche et le périurbain lointain. La spatialité du périurbain, basé sur des données statistiques renvoie à un découpage en couronnes. Les définitions et les images du périurbain se construisent à partir de la ville, ou par opposition à celle-ci. Il existe une difficulté à objectiviser les caractéristiques de ces territoires (Frey, 2013).

En Europe, il existe une difficile identification des espaces périurbains (Roux, Vanier, 2008). Il n'y a pas de standardisation d'une définition du périurbain (Minnaert, 2013). Chaque pays d'Europe utilise une appellation différente pour qualifier le phénomène du périurbain, car les administrations qui le gèrent et les territoires qui le portent, ne sont pas comparables. La périurbanisation est un phénomène pluriel, qui dans sa définition se rapporte à la ville (flux quotidiens) (Roux, Vanier, 2008). Nous citerons Eurostat qui parle d'« espaces intermédiaires » ; l'OCDE parle d'espaces denses « significativement ruraux » pour désigner le périurbain. Finalement ces différences de catégorisation montrent que la réalité du phénomène périurbain reste difficile à établir et qu'il est nécessaire de prendre en considération les terminologies spécifiques à chaque pays, en anglais *suburban*, *suburban-rural* ou encore *rings* désignent les franges urbaines des villes au contact des campagnes ; en Belgique, est utilisé le terme *« banlieues et zone résidentielle de migrants alternants »*, ce qui montre

[38] LE JEANNIC (Thomas), « Trente ans de périurbanisation : extension et dilution des villes », in *Economie et Statistique*, n°307, 1997, pp. 21-41

[39] PIRON (Olivier), « Les Mots pour le dire : urbanisation, Recensement, Périurbain », in *Études foncières*, n°155, janvier-février 2012, pp. 17-20

Nous rappelons également que l'INSEE dans sa revue INSEE première n°1374 considère que : « 95% de la population vit sous l'influence des villes ».

que la définition du périurbain est basé sur les migrations lieu de résidence/travail. Jean-Marie Halleux[40] explique que la périurbanisation belge est soutenue et plus diffuse. Dans d'autres pays d'Europe, comme l'Italie, l'Allemagne ou encore l'Espagne, comme le souligne Martin Vanier et Sophie Louargant[41], le terme n'existe pas, ou n'a pas d'équivalence. Ces pays ne semblent mettre en place aucune approche politique de l'espace périurbain ou n'établissent pas une dimension statistique de la périurbanisation. En Allemagne le phénomène est vu comme un mouvement désordonné de suburbanisation (Minnaert, 2013). En Espagne, les spécialistes emploient indifféremment les termes périurbains ou périurbanisation pour *« désigner le grignotage indistinct des campagnes par les villes »*.

Il est constitué d'espaces ruraux qualifiés parfois d'espaces interstitiels, *« voisinant des objets architecturaux et urbains parfois récents et englobe d'autres plus anciens »* (Minnaert, 2013).

Aujourd'hui, les politiques publiques passent d'une politique de lutte contre l'étalement urbain dans le but d'éviter une trop grande périurbanisation, à une politique de l'étalement urbain avec une prise en compte de la périurbanisation. Nous assistons à un glissement d'une négation vers une prise en considération du périurbain, mais nous pouvons nous interroger sur la façon dont cette prise en compte est réalisée. Nous pensons que le périurbain doit faire l'objet d'une politique à part entière.

Nous nous accordons à Eric Hamelin et Olivier Ramezon pour dire que l'étalement urbain révèle plutôt la dilatation de l'espace urbain et un développement de l'urbanisation. Cependant de même qu'à la fin du XIX^{e} siècle, l'expansion du chemin de fer a favorisé le développement des extensions urbaines périphériques, avec comme représentation le *« mythe de la nature »*, l'orientation vers le périurbain s'est organisée par la généralisation de l'usage de l'automobile (accompagné de l'essor du crédit immobilier). L'étalement urbain est utilisé mais surtout, sa notion est établie comme une théorie communément admise (Hamelin, Ramezon, 2012). Le langage technique et bureaucratique définit l'étalement urbain de la façon suivante : *« on parle d'étalement lorsque la croissance de l'espace occupé par l'agglomération dépasse la croissance de la population, autrement dit, lorsque chaque habitant supplémentaire consomme davantage d'espace que ses prédécesseurs »* (Hamelin, Ramezon, 2012, p. 41). Cette définition est contestable, car on peut se demander où le curseur doit être placé et à partir de quelle croissance dit-on qu'une ville est étalée, c'est ce que nous verrons avec les surfaces agricoles. Pour Philippe Estèbe, la fragmentation de la politique des agglomérations est à l'origine de l'étalement urbain, la solution pourrait être de créer de véritables gouvernements urbains.

La périurbanisation et la question périurbaine sont omniprésentes dans les débats et les orientations en matière d'aménagement du territoire et font l'objet de controverse (Roux et Vanier, 2008). La question du périurbain est une question contemporaine, que l'on retrouve aux échelles locales d'intervention, lorsqu'elle est l'objet du débat pour l'élaboration de documents d'urbanisme mis en œuvre tels que le PLU, le ScoT, alors que nous savons que la question du développement des espaces périurbains est ancienne.

Les débats montrent la multiplicité des discours, des représentations, qui concernent les espaces dits « périurbains » (Louargant, Roux, 2008). Jean-Pierre Orfeuil dit qu'il n'y a pas une périurbanisation mais des périurbanisations dont les caractéristiques et les déterminants peuvent être différents. De ce fait, les auteurs citent les désignations des espaces dits « périurbains » : il y a une importante production sémantique : espace dortoir, espace de relégation d'activités, espaces attractif, espace de l'individualisme, espace de ségrégation, espace multifonctionnel, espace de projet, espace de qualité, etc. Et, il est également important de faire attention à cette sémantique utilisée dans les travaux des

[40] HALLEUX (Jean-Marie), *Structuration spatiale des marchés fonciers et production de l'urbanisation morphologique ; application à la Belgique et à ses nouveaux espaces résidentiels*, Thèse de doctorat sous la direction de Bernadette Merenne-Schoumaker, Université de Liège, 2005, 308 p.

[41] LOUARGANT (Sophie), ROUX (Emmanuel), *La Prospective d'un tiers-espace, le périurbain. Futurs périurbains : de la controverse à la prospective*, 2009, 17 p.

chercheurs, professionnels de l'aménagement, en effet, comme le souligne Françoise Navez-Bouchanine (2005), *« on aménage l'espace urbain mais on intervient sur les territoires à urbanisation diffuse ».* Ce terme « diffus » est utilisé par Bernardo Secchi, qui qualifie les espaces périurbains, de *« ville diffuse »,* quand Thomas Sieverts parle de l'*« entre-ville »*. (ou en allemand *Zwischenstadt*, ce terme *« renvoie à une dimension spatiale au sens de l'interpénétration de l'espace bâti et du paysage ouvert, une dimension économique au sens de la coexistence d'une économie agissant localement et d'une économie opérant sur le plan mondial, et une dimension historique* […] *»*[42].
Aujourd'hui, la périurbanisation soulève des préoccupations de différentes natures et, est au centre des politiques urbaines. Ces politiques portent sur la dynamique de la croissance urbaine ; et du processus qui la caractérise, qui est l'étalement urbain mais, elle est souvent réduite à la seule dimension de l'étalement urbain (Dodier, 2012). Elle questionne sur la qualité des formes urbaines produites, et en particulier sur la consommation d'espaces agricoles et/ou naturels en réponse à la recherche de logements (individuels) et l'artificialisation des sols ou encore l'évolution de l'accès aux transports et aux services. Finalement, nous pouvons dire qu'un premier débat sur la périurbanisation réside dans la difficulté de son identification. En effet, il n'existe pas de catégorisation, ni d'appellation commune (Roux, 2009) pour désigner le fait périurbain. Nous soutenons que le périurbain recouvre des réalités différentes et spécifiques à chaque terrain selon son évolution et sa transformation.

Explosion de la forme d'habitat pavillonnaire : facteur de la périurbanisation

La forme pavillonnaire est un phénomène collectif, il a été l'objet d'un discours politique évolutif et son image a été constituée à partir d'images populaires fortes. Le pavillonnaire se met en débat et suscite le débat. La forme pavillonnaire est associée aux tissus périurbains, elle correspond également à une réalité de la production du bâti, comme le souligne Anne Debarre, le *« pavillonnaire est constitutif des périphéries des grandes villes pendant la première moitié du XX^e^ siècle »*[43]. La forme pavillonnaire individuelle représente la moitié de la production du logement tout au long du XX^e^ siècle. Malgré la dépréciation de cette forme architecturale au profit des opérations de logements collectifs, dès 1966, des travaux de chercheurs de l'Institut de sociologie urbaine consacrent le pavillonnaire, dans les ouvrages, *La Politique pavillonnaire*, *Les Pavillonnaires*[44]. Les auteurs Nicole Haumont, Henri Raymond, Marie-Geneviève Dezès retiennent de la forme pavillonnaire, qui est largement qualifié d'*« archaïsme architectural et urbanistique »*, des qualités spécifiques telles que l'appropriation, la transformation par les habitants, le rapport devant/derrière du pavillon et le rôle des espaces intermédiaires dans cette transition. Entre les années 1960 et les années 1980, les professionnels et scientifiques continuent à repousser la forme architecturale pavillonnaire, hormis quelques tentatives d'architectes qui tentent des opérations prenant en considération les qualités spatiales et symboliques reconnues par les travaux de l'équipe de l'ISU. Pourtant, la forme pavillonnaire constitue l'*« ordinaire de la ville nouvelle »* des années 1980 (Debarre, 2007). C'est dans les années 1990, que les travaux s'intéressent à nouveau au pavillonnaire en admettant que les banlieues sont plurielles, à la fois *« un lieu de villégiature, un rêve des bourgeois »* (Debarre, 2007) ou *« des citadins pauvres au XIX^e^ siècle et au début du XX^e^ siècle »* (Fourcaut, 2000). Nous faisons

[42] SIEVERTS (Thomas), *Entre-ville : une lecture de la Zwischenstadt*, Marseille : Éditions Parenthèses, 2004, 188 p.
[43] DEBARRE (Anne), « La Réhabilitation du pavillonnaire : objet patrimonial et référence architecturale » in VILLANOVA (Roselyne de), *Conjuguer la ville : Architecture, Anthropologie, Pédagogie*, Paris : éd. l'Harmattan, coll. Espaces interculturels, 2007, pp. 217-231
[44] RAYMOND (Henri), HAUMONT (Nicole), DEZÈS (Marie-Geneviève), HAUMONT (Antoine), *L'Habitat pavillonnaire*, 1966, 1ère édition, Centre de Recherche d'Urbanisme et Institut de Sociologie Urbaine, 148 p.
HAUMONT (Nicole), *Les Pavillonnaires. Etude psychosociologique d'un mode d'habitat*, 1966, 1ère édition, Centre de recherche d'Urbanisme et Institut de Sociologie urbaine, 246 p.

référence aux travaux d'Annie Fourcaut[45] sur l'histoire des lotissements de l'entre-deux-guerres, ceux-ci mettent en avant la procédure de lotissement associé à la forme pavillonnaire. Fourcaut définit le lotissement comme un *« découpage en parcelles par un spéculateur qui ne construit pas les habitations, passage à un rythme souple et individuel du bidonville temporaire au quartier de résidence permanente, viabilisation et aménagement après-coup à l'aide de la puissance publique poussée par les nouveaux venus mécontents. Croisement finalement réussi d'aspirations individuelles et de besoins collectifs non planifiés, moment unique où les classes populaires ont été capables d'imposer leur modèle résidentiel à des politiques qui n'en voulaient pas, le lotissement apparaît aujourd'hui comme un âge d'or de l'édification des banlieues »* (Fourcaut, 2000, p. 318). A cette époque, la forme pavillonnaire devient un modèle en opposition au modèle des ensembles de logements collectifs. Cette forme architecturale de l'entre-deux-guerres, ou de « type Loi Loucheur » rend compte de la spécificité des pavillons et leur mixité, car ces lotissements se sont faits sans promoteurs, sans uniformité comme nous pouvons la trouver dans les lotissements pavillonnaires contemporains (Debarre, 2007).

Nous pouvons, tout de même, nous demander même si, malgré le fait que le phénomène périurbain ne soit pas un phénomène récent, les enjeux et l'ampleur du périurbain n'auraient pas changé. L'urbanisation diffuse a commencé dès 1840 en suivant les éléments topologiques et les lignes de transport, ainsi, l'étalement urbain est une notion très ancienne, même si à l'époque, cette notion n'existait pas, et que nous considérons comme cette croissance urbaine extensive faisant partie du cycle urbain. Cet historique nous permettra de savoir si l'on peut établir une continuité entre la situation actuelle, qui sera étudiée dans la suite de notre recherche, et l'apparition des résidences secondaires au XIX^{e} siècle en Europe est envisageable (Bossé, Dumont, 2006). Philippe Estèbe se pose la question sur le devenir des tissus périurbains, bénéficieront-ils d'une légitimation comme les pavillons de banlieue, sont caractéristiques de l'accession à la propriété (Estèbe, 2004, pp. 82-95).

Historique de la forme pavillonnaire

Dès la Renaissance, il existe un rejet de la ville héritée du Moyen Âge, des décisions sont prises afin de les transformer, ces métamorphoses méritent d'être étudiées. Dès le XIX^{e} siècle, les autorités condamnent l'encombrement des artères, dont la cause est le débordement des activités de commerce sur la voie publique (Darin, 2009). Dans cette croisade pour l'amélioration des voiries, les autorités mettent en application plusieurs arrêtés ordonnant l'élargissement des voiries aux propriétaires des habitations, selon deux méthodes l'amputation ou le retranchement[46] des habitations, Au début du XVIII^{e} siècle, est créée une servitude d'alignement qui préfigure aux grandes modifications des tissus urbains réalisées par des plans d'alignement faits pour chaque grande ville française. Cependant ces changements sont lents et incomplets jusqu'au début du XIX^{e} siècle. C'est alors que s'organisent des transformations de grande envergure, qui visent à assainir, transporter et surtout régir la promiscuité (des rapports et des activités) et l'insalubrité qui existent depuis le Moyen Âge. Ainsi, Haussmann vise à revaloriser les monuments, aller contre l'insalubrité et la vétusté, et surtout établir des images de la modernité : espace, lumière, circulation, par un réseau de double voie. L'apparition de la différenciation des espaces urbains : privés et publics se crée. Cette réponse est donnée par l'élément urbain suivant : l'îlot. Dans la conception des îlots haussmanniens, les espaces communs sont réduits également dans un objectif de hiérarchisation des systèmes urbains. La rue se différencie de l'intérieur de l'îlot, elle devient un espace public et l'îlot se spécifie. Plus on s'éloigne de la rue, plus l'espace

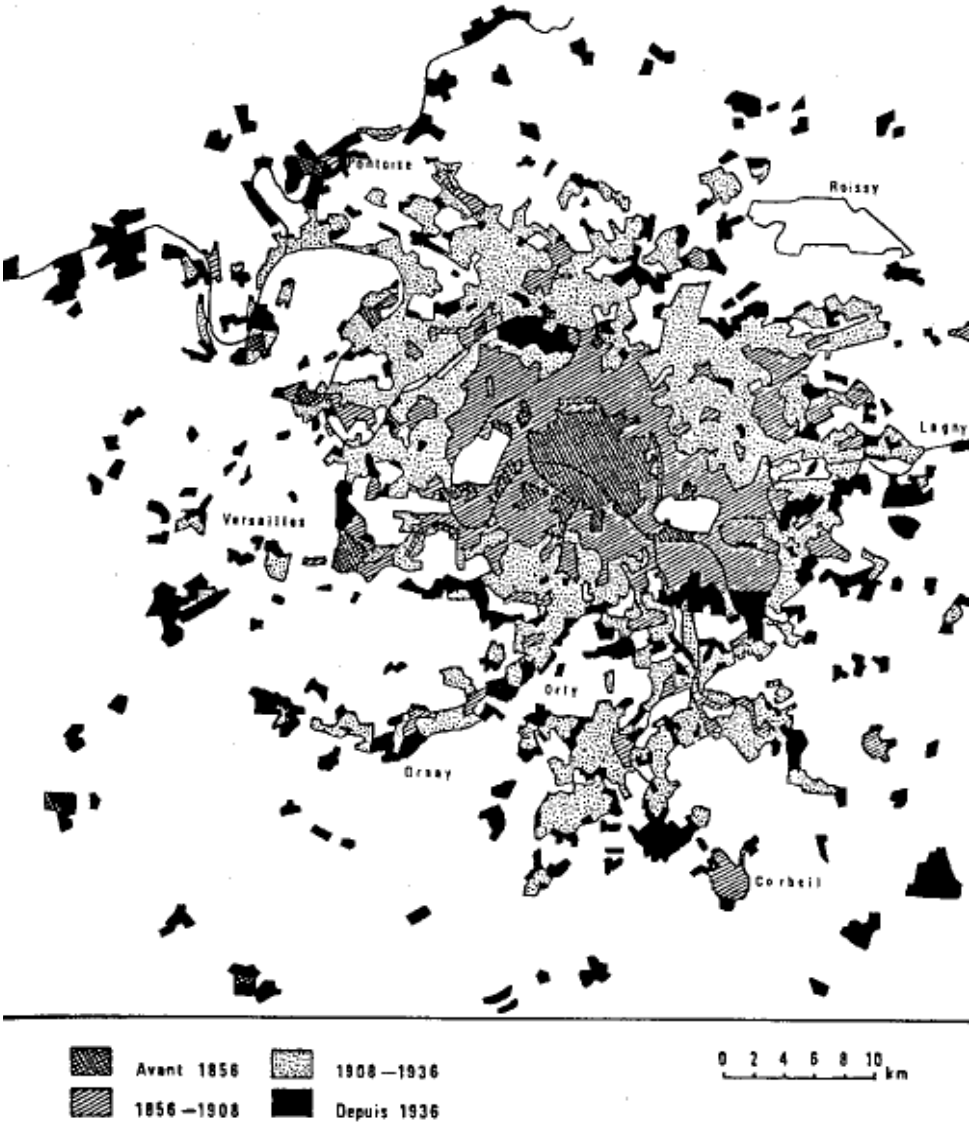
[45] FOURCAUT (Annie) (dir.), *Un siècle de banlieue parisienne (1859-1964). Guide de recherche,* Paris : éd. l'Harmattan, 1988, 317 p.
FOURCAUT (Annie), *La Banlieue en morceaux la crise des logements défectueux en France dans l'entre-deux-guerres*, Paris : éd. Créaphis, coll. Histoire et sciences, 2000, 339 p.
[46] DARIN (Michaël), *La Comédie urbaine*, Paris : éd. Infolio, coll. Archigraphy, 2009, 560 p.

devient privé et non visible. Les rapports entre les habitants sont régis par l'organisation de ces tissus à travers de cette forme urbaine qu'est l'îlot. On voit naître ainsi une séparation de la rue et de l'espace privé et se dessiner une législation qui tend à distinguer les deux sphères privée et publique :

> « Le besoin de logements d'une population rapidement croissante satisfaite jusqu'en 1914 y compris en banlieue ; par la construction d'immeubles de rapport, œuvre de capitaux privés aidés en règle générale depuis le Second Empire par les prêts du Crédit Foncier. […] Or, dès la fin du XIX^{e} siècle, « le rythme de construction laissé à l'initiative privée est insuffisant dans l'agglomération parisienne et l'augmentation du nombre de logements ne suit pas la croissance de la population. Les loyers augmentent plus vite que le coût de la vie, les taudis se multiplient, l'entassement s'accentue. »
> BASTIE (Jean), *La Croissance de la banlieue parisienne*, Paris : presses universitaires de France, série « Recherches », tome XVII, 1964, 624 p., p. 32

Dès la Restauration, débute le lotissement des communes voisines des barrières de Paris (Neuilly, Passy) et aussi par le morcellement des forêts de banlieue.

Carte 1. Les étapes d'urbanisation de la région parisienne entre 1856 et 1936

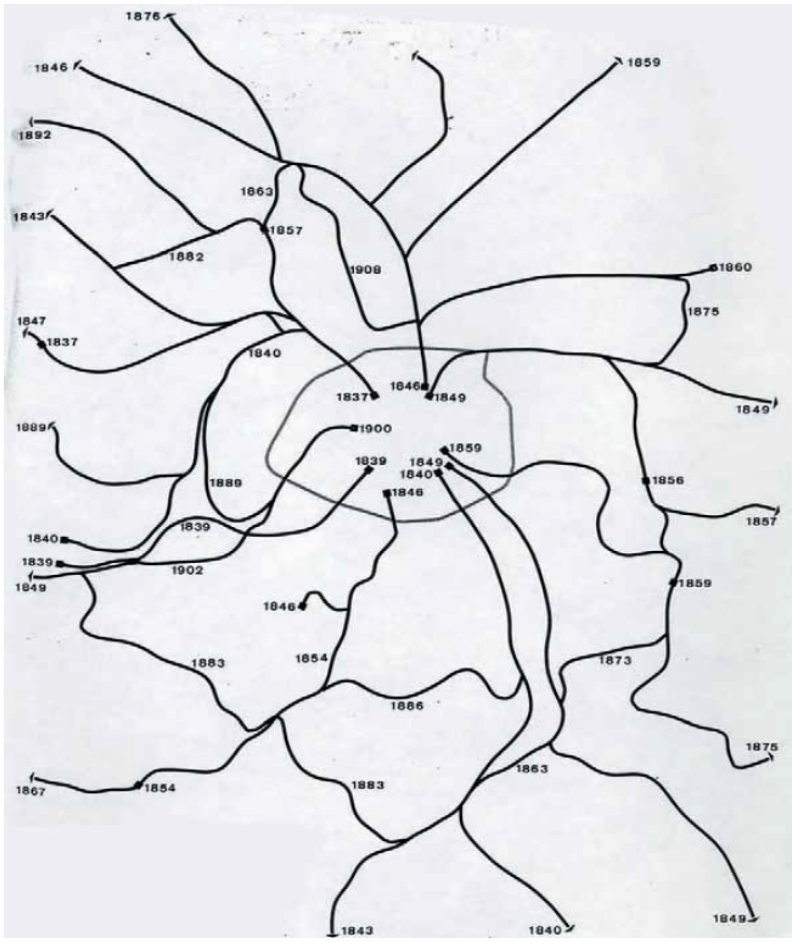


source : « Fig. 37 - Les lotissements de l'entre-deux-guerres autour de Paris » in BASTIÉ (Jean), *La Croissance de la banlieue parisienne*, Paris : presses universitaires de France, série « Recherches », tome XVII, 1964, 624 p., p. 230

La croissance démographique de Paris, alors ville préindustrielle, est forte et on assiste à un boom immobilier. Les réformateurs, professionnels (urbanistes) souhaitent accompagner les transformations de l'existant, mais aussi développer des formes urbaines inédites tels les villas, lotissements, les cités patronales, car l'industrie se développe et les patrons cherchent un moyen de loger les ouvriers de manière rationnelle et de les fixer par la création de logements individuels. Les lotissements suburbains deviennent les maisons de plaisance des classes dominantes dans les forêts de l'ouest et l'est parisien. Le paysage de l'Ile-de-France se modifie par une urbanisation progressive de son territoire, avec l'apparition des premiers lotissements (Romainville, Pavillons-sous-bois, Le Vésinet, Le Raincy, Maisons-Laffitte), comme en témoigne la carte 1 représentant une importante extension de l'urbanisation entre 1858 et 1908. En outre, le développement de la forme pavillonnaire et des lotissements a été favorisée par le développement conjoint du chemin de fer en Ile-de-France, qui permet une urbanisation plus lointaine et importante. La citation ci-dessous illustre la situation de l'époque :

> « Des conflits aigus éclatent entre associations de locataires et propriétaires, toute une agitation se développe tandis que s'élèvent les premières constructions dues à des organismes publics ou philanthropiques et que se produit un début d'exode vers une banlieue plus éloignée aux logements moins chers, facilité par le progrès des transports en commun, trains de banlieue surtout. »
> BASTIE (Jean), *La Croissance de la banlieue parisienne*, Paris : presses universitaires de France, série « Recherches », tome XVII, 1964, 624 p., p. 32

Carte 2. Le développement du chemin de fer en Ile-de-France de 1837 à 1910



source : « L'Age des voies ferrées autour de Paris », les banlieues ouest et sud ont été plus tôt desservies que les autres » in BASTIE (Jean), *La Croissance de la banlieue parisienne*, Paris : presses universitaires de France, série « Recherches », tome XVII, 1964, 624 p., p. 108

Le concept est repris par les lotisseurs privés pour en faire des opérations de type populaire et peu à peu les opérations, fort de la poussée démographique des villes de banlieue, trouvent acquéreurs. Ainsi avant la Première Guerre mondiale, il existe une propagande, on milite pour un départ en banlieue, insufflé par l'image bucolique de la villégiature des classes aisées et une préoccupation hygiéniste importante. La volonté d'avoir la ville à la campagne est prédominante, des revues diffusent les préceptes hygiénistes, la banlieue semble y être décrite comme le remède aux maux de la ville (inspiration des cités-jardins anglaises). On cherche sans doute à montrer que sortir de Paris, peut apporter un nouveau type de vie sain : l'habitat pavillonnaire (exemples du Vésinet, d'Aulnay).

> « L'habitat pavillonnaire peut être considéré comme un type de résidence particulier (le pavillon avec jardin en périphérie des agglomérations » associé aux autres dans un agencement spatial spécifique (le lotissement, au sens large, le plus souvent). »
> CALLEN (Delphine), « Chapitre 1. Habitat pavillonnaire et lotissements, une histoire ancienne », in *La Fabrique périurbaine, systèmes d'acteurs et production des ensembles pavillonnaires dans la grande couronne francilienne,* thèse soutenue sous la direction de Denise Pumain, Université Paris I La Sorbonne, 2011, p. 25

Nous définissons trois types de formes pavillonnaires d'après les études d'Henri Raymond (1966), qui ont été développées à partir de 1860, car bon nombre de travaux fait remonter les origines du pavillon dès le début du XIX^{e} siècle (Haumont, 1965 ; Raymond, 1966).
Ces origines corrèlent avec la période de forte accroissement de la population, le début de l'industrialisation et donc, d'importantes migrations des campagnes vers les villes (Callen, 2011). Tout d'abord, nous pouvons citer les maisons de plaisance de la noblesse et de grande et moyenne bourgeoisie d'après la monarchie de Juillet (1830-1848). Ces pavillons sont construits dans les parcs ou domaines forestiers d'anciens châteaux (Maisons-Laffitte 1834 ou Le Vésinet 1858). Les caractéristiques spatiales propres à ce type de pavillon sont le jardin qui est à la fois symbole de richesse mais également une mise à distance de l'espace public (rue) de l'espace privé dans cet espace transitoire qu'est le jardin, symbolisé par une ornementation.
En effet, ce type de lotissement saisonnier finit par donner naissance par étape à des quartiers résidentiels permanents et ce sont ces processus que nous attachons à observer et comprendre. Pour transformer ces pavillons de plaisance en lotissements résidentiels des cahiers des charges stricts organisent la *« préservation des espaces communs et la normalisation des espaces privés »* (Callen, 2011)[47]. Ainsi, nous pouvons décrire le modèle par une organisation autour du pavillon, avec un recul d'alignement par rapport à la rue. Le pavillon est implanté en milieu de parcelle, son environnement paysager et le marquage de l'espace privé se fait par la clôture basse qui obéit à une réglementation précise. Le caractère du pavillonnaire se traduit par un goût de la nature, avec l'apparition du rapport et la différenciation entre les espaces publics et les espaces privés.
Cette idéologie a été lancée à la fin du XIX^{e} siècle par Frédéric Le Play qui prône les vertus de la nature par les jardins et des espaces verts. Le développement de l'habitat pavillonnaire est préconisé comme remède social face au désordre social, notamment dû à la crise du logement provoquée par la révolution industrielle et ses conséquences sur l'urbanisation. Les conditions de vie des ouvriers engagent une réflexion sur leur habitat, nous reprendrons l'analyse de l'équipe Raymond, Haumont et Dezès[48] qui distingue deux courants de pensée, illustrés par Frédéric Le Play et Friedrich Engels. Frédéric Le Play voit la famille menacée par l'industrialisation, ainsi il préconise un accès à la propriété d'un logement et d'un jardin, qui permettra à l'ouvrier une valorisation psychologique et

[47] CALLEN (Delphine), *La « Fabrique péri-urbaine », système d'acteurs et production des ensembles pavillonnaires dans la grande couronne francilienne*, thèse sous la direction de Denise Pumain, Université Paris I Panthéon Sorbonne, soutenue de 8 novembre 2011, 403 p.
[48] HAUMONT (Nicole), RAYMOND (Henri), HAUMONT (Antoine), DEZES (Marie-Geneviève), *L'Habitat pavillonnaire*, 1966, Paris : éd. l'Harmattan, coll. Habitat et Société, 2001, pp. 35-36

matérielle. Le travail critique d'Engels sur le modèle pavillonnaire, qui formule une critique de la pensée de Le Play[49], dans ses articles de 1872, car il invoque que l'ouvrier doit pouvoir être libre de mouvement et la propriété ne peut être qu'une entrave (Engels, 1887)[50]. Engels ne voit dans la politique pavillonnaire qu'un palliatif aux maux de la société industrielle. Les discours des politiques du XIX^{e} siècle sont en faveur de l'accession à la propriété d'un pavillon, solution aux problèmes de la société ouvrière. Ainsi, se développe le logement patronal qui est une autre forme de pavillon qui participe au développement de l'habitat pavillonnaire. Le logement individuel (peu propice aux idéologies communistes, et rappel du bucolique des maisons de plaisance) apparaît comme une évidence pour les patrons et promoteurs, à la fois, il permet une mise à distance des ouvriers, les uns des autres : par les espaces de transition entre logements, aussi le souhait est de fixer la main d'œuvre par la propriété privée : *« En rendant l'ouvrier propriétaire, la société Mulhousienne a rendu un grand service. Elle a fixé l'ouvrier nomade, l'a attaché à son pays, lui a fait comprendre le but de l'épargne, lui a donné avec le goût de la propriété l'habitude des efforts persévérants et féconds »* (Georges Picot, 1891)[51].

La Première Guerre mondiale a cristallisé les problèmes socio-économiques. A Paris, la spéculation foncière est sans limite, ce qui traduit une ségrégation spatiale et sociale (pénurie de logements, entassement de la population), qui aboutit à des formes d'urbanisation de lotissements afin de stabiliser la population. Ainsi, on passe de la construction de villégiatures à la construction d'un dernier type de pavillonnaire, à l'extrémité de l'échelle sociale, comme l'a repéré Henri Raymond en 1966 qui est le logement marginal. Son développement en région parisienne est important au moment où la crise du logement dans Paris intra-muros sévit et l'afflux des populations rurales est de plus en plus important. L'amélioration des transports urbains, la tombée des fortifications de Thiers donnent l'opportunité d'acquisition de terrains peu coûteux et la construction ou l'auto-construction de pavillons individuels, c'est le phénomène qu'appelle Jean Bastié, la *« ruée vers la banlieue »* traduit par ce désir de pavillon familial, caractéristique de la période 1920-1930. Jusqu'à présent, l'image positive du lotissement n'est pas entachée, mais avec le développement des lotissements sans adduction d'eau potable, sans égout, sans évacuation des ordures, ni équipements. Les premiers scandales liés à ces lotissements *« défectueux »* apparaissent (Fourcaut ; Bastié, 1964) et leurs habitants les *« mal-lotis »*, car la nécessité vitale de se loger l'emporte sans autre choix. Il y a une tendance à mettre en place des premières politiques pour contrôler ce type de croissance de la ville. Nous pourrons citer le corpus des lois marquantes de cette volonté de contrôler les lotissements défectueux, qui ont pris corps entre 1894 et 1928. D'abord nous pourrons citer la loi Siegfried de 1894, qui est marquée par une sensibilité aux idées de Frédéric Le Play en faveur de l'habitat individuel, initiateur d'une politique de logement social en France, consiste à accorder une aide à des sociétés philanthropiques qui favorisent l'habitat individuel. Cette loi instaure les modalités de financement du logement social (Frey, Fourcaut, 2000)[52]. L'article 1 de la loi Siegfried précise que :

> « Il pourra être établi dans chaque département un ou plusieurs comités des Habitations à Bon Marché. Ces comités ont pour mission d'encourager la construction de maison salubres et à bon marché soit par des particuliers ou des sociétés en vue de les louer ou de les vendre à des personnes n'étant propriétaire d'aucune maison, notamment à des ouvriers ou des employés vivant principalement de leur travail ou leur salaire, soit par les intéressés eux-mêmes pour leur usage personnel. »

[49] LE PLAY (Frédéric), *La Réforme sociale en France déduite de l'observation comparée des peuples européens,* Paris : éd. Henri Plon, 1864, Tome premier, pp. 97-100

[50] ENGELS (Friedrich), *La Question du logement, préface de Friedrich Engels*, 10 janvier 1887, Paris : éd. sociales, 1957, pp. 1-8

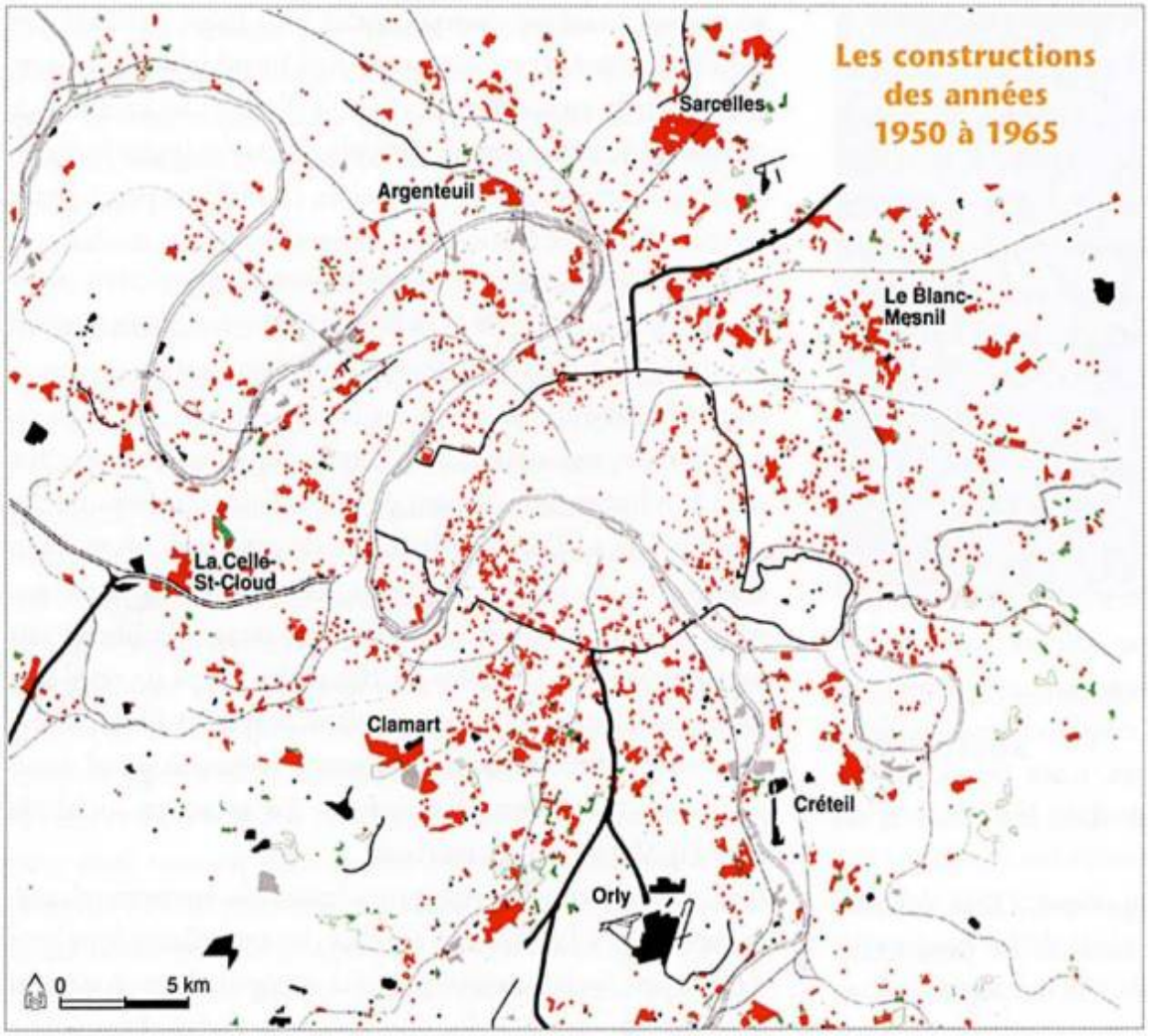
[51] PICOT (Georges), *Les Moyens d'améliorer la condition de l'ouvrier, conférence faite à Amiens, sous les auspices de la Société industrielle*, le 3 décembre 1890, 1891, Paris : au secrétariat de la Société d'économie sociale, in-8°, 14 p.

[52] FREY (Jean-Pierre), FOURCAUT (Annie), « L'Urbanisme en quête de revues », in PLUET-DESPATIN (Jacqueline), LEYMARIE (Michel) & MOLLIER (Jean-Yves) sous la dir. de, *La Belle Époque des revues, 1880-1914, actes du colloque tenu à l'abbaye d'Ardenne, Caen, les 20, 21 et 22 janvier 2000,* Caen : Editions de l'IMEC, 2002, 440 p., pp. 285-304

> Extrait de la « loi relative aux habitations à bon marché », loi Siegfried, est adoptée le 26 novembre 1894 (Journal Officiel, Chambre séance du 26 novembre 1894, 27 novembre 1894, 27 novembre 1894, pp. 2019-2021) et promulguée le 30 novembre 1894

Malgré la référence bourgeoise associée à la forme pavillonnaire, la villa de plaisance ou villégiature, cette loi Siegfried fait la promotion de l'habitat individuel. En 1908, Jules Siegfried propose une *« loi sur le déclassement des fortifications et la nomination d'une commission pour l'étude du plan d'extension de Paris »* (Frey, Fourcaut, 2000). La loi Ribot en 1908, offre plus d'aide de l'État pour combattre l'insalubrité, et qui statue sur la propriété. Cependant, l'expansion pavillonnaire continue par l'achat des terrains par les lotisseurs privés, les ventes s'effectuent sans contrôle, ainsi aucune contrainte ne leur est imposée. En 1919, il y a la révision de la loi Siegfried qui impose un plan et un programme d'aménagement aux groupes d'habitations. La création des Offices publics d'Habitation à Loyer Modéré (dits HLM) intervient en 1922, pour institutionnaliser l'aide de l'État auprès des petits propriétaires fonciers qui ont des difficultés à construire.

Carte 3. les constructions des années 1950 à 1965 en zone déjà urbaine et en limite de l'urbanisation (SDAU)



source : Carte des constructions neuves 1950-1965 d'après Jacqueline Beaujeu-Garnier et Jean Bastié, *Atlas de Paris et de la région parisienne*, Paris : éd. Berge Levrault, 1967, pl. 32

En 1924, la loi Cornudet établit le renforcement des contrôles des lotissements et une obligation d'adopter un plan d'aménagement communal et aussi pour ceux des futurs lotissements pavillonnaires. Elle semble être considérée comme le symbole d'une des premières lois en matière d'urbanisme. Ensuite en 1928, la loi Sarrault vise directement les lotissements défectueux, car elle prévoit le réaménagement des lotissements défectueux par une prise en charge par l'État de la moitié des frais d'aménagement. Le principe de la loi consiste en un regroupement des lotis en association pour la surveillance des travaux, la gestion du quartier. La même année, la loi Loucheur[53] signe l'acte de naissance du pavillon populaire financé, communément, sont appelés les pavillons issus de cette loi, les « pavillons Loucheur », elle favorise le lopin de terre par la création de prêts à 2%. En effet, la loi aboutit à un programme de 260000[54] logements à bon marché à construire en 5 ans, destinés à la location ou encore à la propriété. L'anarchie du développement du pavillon va engendrer une politique hostile, le Plan d'aménagement de la région parisienne, dit le Plan Prost de 1934 va imposer une lutte contre l'expansion urbaine, notamment provoquée par la création de lotissements.

Figure 1. Couverture de la plaquette du concours Villagexpo/catalogue des maisons lauréates pour l'exposition à Saint-Michel sur Orge, 1966

L'image des ensembles pavillonnaires est ternie et cela marque durablement l'image de la banlieue, non encore considérée à l'époque, comme des tissus périurbains. Cependant, cet ensemble de lois ne règle pas le phénomène des mal-lotis car il y a encore des difficultés pour l'assainissement, adduction d'eau, voies goudronnées, électricité, gaz, éclairage public ou équipements sportifs, équipements publics. Annie Fourcaut explique que l'État a mis en place un fond pour l'équipement des lotissements défectueux. Cette vision des ensembles pavillonnaires a participé au refus, après la Seconde Guerre mondiale et jusque dans les années 1960, de développer l'habitat individuel pavillonnaire. C'est à la fin des années 1960, que l'intérêt pour la maison individuelle naît de la part des promoteurs et des banquiers qui reçoivent des soutiens de la part de l'État d'abord par l'intermédiaire du programme « Villagexpo » entre 1966 et 1967 ou encore le Concours Chalandon[55]. Le plus souvent, la production de maisons individuelles est l'œuvre des promoteurs, qui construisent des maisons individuelles uniformes, d'après un découpage similaire dans toutes les

Figure 2. Photographies des maisons lauréates du concours Villagexpo

source MEISTERSHEIM (Anne), Villagexpo, étude sociologique, Paris : éd. Dunod, in TARICAT (Jean), *Suburbia*, p. 94

[53] Loi à l'initiative de Louis Loucheur, la loi Loucheur du 13 juin 1928.

[54] La loi prévoyait le financement d'un nombre total de constructions de 260000 logements en accession à la propriété ou à la location, soit : 200000 logements sociaux HBM et de 60000 logements à loyer moyen pour les classes moyennes sur cinq ans, in FOURCAUT(Annie), *Leçon 3-La Question du logement populaire : lotissements pavillonnaires et logement social dans l'entre-deux-guerres*, Université Paris 1 Panthéon-Sorbonne, novembre 2012, (consulté le 22 janvier 2013) consultable en ligne : URL : http://e-cours.univ-paris1.fr/modules/uoh/paris-banlieues/u3/co/web.html

[55] Le concours Chalandon porte le nom du ministre Albin Chalandon qui fut ministre de l'Équipement et du Logement, entre 1969-1972. On fait référence ici au Plan Courant, qui a relancé la construction de logements à l'après-guerre. Le concours Chalandon est une initiative ministérielle qui, en 1969, vise à une relance de la construction de maisons individuelles en accession à la propriété. Le concours Chalandon fait référence aux programmes de maisons issues de celui-ci, surnommées « Chalandonnettes ».

opérations. Ainsi, se dessinent les prémisses de la périurbanisation (Callen, 2011) qui sont observables. Le démarrage du processus se situe entre 1968 et 1975 (Bauer, Roux, 1976). Berger, dans son travail sur les périurbains en Ile-de-France, désigne la périurbanisation par un nouveau cycle d'urbanisation s'ouvrant à la fin des années 1960, en rupture avec la période d'entre-deux-guerres, caractérisée par une grave crise du logement, même si l'on assiste au développement des lotissements pavillonnaires de banlieue et de l'immédiat après-guerre, pendant laquelle les politiques publiques ont mis l'accent sur la construction d'habitat de type collectif. Les années 1960 sont marquées par un regain d'intérêt pour l'habitat individuel, à la fois par les politiques et les acquéreurs potentiels.
Dans ce contexte, la France s'urbanise à un rythme accéléré entre 1954 à 1972, le taux d'urbanisation passe à 73% du territoire. Pendant cette période, la croissance démographique des couronnes périurbaines a été forte, puisque la population y augmente de 3,7% par an (INSEE, 2009). Les années 1970 marquent la remise en cause de la ville dense, modèle prôné lors de la période de reconstruction (Berger, 2004, p. 28). En outre, il y a une progression du pouvoir d'achat des ménages et une accélération de l'inflation (Callen, 2011, p. 45), ces deux facteurs favorisent l'accession à la propriété. Et surtout, la progression de l'équipement automobile des ménages a permis le desserrement de l'espace francilien (Callen, 2011, p. 45). Ces espaces se développent rapidement par une explosion des constructions pavillonnaires, sous la forme de « nouveaux villages » ; « hameaux à la française » et fonctionnent comme des annexes de la grande ville (Berger, 2004, p. 28). Alors que l'IAURP de 1960, développée par l'équipe de Paul Delouvrier (*cf.* chapitre 2) avait élaboré une approche limitant les extensions pour privilégier le développement urbain autour des banlieues et des centres attractifs, les principales extensions prévues étaient la création de plusieurs villes nouvelles.
La création du livret puis du plan épargne logement en 1969 et du concours Chalandon de la maison individuelle (Bonvalet, Brun, Segaud, 1998, Raymond, 1966) constituent les principales caractéristiques des politiques de l'expansion de l'habitat individuel, facteur de l'étalement urbain en France. Entre 1968 et 1982, la moitié de la production de la construction pavillonnaire a été réalisée dans des communes rurales (Berger, 2004, p. 55), les mises en chantier correspondent à la construction de pavillons en promotion privée. L'offre de marché de la maison individuelle s'adapte aux diverses attentes des futurs acquéreurs, non pas par philanthropie mais par stratégie financière (Bossé, Devisme, Dumont, 2007)[56].
En effet, le pavillon est vernaculaire dans sa forme et son élaboration a souvent été peu institutionnelle contrairement aux différentes opérations de lotissements de maisons individuelles contemporains ou datant des années 1980-1990. En effet, longtemps rejetée, la forme pavillonnaire est érigée comme modèle et une référence pour les travaux expérimentaux menés par les professionnels de l'architecture et de l'aménagement. La forme pavillonnaire est assimilée à la banlieue, dont certaines théories émergent, consistant à penser que les banlieues ne sont pas considérées comme des villes, ni dignes d'être autonomes. Comme l'explique Annie Fourcaut, la banlieue proche de Paris est associée aux classes laborieuses et la terre de toutes les migrations (issues de l'exode rural ou de différentes nationalités). Comme nous l'avons analysé précédemment la forme pavillonnaire prend place dans une urbanisation périurbaine, car elle se fait au-delà des limites historiques des agglomérations sous une forme au départ peu dense et toujours sous dépendance économique de la ville-centre.

Le lotissement

A la forme d'habitat pavillonnaire, nous associons la procédure la plus courante qui est le lotissement, car pour évoquer les tissus périurbains, on *« emploie fréquemment le terme lotissement pavillonnaire,*

[56] BOSSE (Anne), DEVISME (Laurent), DUMONT (Marc), « Actualité des mythologies pavillonnaires : le périurbain comme quasi-personnage » in *Les Annales de la recherche urbaine*, n°102, juillet 2007, pp. 141-152

mais cette forme englobe souvent d'autres formes juridiques » (Barreiro, Callen, 2012)[57]. Le lotissement est une *« technique usuelle et ancienne ; le lotissement consiste à diviser un terrain en parcelles en vue de les céder à des constructeurs ou à des particuliers »* (Barreiro, Callen, 2012, pp. 12-16), il peut être la procédure qui a mené au résultat de l'urbanisation d'un terrain découpé en parcelles vendues puis construites, indépendamment, une par une (Bauer, 2000). Annie Fourcaut explique que le terme lotissement est employé avec une acception assez vaste, qui conduit à *« se questionner à des périodes et des aires géographiques très variées »*[58]. Nous reprendrons une citation de Frey sur les lotissements, pour tenter de le définir :

> « Le terme " lotissement " fait souvent l'objet d'un usage anachronique car son acception actuelle pour désigner une forme urbaine particulière date du tournant du siècle. Mais ce qu'il désigne, objet ou action, existe depuis beaucoup plus longtemps. En dehors de la racine « lot » dont l'origine reste très controversée, c'est l'action de lotir qui semble avoir été le principal véhicule du sens puisque le verbe lotir, apparaissant au XVIII[e] siècle, fut tiré de " allotir " (1611) et antérieurement de " aloter " (1304). De même, lotissement vient de " allotissement " (1724) et de " allotement " (1577) »
> FREY (Jean-Pierre), « Regards sur le lotissement », *Actes du séminaire Lotissements de la série Techniques, Territoire et Société* organisée par la Délégation à la Recherche et à l'Innovation, Paris, STU/DRI : les éditions du STU, 1990, p. 102

Le lotissement est une opération d'aménagement et peut être producteur de règles. Dans le code de l'urbanisme, il est défini de la façon suivante, selon l'article L442-1 : *« constitue un lotissement la division en propriété ou en jouissance d'une unité foncière ou de plusieurs unités foncières contigües ayant pour objet de créer un ou plusieurs lots destinés à être bâtis ».* Ces règles du lotissement sont souvent vues, comme Sandrine Barreiro et Delphine Callen le rappellent, comme des freins à son évolution urbaine. Bastié dit que les lotissements ont pour : *« objectif essentiel est de tirer d'une superficie donnée le maximum de lots »* (Bastié, 1964, p. 247). Cependant, nous pensons avec Annie Fourcaut, que *« le choix du terrain à lotir et son découpage ont une influence et un rôle primordial dans la destination et l'aspect futur du quartier ».* Jean Raymond fait référence à Henri Prost pour sa définition du lotissement, *« Le lot à bâtir est la clef de la salubrité de l'habitation et par cela même de toute agglomération »*[59]. La procédure de lotissements[60] demeure le mode dominant de la croissance de nos agglomérations (Bauer, 2000 ; Pinon, 2011). Aujourd'hui, pour ce qui concerne l'habitat individuel, le lotissement représente la moitié de la production des habitations individuelles. Il est donc communément répandu de parler de *« lotissements faits de maisons individuelles »* (Masboungi, 2008), car *« deux tiers des logements neufs actuels se construisent en maison individuelle, soit 200000 par an, dont 30000 à 40000 en lotissements et 30000 en opérations groupées »*[61].
La citation suivante reprend une vision des lotissements depuis le centre ou de la périphérie et peut en établir une définition :

---

[57] BARREIRO (Sandrine), CALLEN (DELPHINE), *« La Diversité des formes d'habitat organisé »* in *Les Cahiers de l'IAU IdF*, février 2012, n°161, pp. 12-16

[58] FOURCAUT (Annie), « Lotissements et mal lotis de la banlieue rouge » in FREY (Jean-Pierre), *Regards sur le lotissement, actes du séminaire Lotissements de la série Techniques, Territoire et Société organisée par la Délégation à la Recherche et à l'Innovation*, Paris, STU/DRI : les éditions du STU, 1990, p. 74

[59] PROST (Henri) in RAYMOND (Jean), *Précis d'urbanisme moderne,* Paris : éd. Dunod, 1934, p. 120

[60] Nous distinguons trois procédures de lotissement, d'après le travail de David Mangin. Tout d'abord, nous citons le lotissement communal. La commune assure sans bénéfice, la constructibilité, le tracé et la viabilisation des terrains, pour aboutir à une commercialisation sous forme de lots libres. La deuxième procédure recensée est le lotissement privé**,** dont l'origine est constituée de parcelles privées, divisées lors de transmissions ou d'aménagements réalisés par des promoteurs-constructeurs et dessinés par des géomètres (3/4 en diffus sous forme de lotissements privés). Et enfin, il y a le lotissement aménagé, dont l'aménagement est réalisé par des SEM dans le cadre de vastes opérations en secteur diffus : la forme du lotissement reprend souvent le parcellaire agricole : structure en raquette ou en boucle.

[61] MASBOUNGI (Ariella), GRAVELAINE (Frédérique de), *Faire ville avec les lotissements*, Paris : éditions du moniteur, coll. Projet urbain, 2008, 159 p.

> « Tout dépend en somme du point de vue auquel on se place. Vu du centre le périurbain apparaît de peu d'intérêt et d'une consistance dérisoire, et la centralité comme le summum de l'urbanité. Vus de la périphérie, les lotissements de banlieue apparaissent au contraire comme le lieu d'un investissement à l'image des sacrifices consentis pour s'y découper un monde en soi, le centre apparaissant comme l'univers factice de l'ostentation dérisoire des richesses et de l'étalage des marchandises à jamais inaccessibles, mais convoitées. »
> FREY (Jean-Pierre), « Regards sur le lotissement », *Actes du séminaire Lotissements de la série Techniques, Territoire et Société* organisée par la Délégation à la Recherche et à l'Innovation, Paris, STU/DRI : les éditions du STU, 1990, p. 109

Nous aborderons la périurbanisation, sous l'angle du pavillon et du lotissement, car comme le démontre Jean-Pierre Frey, le *« lotissement est l'image d'une urbanistique proprement périurbaine »* et peut constituer un *« quartier en devenir ou l'urbanité différée »* (Frey, 1990, p. 109). Car ce terme désignait l'*« action de lotir »,* aujourd'hui, elle désigne un « *ensemble d'habitations construites sur un terrain divisé en lots »* (Frey, 1990, p. 109). Il fait souvent transparaître un *« mode d'appropriation parcellisée de la périphérie urbaine »* (Frey, 1990, p. 109). On définit un lotissement, s'il y a un découpage d'une propriété afin d'en vendre les lots, tous les lots doivent être vendus de façon synchronique et ne peuvent pas être vendus sur une longue période car sinon cela ne constituerait pas une opération de lotissement. L'homogénéisation du découpage des parcelles et la régularité du calcul de dimensionnement correspondent au modèle pavillonnaire (Frey, 1990), qui est lui-même homogène par sa forme architecturale et la forme urbaine qu'il engendre. Cependant nous pouvons évoquer les procédures de lotissements de l'entre-deux-guerres à destination des classes populaires, qui dans la frénésie de la crise du logement et de la spéculation foncière, s'organisent sans règle, comme l'explique Annie Fourcaut, *« on lotit n'importe quoi »*[62]. Comme le rappelle Jean Bastié, les lotissements de l'entre-deux-guerres sont différents de ceux d'avant 1914, par leur ampleur, la rapidité du mouvement et les localisations (Bastié, 1964, p. 241). En effet, avant 1914, les lots, d'une superficie en moyenne de 400 à 500 m2, sont vendus généralement sans aménagement urbain, ni rues, ni assainissement, ni eau, ni gaz, ni électricité (Fourcaut, 1993), ils sont construits généralement sur d'anciennes plaines maraîchères en marge des territoires communaux, les terrains sont de faible valeur et sont loties par les cultivateurs eux-mêmes. Car en effet, les plans de lotissements sont tracés par des géomètres, à la demande de lotisseurs mais pas par des urbanistes. Le plan adopté pour le tracé d'un lotissement est l'espalier ou le damier, Jean Bastié les décrit de la façon suivante :

> « Le plan le plus fréquent est en espalier, en damier si le terrain est assez vaste. La rue principale est perpendiculaire à la route ou au chemin et dans l'axe de la parcelle. Beaucoup de rues finissent en impasses au bord d'un champ. A la limite de deux lotissements mitoyens souvent les rues ne sont pas dans le même prolongement »
> BASTIE (Jean), *La Croissance de la banlieue parisienne*, Paris : presses universitaires de France, série « Recherches », tome XVII, 1964, p. 247

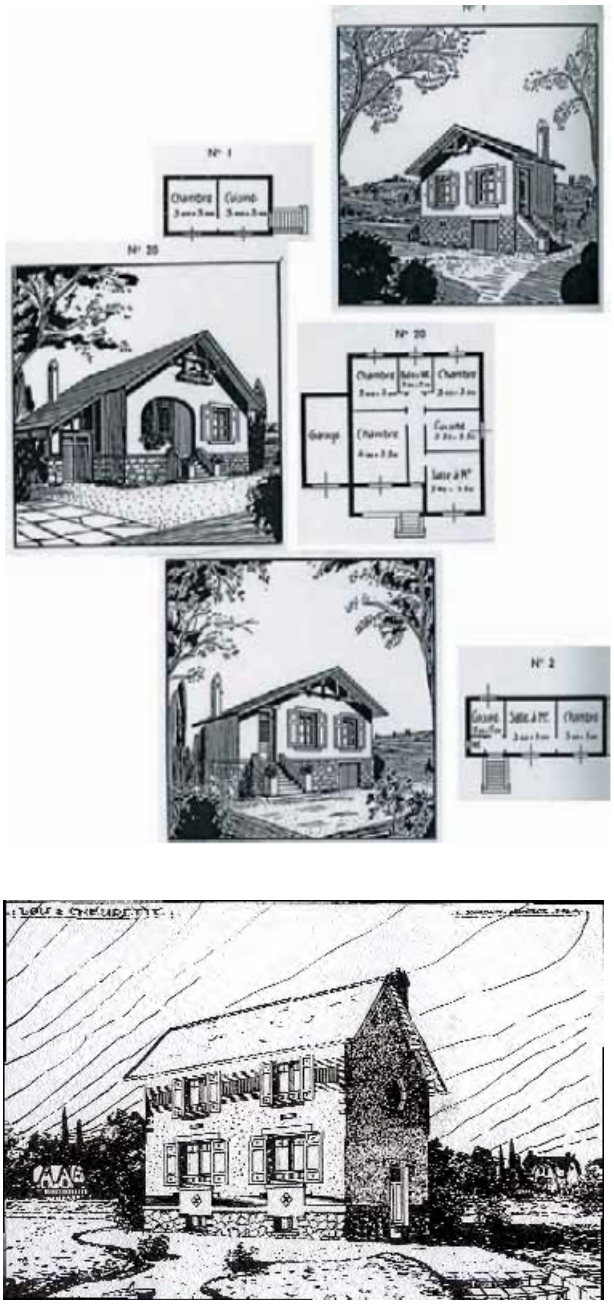
Le mode d'urbanisation par le lotissement, en France, souffre aujourd'hui d'une médiocrité de la production, d'après Ariella Masboungi, en effet nous constatons que les opérations de lotissements sont souvent réalisées par des lotisseurs ne faisant pas systématiquement appel à des urbanistes, et encore moins à des architectes. Comme le confirme Mangin, seulement, 5% des maisons neuves sont conçues par des architectes et 70% d'entre elles ont été construites par des constructeurs. Depuis les années 1970, l'offre produite reste répétitive et non diversifiée, car elle se regroupe derrière des opérations de promoteurs.

[62] FOURCAUT (Annie), « Du lotissement au quartier. Le cas de la banlieue parisienne dans l'entre-deux-guerres », in *Mélanges de l'Ecole française de Rome*, éd. Italie et Méditerranée, t.105, n°2, 1993, p. 446

Typologie des édifices

Nous établirons un repérage par type, cette typologie se basera sur le travail effectué par Henri Raymond (1966), qui a distingué trois types d'habitat pavillonnaire en fonction de son évolution historique et ses transformations architecturales, que nous avons évoqué lors de notre historique de forme pavillonnaire. La forme pavillonnaire, n'a pas été contrainte par des conditions générales de production, le seul élément qui la détermine l'implantation du pavillon peut être le foncier et son découpage. D'abord, nous évoquerons le mythe de la « cabane », le pavillon fait référence à la maison, comme un « abri primitif », comme l'a pensé Jean-Jacques Rousseau, dans son ouvrage, *L'Emile ou De l'éducation*[63]. Le pavillon de plaisance, ou la villa, matérialise la banlieue et son expansion, qui est synonyme de campagne, favorisé par l'essor du chemin de fer. Ce type de pavillon renvoie à une *« recherche de prestige et de salubrité »*(Haumont, Raymond, Dezès, 2011, p. 32). La villégiature se développe en bord de fleuve, le long de la Seine, ou en bord de rivière, la Marne. L'architecture et l'esthétique de ces villas est caractérisée par des éléments représentatifs et décoratifs, traduisant l'ascension sociale. La volumétrie et l'ornementation doivent montrer l'aisance financière des occupants de la villa. Le modèle de ce type de villa reste Le Vésinet, villa-parc ouverte en 1858, érigée en commune en 1875 (Fourcaut)[64]. Nous notons une évolution, voire une transformation des parcs des châteaux pour devenir des ensembles de villas et pour finir par être établies en communes, comme nous l'explique Annie Fourcaut, c'est le cas de Maison Lafitte, Saint-Maur-des-Fossés, Le Raincy, Villeneuve-le-Roi ou encore Bondy, Pavillons-sous-Bois, qui sont des illustrations de cette évolution de la forme architecturale de la villa bourgeoise, qui s'est transformée en deux générations en résidence permanente pour une clientèle aisée (Fourcaut, 2012).

Figure 3. Axonométrie des typologies de pavillons Loucheur



Cet engouement pour la villa bourgeoise et les loisirs dominicaux en banlieue incite les ménages bourgeois ou salariés à faire construire des cabanons pour la villégiature. La forme architecturale de ces villas reflète une inspiration par les édifices monumentaux du passé ou le régionalisme des

[63] ROUSSEAU (Jean-Jacques), *L'Emile ou de l'Education*, Paris : éd. Flammarion, coll. GF, 2009, 841 p.
[64] FOURCAUT (Annie), *Leçon 2- Croissance de la banlieue et diversification des espaces 1860-1940,* http://e-cours.univ-paris1.fr/modules/uoh/paris-banlieues/u2/co/-module.html

maisons traditionnelles. L'utilisation de la pierre meulière est répandue, suivant un style francilien avec un toit à la Mansart. Les jardins sont des parcs d'agrément, car les constructions se développent sur des parcelles de grande superficie entre 1000 et 1500 m2. Même si dans la démocratisation de la villa pour les classes sociales directement inférieures, l'ornementation est moins flagrante, mais du même style architectural. L'habitat ouvrier de la période de l'entre-deux-guerres 1919-1935 traduit l'idée de refuge, les banlieues sont gagnées par les ouvriers. Cet afflux de la population ouvrière vers les banlieues se matérialise sous plusieurs formes d'urbanisation. De grands lotissements d'habitat individuel sont créés pour stabiliser la main d'œuvre ouvrière. L'implantation de ces pavillons est réalisée sur des terrains sauvages et non reliés aux transports. A cette époque, nous assistons à l'installation massive de la population ouvrière, qui réalise son rêve d'habitat individuel par l'accession à la propriété, sur des terrains peu coûteux, loin de tout et qui caractérise la division du travail (Frey, 1987). Cependant le rêve peut devenir un cauchemar, car le phénomène parisien des lotissements défectueux est massif (Fourcaut, 1993, pp. 441-457). La forme architecturale et l'implantation des pavillons sur la parcelle traduisent un intérêt porté au jardin et ainsi, peuvent faire référence aux travaux idéologiques de Frédéric Le Play qui prêtent des *« vertus stabilisatrices au jardin et aux espaces verts »* (Verges, CAUE 93, 2007)[65], *« les lotissements sont massivement des quartiers d'habitat individuel caractérisé par un habitat de récupération, bicoques, cabanes, guitounes, pavillons »* (Fourcaut, 1993, pp. 441-457).

Les pavillons des lotissements défectueux ont une forme architecturale très simple, le plan est le plus souvent de forme carrée pour éviter une complexité de construction ou même de transformation, car les pièces d'habitation s'organisent en symétrie autour de l'escalier et de l'entrée et orientées sur la rue. La toiture d'un pavillon ouvrier est le plus souvent à deux pentes dont le matériau utilisé est la tuile, tous les pavillons sont construits à l'alignement de la rue, de façon à ce que la sous-pente permette de créer/servir de perrons. Dans un rapport à la rue, toutes les pièces d'habitation s'orientent sur la rue. Si l'on établit la comparaison avec les villas dont l'ornement est sans pareil, la modénature des pavillons ouvriers reste simple et sans ornementation.

Comme nous le rappelle Henri Raymond, la singularité des pavillons les uns par rapport aux autres est montrée par un marquage extérieur, qui peut être la clôture, par sa forme, ses matériaux. Ces ensembles de lotissements mal desservis, problématiques que nous appelons les lotissements défectueux (Fourcaut, 2002) sont appropriés par l'État pour légiférer et institutionnaliser ce type de logement, car il a été trop longtemps l'œuvre des spéculateurs fonciers ou l'idéologie paternaliste des patrons (Frey, 2000)[66]. Car malgré l'exiguïté du logement lui-même, comme le rappelle Annie Fourcaut, « l'espace en plus » compte, qui donne la possibilité de s'étendre à l'extérieur, par l'annexion du jardin, construits d'appentis et d'annexes, dont l'utilisation peut être destinée à être une *« remise à outils, buanderies, débarras, latrines, poulaillers, clapiers »* (Fourcaut, 1993).

Il est important de souligner l'originalité de la *« naissance de ce type de quartier ouvrier pavillonnaire, à la différence des cités ouvrières patronales, ou des cités anglaises de maisons construites en leasehold[67], les mal-lotis choisissent la localisation de leur parcelle et inventent leur forme d'habitat ».* En effet, les mal-lotis ont créé la forme architecturale du pavillon ouvrier de l'entre-deux-guerres, par un procédé de transformation et de densification du bâti. La loi Loucheur va imposer ensuite à partir de 1928 des normes pour l'édification des pavillons et des lotissements pavillonnaires, en particulier pour les bénéficiaires de crédits d'État. Les lotissements de l'entre-deux-guerres sont différents des nouveaux villages créés dans les années 1970, caractéristiques de la périurbanisation,

[65] VERGES (Véronique), CAUE 93, *Le Pavillonnaire dans tous ses états en Seine-Saint-Denis : Densification ou disparition*, rapport commandé par le CAUE 93, juillet 2007, 200 p.

[66] FREY (Jean-Pierre), *Le Rôle du patronat : du paternalisme à l'urbanisme, préface de Marcel Roncayolo*, Paris : éd. l'Harmattan, 2000, 384 p.

[67] Le *leasehold* est un bail à long terme, d'une durée supérieure à 21 ans.

car ils ont été conçus sans promoteurs contrairement aux lotissements des années 1970. Ces quartiers d'habitat individuel pavillonnaire constituent un modèle résidentiel pour les classes populaires françaises (Fourcaut, 1993).
La forme architecturale des pavillons de Loucheur est issue de ce rattrapage législatif de l'État de 1928. Le pavillon Loucheur est caractéristique du logement financé. Les pavillons Loucheur sont souvent organisés par deux pièces sur un seul niveau dont la toiture est à une ou deux pentes, qui est dotée d'un grenier aménageable. La loi Loucheur amène le fonctionnement des lotissements en coopérative, afin de permettre la stabilité des populations ouvrières, pour contrer les vendeurs de lots défectueux. L'État a été interpellé par les élus locaux afin d'aboutir à la mise en place d'un fonds pour l'équipement des lotissements défectueux. Les plans ci-contre rendent compte des pavillons de type Loucheur vendus sur catalogue.
Après la Seconde Guerre mondiale, l'État veut reconstruire la Nation par rapport à un rationalisme égalitaire. Le contexte d'après-guerre est une période marquée par les théories modernistes, l'avènement de la société de consommation, de la voiture. La forme pavillonnaire n'est pas à l'ordre du jour dans l'engagement de la reconstruction de la France, il est important de stimuler la production nationale par la recherche d'une diversification des procédés architecturaux. Ce qui nous amène à énoncer le manifeste de la maison en série :

> « La série est basée sur l'analyse de l'expérimentation.
> La grande industrie doit s'occuper du bâtiment et établir en série les éléments de la maison.
> Il faut créer l'état d'esprit de la série,
> L'état d'esprit de construire des maisons en série,
> L'état d'esprit d'habiter des maisons en série,
> L'état d'esprit de concevoir des maisons en série. »
> LE CORBUSIER (Charles-Edouard Jeanneret), *Vers une architecture*, Paris : éd. Crés, 1923, p. XXVI

Malgré la construction en masse des grands ensembles, issus des principes théoriques des Modernistes, tendant à les faire devenir un produit industriel, les conditions économiques et techniques de la production évoluent par la *« naissance d'une filière de construction industrialisée des maisons individuelles particulièrement puissante en Ile-de-France »*[68]. Le type d'habitat pavillonnaire continue de se développer selon des modèles standardisés de type quatre pièces, le plus souvent. Ce type de pavillon est caractérisé par une forme architecturale standardisée, de volumétrie cubique. Les pavillons sont issus d'un processus de préfabrication, vendus sur catalogue, ce mode de production et de construction traduit une indépendance du bâti vis-à-vis du contexte d'implantation. La préfabrication a influencé et transformé la production architecturale du XX^{e} siècle. Nous faisons référence aux exemples des maisons à bas coût (comme les Maisons Houot ou encore aux maisons Phénix).

1.2 LES CONSTATS SUR L'ETAT ACTUEL

La morphologie des espaces périurbains

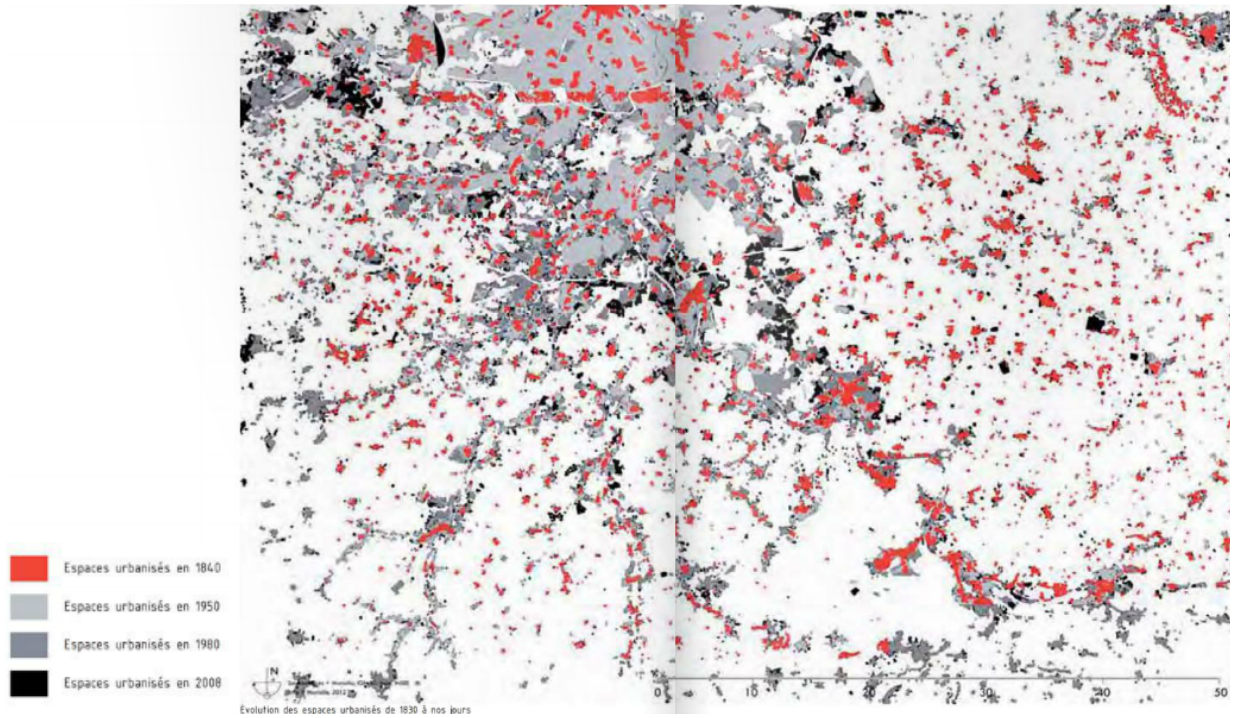
L'état des lieux de la recherche sur la périurbanisation et son contexte français nous amène à penser que l'évolution du territoire francilien est liée au mouvement et déjà observable sur les cartes de Cassini (1756-1816) ou de la Chasse du Roi (1764-1774). A ce développement se superposent la morphologie de la ville moderne et artificielle relative aux infrastructures de transports, le développement des lotissements pavillonnaires des années 1980-1990, les zones logistiques et

[68] BERGER (Martine), « Au-delà des banlieues : trois décennies de périurbanisation pavillonnaire en Ile-de-France » in BOURILLON (Florence), FOURCAUT (Annie), *Agrandir Paris. 1860-1970*, Paris : éd. publications de la Sorbonne, coll. Histoire contemporaine, 2012, pp. 373-388

commerciales. La morphologie de la ville moderne et les formes urbaines associées se regroupent sur la fragmentation et la dissociation des tissus, alors que jusqu'à présent la fabrique du territoire s'était établie dans une logique de continuité des tissus, notamment par rapport à l'industrie ou les gares ferroviaires. L'urbanisation francilienne et l'extension du territoire s'est organisée à partir d'une évolution historique héritée, ainsi il est important de prendre en considération cette histoire urbaine et architecturale pour comprendre la morphologie des territoires « périurbains ».

L'expansion urbaine du XIX[e] siècle montre que tous les lotissements pavillonnaires ou villes nouvelles se sont développées à partir de noyaux villageois ou de bourgs anciens déjà existants, aucune extension urbaine, au cours du XIX[e] siècle, n'a été produite sans rapport à l'existant (Brès, Mariolle, 2013)[69]. La carte 4 représente l'évolution urbaine du sud francilien, en effet, l'urbanisation de la seconde moitié du XX[e] siècle s'organise autour de noyaux urbains constitués au XIX[e] siècle ou au début du XX[e] siècle. L'observation de la morphologie des tissus pavillonnaires de l'entre-deux-guerres permet de comprendre que les *« formes et rythmes de la construction du bâti achèvent de donner à ces quartiers leur morphologie spécifique »* (Fourcaut, 1993, p. 447). En effet, au début des années 1920, les lotissements sont marqués par le processus d'auto-construction ou de construction collective. Dans la mouvance de l'engouement pour le pavillon de plaisance, les classes ouvrières développent la construction de cabanes du dimanche en matériaux légers. Peu à peu, en quelques années, ces cabanes se transforment en habitation principale. Annie Fourcaut évoque ces transformations matérielles comme des procédés de densification diffuse et composite. Ces quartiers sont caractérisés par un mélange d'habitat temporaire et d'habitat permanent.

Carte 4. Evolution des espaces urbanisés de 1830 à nos jours



Source : Brès + Mariolle et chercheurs associés, Membre du Conseil scientifique de l'Atelier International du Grand Paris, *Chapitre 1 « Habiter le Grand Paris »*, Juin 2013, p. 169

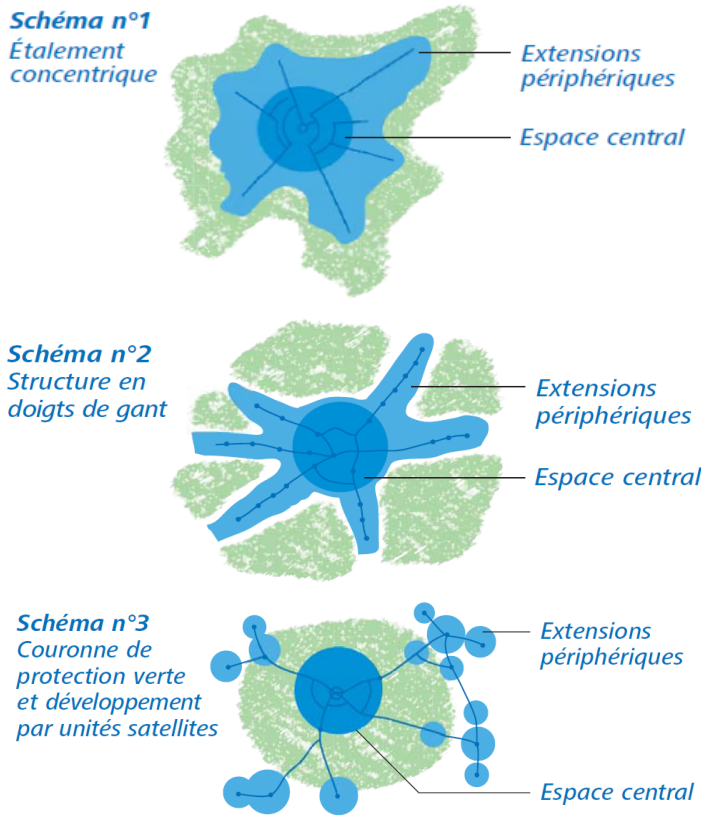
L'étude morphologique de ces tissus met en évidence le passage à l'urbain (Fourcaut, 1993). La transformation morphologique rend compte du passage du terrain nu découpé en parcelles à la constitution d'un quartier pavillonnaire. Le processus de densification est important, car le

[69] BMCA BRES (Antoine), MARIOLLE (Béatrice) et chercheurs associés (Brès+Mariolle et chercheurs associés), Membre du Conseil scientifique de l'Atelier International du Grand Paris, *Chapitre 1 « Habiter le Grand Paris »,* Juin 2013, 388 p.

comblement des parcelles est remarquable par adjonction rapide de nouvelles constructions légères, ainsi il existe une cohabitation entre les résidents secondaires et habitants permanents. Cette morphologie spécifique a guidé notre choix d'objet de recherche, de la transformation de ces quartiers pavillonnaires par les espaces intermédiaires. La rupture dans le développement morphologique de l'extension urbaine se situe à partir de la période des années 1980, comme l'expliquent Antoine Brès et Béatrice Mariolle, en effet, les *« projets d'extension répondent plutôt au souci de " raccommoder " l'espace à dominante bâtie en le complétant et en raccordant les espaces urbanisés entre eux »* (BMCA, 2013, p. 165). Dans la première couronne, délimitée généralement par l'autoroute A86 et le périphérique, le processus d'urbanisation est caractérisé par une continuité morphologique, relative à un développement de la croissance des bourgs et villages. Les noyaux urbains se sont transformés pour aboutir à un tissu urbain continu et dense. Jusqu'à l'autoroute A86, l'urbanisation prend une forme radiale mais la continuité bâtie n'est plus observable aussi distinctement que dans la première couronne, car la trame verte est plus présente. Au-delà de la Francilienne, l'urbanisation est agrégée autour de noyaux distincts les uns des autres, délimités par les terres agricoles. Cet aperçu de la morphologie des tissus périurbains nous permet de dire que les tissus représentatifs de cette notion d'*« étalement »* ou d'*« émiettement »* sont ces tissus en agrégats dont le rapport à la nature n'existe pas, car ces espaces ne sont pas gérés, leur interface avec l'agriculture n'est pas traitée. La morphologie de ses tissus ne caractérise pas une urbanisation continue. Il s'agit de combler les « vides » en considérant que tout espace non bâti, notamment agricole, se trouvant en interstice entre deux fragments urbanisés, est voué à être bâti. Les travaux d'Anne Bossé, Laurent Devisme et Marc Dumont (2007, pp. 141-152) analysent les espaces périurbains comme des espaces considérés en creux, entre ville et campagne marqués par un déficit d'*« imagibilité »*. La distance à la ville est un élément de diversification dans le phénomène de périurbanisation, à la fois, par deux types de franges périurbaines, qui peuvent être proches de la ville et donc assimilées à la banlieue ou encore très éloignées de la ville et donc relèvent de la périurbanisation lointaine. *« L'image de la ville-cible chère à l'Ecole de Chicago cèderait rapidement la place à celle de la ville en grappes prônée par Gaston Bardet. »* (Frey, 2013) La morphologie des tissus périurbains ne se dessine pas à partir du centre vers la périphérie, mais les trajectoires et le développement de ces espaces peuvent se faire de périphérie à périphérie. Les travaux de Michel Vanier et de Sophie Louargant[70] montrent que les configurations morphologiques des tissus périurbains, les auteurs les décrivent de la façon suivante. La première configuration est constituée par des nappes étendues en cours de densification résidentielle, la deuxième configuration prend la forme de linéaments et corridors prolongeant les grandes agglomérations, voire à relier à une série d'autres plus petites, tels que des continuums en voie de formation le long des axes de communication majeurs, et la troisième configuration correspond à des tâches d'huile autour des pôles urbains ou de micro pigmentations qui touchent de larges fractions de l'espace rural. Le constat que l'on peut faire sur les espaces périurbains est qu'ils ne correspondent plus qu'au lieu de l'habiter : les services se sont rapprochés des consommateurs et des usagers. Les espaces périurbains commencent à devenir des espaces à la fois économiques et fonctionnels. D'après les différents travaux étudiés sur la périurbanisation, il ressort, de façon archétypique, que les espaces périurbains sont les espaces du projet familial et de la même façon que pour le pavillon de l'entre-deux-guerres, il est choisi volontairement ou sous contrainte.

[70] VANIER (Martin), LOUARGANT (Sophie), *La Prospective d'un tiers espace : le périurbain : Futurs périurbains : de la controverse à la prospective*, 2012, pp. 33-51, http://territoires2040.datar.gouv.fr

Figure 4. Répartitions des zones périurbaines / Morphologies des tissus périurbains



source : in Cahiers de l'Observatoire de la Ville, n°1, pp. 17-18

Ces espaces correspondent à un moment dans une trajectoire résidentielle d'une famille, ils représentent une sorte d'idéal et semblent être une solution à une quête de confort (confort spatial). Les critères qui sont déterminants dans le choix pour les espaces périurbains, tels que l'accès aux voies de communication ou aux transports collectifs, la proximité des espaces naturels (forêts ou campagnes), constituent, dans la plupart des cas, la morphologie de ce que sont les espaces périurbains.

Les politiques actuelles basées sur une aspiration à l'habitat de type « maison individuelle » et les mécanismes mis en place pour financer le logement semblent déterminants, d'après Pierre Merlin, dans le développement de l'étalement urbain en Ile-de-France. Ainsi certains chercheurs expliquent que le modèle d'habitat périurbain va s'essouffler tandis que d'autres, comme Martine Berger (2004) ou Vanier (2012) montrent que la demande des Français reste importante, renforcé par un système de représentations et de mesures favorables (la maison à 100000 euros de Jean-Louis Borloo, la loi Boutin Urbanisme et Habitat…). L'injonction contemporaine de *« devenir propriétaire »* (Pierre Bourdieu, 2000)[71] n'est pas nouvelle et s'inscrit dans une tradition du capitalisme, promouvant un modèle individualiste (Bossé, Devisme, Dumont, 2002). Ainsi, nous pensons avec Martine Berger, que la maison individuelle a de l'avenir par rapport à une volonté de recherche d'espace et de confort, de flexibilité, la possibilité d'appropriation, le contact avec la nature, l'image négative de l'habitat collectif. Tous ces éléments correspondent au modèle individualiste de la société. La maison individuelle, facteur de la périurbanisation se *« situe à la rencontre des aspirations des citoyens à un certain mode de vie et des opérateurs privés et publics, qui en ont fait l'objet de leur marché ou leur levier de développement »* (Vanier, Cordobes, Lajarge, 2012, p. 21).

Constat sur la maison individuelle

Nous ferons un état des lieux de la maison individuelle qui n'est à pas confondre avec la forme pavillonnaire, afin de comprendre les enjeux actuels de la maîtrise de l'étalement urbain. La maison individuelle s'accompagne d'une « moyennisation » dans la société française (Rougé, 2012)[72].

Au-delà du plébiscite actuel, que suscite la maison individuelle auprès des français, qui dit que 85% souhaitent habiter ou être propriétaire d'une maison individuelle (Union des Maisons Françaises), l'intérêt éveillé auprès des collectivités, comme l'Inventaire de l'Ile-de-France, ou à l'égard des politiques départementales et communales, traité par les Conseil d'architecture, d'urbanisme et

[71] BOURDIEU (Pierre), *Les Structures sociales de l'économie*, Paris : éd. Seuil, 2000, 289 p.
[72] ROUGE (Lionel), « Vivre en lotissement pavillonnaire entre spécificités et uniformité » in *Les cahiers de l'IAU Idf*, n°161, février 2012, pp. 24-27

d'environnement (CAUE)[73], implique des études du bâti hérité de l'entre-deux-guerres. Car comme aujourd'hui, au XIX[e] siècle, l'utopie du rêve de la campagne, du désir de devenir propriétaire, la pénurie de logement concourent pour ce regain d'intérêt du pavillon. Le travail mené, par les CAUE ou le PUCA, entre autres, sur les modèles pavillonnaires, caractérisé comme créatif, caractéristique d'une architecture modeste, condamne le travail des constructeurs actuels. Nous reprendrons ici les propos d'Anne Debarre qui illustrent le potentiel d'inspiration et de modèle du pavillon entre-deux-guerres et de la transformation des tissus pavillonnaires.

> « En outre, le devenir de ces territoires de la proche banlieue constitue aujourd'hui un enjeu central dans le contexte de la loi SRU qui entend lutter contre l'étalement périurbain, référé au modèle américain du diffus, et la fragmentation physique et sociale qui est liée, au profit des modèles denses urbains européens. A ce titre, la densification observée des quartiers pavillonnaires des lotissements de l'entre-deux-guerres, leur capacité à se renouveler sur eux-mêmes, leur mixité sociale sans heurts, apparaissent aux politiques et acteurs de la ville comme des qualités souhaitables de projets contemporains. »
> DEBARRE (Anne), « La Réhabilitation du pavillonnaire : objet patrimonial et référence architecturale » in VILLANOVA (Roselyne De), *Conjuguer la ville : Architecture, Anthropologie, Pédagogie*, Paris : éd. L'Harmattan, coll. Espaces interculturels, 2007, p. 225

L'évolution des tissus pavillonnaires est *« difficile à maîtriser du fait que les maîtres d'ouvrage sont des propriétaires différents pour chaque pavillon »* (Debarre, 2007), cependant leur évolution inspire par leur capacité à se densifier et à se renouveler. En effet, le pavillonnaire apparaît comme une référence aux architectes, qui s'intéressent à l'habitat individuel, comme l'avait été, à la suite de la parution des travaux des chercheurs Nicole Haumont, Henri Raymond et Marie-Geneviève Dezès de l'ISU, la législation proposée sur l'habitat intermédiaire qui reprenait les spécificités spatiales et symboliques du pavillon : terrasses, espaces de transition, différenciation devant/derrière. Les projets contemporains d'habitat individuel cherchent à s'en inspirer et sont à la *« recherche de la densité que peut offrir le lotissement de parcelles réduites »* (Debarre, 2007). Car les lotissements pavillonnaires offrent une densité sur une surface réduite pour chaque pavillon par rapport à sa parcelle (Colombes, Montreuil, Champigny-sur-Marne), nous ferons référence aux travaux de Gérard Bauer et Bénédicte de Lataulade[74] sur les lotissements denses. Ces auteurs s'interrogent sur la légitimité des lotissements réalisés après les lotissements Loucheur. L'auteur suggère qu'il est nécessaire de se détacher des procédures de lotissement proposées par les promoteurs dans lesquelles toutes les maisons sont semblables par leur uniformité architecturale ou le découpage parcellaire identique, par des voiries en raquette ou en impasse.

L'habitat pavillonnaire, qu'il soit de l'entre-deux-guerres ou contemporain, est réhabilité, il est considéré comme un modèle résidentiel choisi (les habitants choisissent cet habitat). Il constitue un rêve pavillonnaire (Faure). Il est considéré aujourd'hui comme modèle parce qu'il s'adapte, son évolutivité est remarquable. L'habitat pavillonnaire n'a rien de semblable avec la maison individuelle, comme le définissent Francis Nordemann et Jean-Michel Savignat[75], on ne peut pas confondre les deux car le premier a disparu au profit de la maison individuelle. Francis Nordemann et Jean-Michel Savignat établissent, de façon claire, la différence entre le pavillon et la maison individuelle, *« au-delà des conditions de production qui font de l'un une demeure construite et de l'autre un produit habitable, de l'un à l'autre, c'est la perte d'une culture qui s'est opérée : perte d'une tradition constructive, déracinement d'une imagerie, disparition d'une idée de la maison »* (Nordemann,

[73] La fédération nationale des CAUE (FNCAUE) s'empare de la question de la maison individuelle et de son rapport au périurbain. Les différents CAEU départementaux mènent des travaux et conseils sur la maison individuelle.
[74] BAUER (Gérard), LATAULADE (Bénédicte De), *Vers des lotissements denses*, étude pour le Ministère de l'Equipement. Plan Urbanisme Construction Architecture, Bagneux : CODRA, 63 p.
[75] NORDEMANN (Francis), SAVIGNAT (Jean-Michel), « Architecture, maison et paysage » in *Paysage pavillonnaire*, actes préliminaires, colloque organisé les 15 et 16 mars 1982 par l'Institut français d'architecture, en collaboration avec la direction de l'Urbanisme et des Paysages, mission Paysage, 90 p., p. 1

Savignat, 1982, p. 1). En effet, il est important de ne pas confondre le pavillon et la maison individuelle issus des procédures de lotisseurs des années 1970-1980-1990, par exemple à Champigny-sur-Marne ou à Colombes, nous sommes en présence de pavillons sur les quartiers des Coteaux ou le quartier de La Garenne, tandis qu'à Gif-sur-Yvette, ou à Croissy-sur-Marne, l'opération issue d'une procédure immobilière est caractérisée par la construction de maisons individuelles.

Constat sur le périurbain

Les surfaces périurbaines

De 1850 à 1914, un total de 3000 ha avait été loti, alors que sur une période de dix années, entre 1920 et 1930, *« 15000 ha de lotissements ont été loties, ce qui représente une fois et demi la superficie de Paris »* (Bastié, 1964, p. 33) et ainsi dédié à l'habitat individuel. Pendant la période de la Seconde Guerre mondiale, précisément entre 1932 et 1954, il y a eu un arrêt total de la construction de lotissements pavillonnaires ou de grandes infrastructures/équipements.
Le périurbain a été accusé de tous les mots, comme l'explique Jean-Baptiste Minnaert, *« de dévoyer l'idéal de la cité-jardin, de gaspiller l'espace et de multiplier les infrastructures, d'une surconsommation et d'une banalisation des territoires qu'il investit… »* (Minnaert, 2013, p. 15). Le périurbain est détestable pour de nombreux chercheurs ou spécialistes de l'urbain[76], car selon Philippe Estèbe, *« le périurbain concrétise l'effritement de l'idée même de ville, compacte, solidaire et critique »* (Estèbe, 2004, pp. 82-95).
Il existe aujourd'hui une persistance de l'opposition ville-campagne, malgré l'évolution des tissus et des surfaces dédiées à l'habitat ou aux surfaces agricoles. Mais comme l'avait déjà souligné Rudolf Schwarz, il est nécessaire de prendre en considération l'ensemble de la région, il fait référence à la région de la ville de Cologne, comme un *« paysage unifié »*, et les *« banlieues doivent participer à la vie économique et sociale de la région métropolitaine »*[77].
Le bâti présent dans le tissu périurbain est qualifié d'ordinaire et la qualité de vie pour une structuration qualitative par l'espace public est absente. Estèbe souligne, dans ses travaux, qu'il est temps de prendre conscience que le *« périurbain est bel et bien là »* ; et qu'il constitue la *« forme d'un héritage »* (Estèbe, pp. 82-93).
Les surfaces affectées par la périurbanisation sont repérables par les changements de propriété ou d'usage des sols, par exemple par le passage d'une surface dédiée à l'agriculture à une surface dédiée à l'implantation d'un lotissement de pavillons. La trame parcellaire et les systèmes fonciers (Berger, 2004) *« influent largement sur les formes et les rythmes de la périurbanisation »* (Berger, 2004, p. 49).
Le désir de contact avec la nature de la part des futurs acquéreurs de maisons individuelles montre une recherche d'espaces encore naturels. Cependant les constructions éparpillées font perdre ce caractère naturel à ces lieux, ainsi à la recherche de terrains naturels vierges, le mouvement de la construction de lotissements se déplace de communes voisines en communes voisines. Car le système de production de maisons individuelles repose sur la disponibilité de terrains à bas coût foncier. Ce système de production contribue également à parler d'émiettement (Charmes, 2013) plutôt que d'étalement.

Les surfaces agricoles

Le mitage[78] est évoqué dans le cas d'un étalement urbain dispersé dont l'échelle de référence peut être le territoire ou même la parcelle. On peut également le désigner par l'émiettement ou l'effritement. Ce

[76] ESTEBE (Philippe), « Quel avenir pour les périphéries urbaines ? », *in Esprit,* n°3, mars-avril 2004, pp. 82-95
[77] MANTZIANOS (Panos), *La Ville-paysage : Rudolf Schwarz et la dissolution des villes*, Genève : éd. MétisPresse, 2008, 293 p., p. 96
[78] Le mitage n'est pas défini dans le *Grand Larousse encyclopédique.* Sur le site du Larousse en ligne, le mitage renvoie directement au terme périurbain. Le mitage est associé au grignotage des espaces naturels par l'implantation d'édifices.

phénomène traduit une appropriation du paysage par les maisons individuelles, par une transformation du paysage. A l'inverse, il est possible de faire référence au mitage d'un point de vue des terres agricoles. Car dès les années 1970, à l'explosion du phénomène de la périurbanisation, les différentes études menées par l'IAU Idf ou par le Ministère de l'Agriculture, à l'aide de l'élaboration des plans d'aménagement rural, concluent à un recul des surfaces agricoles. Les surfaces agricoles ne peuvent pas rivaliser avec l'urbanisation. En France, nous n'avons pas sacrifié les surfaces agricoles au profit de l'urbanisation, comme cela peut être le cas en Angleterre. Comme l'explique Emilien Robin[79], le mitage des terres agricoles *« a été communément accepté autrefois pour financer le départ à la retraite des paysans ».* Aujourd'hui, nous pensons avec Emilien Robin que *« ce changement d'occupation des sols inquiètent les écologistes, pour des raisons de préservation des terres naturelles, et les agriculteurs qui veulent poursuivre la culture intensive des terres agricoles »* (Robin, 2013, p. 37). Lorsqu'on parle de l'étalement urbain ou d'artificialisation des sols, nous pensons systématiquement aux surfaces naturelles et agricoles, qui sont fréquemment opposées. Il existe une volonté de suivre l'évolution des paysages français qui apparaît comme un enjeu important tant du point de vue agricole qu'écologique, touristique, culturel ou social (Lee, Slak, 2007)[80]. Le chiffre référence *« alarmiste »* comme le signifient Jean-Michel Roux[81] ou Eric Charmes[82], correspond à une consommation des espaces naturels et agricoles d'un total de 60000 ha artificialisés par an, soit l'équivalent de la superficie d'un département artificialisé tous les 10 ans (source Teruti[83]). En effet, ces chiffres sont régulièrement repris par les instances gouvernementales, qui dit que *« ce sont en France, 600 km2 qui sont artificialisés par an, soit l'équivalent d'un département français tous les dix ans. Et la progression des surfaces artificialisées est quatre fois plus rapide que la croissance démographique »*[84], surtout relayer par les médias, pour appuyer la mise en œuvre de politiques de lutte contre l'étalement urbain (Charmes, 2013) et surtout instrumentaliser la densité, après une politique de densification. Cette surface comprend la construction de pavillons, jardins inclus car les jardins comptent comme de la surface artificialisée et les infrastructures commerciales, d'activités (logistique, entrepôts, traitement des déchets…). L'étalement urbain et l'augmentation des aires urbaines est moins en rapport avec l'augmentation des habitants que la croissance d'une ville.

Si l'on observe la périurbanisation d'un point de vue des surfaces agricoles et de leur évolution, nous savons que le territoire français reste majoritairement agricole avec 51% des surfaces utilisées pour les cultures et l'élevage en 2010. Depuis 1992, nous constatons un recul des surfaces naturelles et agricoles au profit de la transformation de zones agricoles en « zones mixtes » (2010, 8,9% du territoire métropolitain soit 49000 km2). Les « zones mixtes » traduisent un état de transition des zones agricoles en vue d'une urbanisation, c'est une dynamique qui traduit l'urbanisation autour des villes. Ces zones mixtes sont sous l'effet de deux phénomènes, à la fois la progression de la forêt, donc des espaces naturels ou de l'extension de l'urbanisation, donc de l'augmentation de l'artificialisation.

---

[79] ROBIN (Emilien), « L'Imposture BIMBY » in *Criticat*, n°12, 2013, p. 37

[80] SLAK (Marie-Françoise), LEE (Alexandre), « L'Agriculture s'intensifie, l'urbain s'étend…et l'occupation du territoire enregistre les transformations à l'œuvre », in *Agreste*, Cahier n°1, mars 2001, pp. 3-12

[81] ROUX (Jean-Michel), « Vert et brun, jusqu'où ira le périurbain ? » in *Esprit*, juin 2012

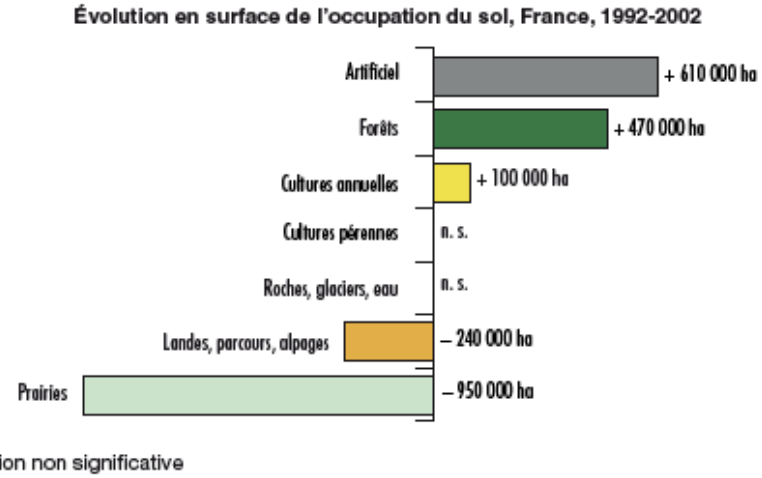
[82] CHARMES (Eric), « L'Artificialisation est-elle vraiment problème quantitatif ? », in *Etudes Foncières*, n°162, mars-avril 2013, pp. 23-28

[83] Teruti est une enquête statistique organisée par Agreste, le service statistique du ministère de l'Agriculture. Cette enquête reconduite tous les ans donne des informations sur l'occupation et l'utilisation des sols. Comme nous l'expliquent Slak et Lee, l'enquête repose sur l'association originale des photographies aériennes complétées par des relevés de terrain. Depuis 1946, les enquêtes de contrôle de surface ont été mises en œuvre d'abord à partir des plans cadastraux et ensuite à partir de 1962 par la photographie aérienne, introduite dès 1969. Depuis 2005, l'enquête Teruti est devenue Teruti-Lucas en relation avec les progrès techniques et la mise en place de l'enquête européenne Lucas (Land Use/Cover Area frame statistical Survey)

[84] Ministère de l'Ecologie, du Développement durable et de l'Energie : www.developpement durable.gouv.fr/spip.php?page=article&id_article=13305

Cet état transitoire est de l'ordre de la reforestation ou de l'urbanisation, nous ajoutons que Teruti mesure une faible densification des surfaces artificialisées : 0,9%.

Figure 5. Evolution en surface de l'occupation du sol en France entre 1992 et 2002



Source : Agreste –Teruti 1992 et 2002

Mais l'enquête Teruti-Lucas révèle que la diminution des espaces agricoles et des prairies se déroule au profit de la forêt et de l'urbanisation. L'enquête est intéressante du point de vue de la différenciation des types d'occupations du sol (naturels ou artificialisés) (figure 5). La surface artificialisée n'est pas occupée principalement par les maisons individuelles et leur jardin, mais surtout par les infrastructures qui les accompagnent : sur un total de 49000 km2 artificialisés : environ 8000 km2 sont consacrés aux bâtiments, 17% des sols artificialisés. La moitié des surfaces artificialisées est occupée par des revêtements de réseaux (voiries, VRD), autrement dit par du bitume et 10% correspond aux surfaces de parkings, en comparaison aux 20% que représentent les surfaces d'espaces verts, notamment les jardins privés. Depuis 1992, l'artificialisation des sols est la plus fréquente transformation de l'occupation des sols, ainsi les zones agricoles perdent leur homogénéité voir à perdre leur vocation agricole.

Cependant Lee et Slak mettent en relief que l'enquête Teruti-Lucas rencontre des difficultés à représenter les zones urbaines et le mitage des zones naturelles et agricoles Car l'échelle de mesure utilisée par l'enquête Teruti n'est pas adaptée à la finesse d'analyse pour appréhender un tel phénomène, l'échelle de mesure préférentielle serait la parcelle, comme cela est le cas pour le MOS (mode d'occupation des sols) de l'IAU Idf[85]. L'enquête s'inscrit dans une dynamique paysagère (Lee, Slak, 2007, pp. 19-40), afin de comprendre l'impact en termes de paysage des variations d'occupation du sol en surface. Nous pouvons dire que les surfaces agricoles ont été réduites de façon significative, cependant l'artificialisation n'est pas massive et ne semble pas être une menace, nous pouvons nous poser la question d'une défaveur de périurbain et de l'habitat individuel (Charmes, 2013). Eric Charmes (2013, pp. 23-28) a proposé un calcul de ratios qui montre que l'artificialisation ramenée à un habitant, est égale à 850 m2 par habitant en moyenne qui équivaut à 2000 m2 par ménage. L'évolution des surfaces agricoles par rapport à l'artificialisation met en relief l'angle de vision à partir duquel on se place : vu de la ville, le tissu périurbain paraît peu dense mais vu depuis l'espace rural, celui-ci paraît dense (Charmes, 2013).

A ce propos, nous pensons avec Eric Charmes que l'intérêt de l'analyse de l'évolution des surfaces agricoles et dans le même temps de l'augmentation de l'artificialisation des sols doit être porté à la manière dont les terres sont artificialisées et lesquelles sont artificialisées ? Ainsi, comme nous l'avons

[85] Le MOS est le mode d'occupation du sol réalisé par l'IAU Idf.

dit précédemment, nous considérons que les surfaces agricoles sont mitées et que les tissus périurbains ne se développent pas de façon continue mais par émiettement (Charmes, 2009 ; Ramezon, Hamelin, 2012). La pression foncière et la limitation de l'extension des tissus existants par les règlements d'urbanisme contraignant issus des différentes lois SRU, Grenelle I et II, voire Loi ALUR, les limites des zones périurbaines s'étendent autour des différentes communes, ce qui engendre un émiettement, une discontinuité des tissus artificialisés.

Un émiettement des tissus périurbains et donc de leur artificialisation a un impact sur les surfaces agricoles, au-delà même de leur réduction, il multiplie les zones de front de contact entre les tissus périurbains et les surfaces agricoles. Cela se traduit par un impact néfaste sur la biodiversité, ce qui justifie l'inquiétude des écologistes et des agriculteurs ainsi que sur le paysage qui est transformé par la construction des maisons individuelles en diffus. Les fronts de contact entre l'agriculture et les tissus périurbains urbanisés démultiplient les conflits et les nuisances.

Il est important de pouvoir quantifier les surfaces artificialisées et la réduction des surfaces agricoles, cependant, à cause de l'émiettement de l'artificialisation et du mitage des surfaces agricoles, il est indispensable de traiter les fronts de contact entre les surfaces agricoles et les surfaces urbanisées.

Ainsi, une meilleure gestion du rapport entre les surfaces agricoles et périurbaines implique une meilleure planification et une meilleure organisation spatiales des extensions périurbaines et urbaine (Charmes, 2013). Cela infléchit notre propos vers une réflexion pour une politique périurbaine qui reconnaît l'existence du périurbain comme système politique, économique et social car la volonté politique d'un contrôle quantitatif de l'artificialisation ne peut pas constituer une politique :

> « Le problème posé par la périurbanisation n'est pas tant l'étalement urbain et le caractère insoutenable de la " ville "qu'il fait advenir ; c'est l'absence, ou la grande faiblesse, du projet territorial qui la déploie et la gouverne ici et là, ou autrement, la défaite du politique qu'elle sous-entend. »
> CORDOBES (Stéphane), LAJARGE (Romain), VANIER (Martin), « Vers des périurbains assumés. Quelques pistes stratégiques pour de nouvelles régulations de la question périurbaine », in *Territoires 2040*, n°2, 2010, pp. 25-32

1.3 LA QUETE D'UNE VILLE PLUS DENSE

La périurbanisation donne lieu à une importante production d'ouvrages et de travaux, comme le souligne Jean-Pierre Orfeuil, reflètent les clivages entre les *« pro »* et les *« anti »*. Ce qui pourrait s'apparenter, de façon un peu caricaturale, à la confrontation de l'étalement urbain et de la densification des espaces périurbains. A la fois, les espaces périurbains semblent symbolique de la ville actuelle, mais ils font l'objet de toutes *« les critiques des processus en cours : la participation à la fragmentation socio-spatiale, non durabilité, banalisation des paysages, repli sur soi, etc. En même temps, de nouvelles manières de vivre la ville et de faire société s'inventent ici comme ailleurs, qui peuvent exercer une certaine fascination sur les observateurs »* (Dodier, 2012)[86].

Finalement, la densification et l'étalement urbain sont les processus de la périurbanisation. Face à l'injonction de faire la ville durable (Wiel, 2011)[87], envisager la densification de la population et la densification des espaces urbains et périurbains par l'habitat semble faire plus consensus que l'étalement urbain (Vanier, 2009).

Au cours des quatre dernières décennies du XX^{e} siècle, les couronnes périurbaines françaises se sont étendues et également densifiées[88]. La plupart des villes ne se sont pas étendues avant d'entamer une certaine densification dans les couronnes périurbaines.

---

[86] DODIER (Rodolphe) (dir.), CAILLY (Laurent), GASNIER (Arnaud), MADORÉ (François), *Habiter le périurbain,* Rennes : Presses universitaires de Rennes, coll. Espace et territoires, 2012, 220 p.

[87] WIEL (Marc), *Planifier la ville autrement,* 2007, Paris : éd. de l'Harmattan, coll. Villes et entreprises, 244 p.

[88] BACCAÏNI (Brigitte), SEMECURBE (François), Pôle Analyse territoriale, Insee, « La Croissance périurbaine depuis 45 ans » in *Insee Première,* n°1240, juin 2009.

Pour une politique périurbaine

Comme le souligne Frey, *« les extensions et la planification de la périphérie ont toujours figuré au second plan des préoccupations politiques, en dépit des appels et avertissements de quelques esprits éclairés demeurés sans échos. Lorsque la ville s'étend, c'est vers une lointaine extériorité qui échappe à toute planificatrice équilibrée. »*[89]. Pourtant Philippe Estèbe nous rappelle que la banlieue a représenté au cours du XX[e] siècle une *« réserve de modèles »*, par exemple à travers la forme pavillonnaire et le terreau des *« élites politiques »*. Aussi, nous reprendrons un constat judicieux établi par Sieverts, en effet, l'*« Age d'or de l'interventionnisme de l'État providence européen est derrière nous »*[90]*,* il n'y aura plus de moyens, de profusion de mesures, mais, en France, les tissus périurbains sont capables de transformation, de flexibilité et de réaménagement qui peut faire l'objet d'une politique périurbaine. La ville se refait à partir de la périphérie par ses habitants (Frey, 2013).

Comme l'explique Jean-Michel Roux (2012), il serait juste d'accorder une gouvernance aux territoires périurbains. Les principes d'une politique périurbaine doivent garantir une cohésion entre les gouvernances des municipalités, et ainsi éviter une gouvernance fragmentée, car chaque commune ne peut porter seule une telle démarche de politique périurbaine.

L'analyse des tissus périurbains et leur morphologie mérite une réflexion en matière de constructions neuves mais pas seulement, aussi en matière de moyens de transports, des services et aussi du traitement du paysage, qui pourrait être le traitement des fronts urbains. Car ce n'est pas par des mesures comme la bonification des droits à construire de 30% lancée par le président Sarkozy en 2012, que l'étalement urbain va cesser ou en accusant les espaces périurbains d'être des terreaux pour le Front National, que l'image du périurbain va changer pour ne plus être considéré comme l'anti-ville (Lefebvre, 1971)[91] ou l'envers de la ville (Estèbe, 2004). L'analyse de la *Zwischenstadt* par Thomas Sieverts nous démontre qu'un travail sur *« l'espace public revêt une importance toute particulière dans la perception sensible de la Zwischenstadt »*. Une politique périurbaine doit être cohérente et basée sur une requalification qualitative, une réinterprétation.

Cet enjeu pour une prise en compte des espaces périurbains traduit une prise de conscience des enjeux territoriaux, cependant il faut se donner les moyens politiques, institutionnels et financiers d'agir (Frey, 2013).

Nous pourrions prendre exemple sur le contexte anglo-saxon de la *suburbia*[92], elle est considérée comme une ville à part entière, elle constitue l'objet de politiques et de législation. En effet, depuis quelques décennies, la *suburbia* se transforme, elle est le centre de polarités, de centres-bourgs. En prenant l'exemple de la *suburbia* de Los Angeles, Bruce Bégout nous explique que ces tissus présentent une articulation très fine *« entre la référence au territoire et l'incorporation dans ce territoire d'usages mobiles et éphémères qui ne cessent de se déplacer »*. La *suburbia* permet de combiner le *« territoire avec ce qui n'est pas par essence spatial (flux, vécus, temps, bref le courant*

---

[89] FREY (Jean-Pierre), « Des banlieues à la ville. Les termes du débat », in: *Des banlieues à la ville: Espaces et acteurs de la négociation urbaine*, Beyrouth : Presses de l'Ifpo, 2013, consulté le 21 février 2014, URL : <http://books.openedition.org/ifpo/2831>

[90] SIEVERTS (Thomas), TABOURET (René), DELUZE (Jean-Marc), VINCENT (Joël), *Entre-ville : Une lecture de la Zwischenstadt*, Marseille : éd. Parenthèses, coll. Eupalinos, 2004, 188 p.

[91] LEFEBVRE (Henri), « La Ville et l'urbain » in *Espaces et Sociétés*, n°2, mars 1971, p. 4
LEFEBVRE (Henri), *Le Droit à la ville*, 1972, pp. 201-208

[92] Bruce Bégout fait une tentative de définition de la Suburbia, il la définit de la façon suivante :
« Nous sommes dans la suburbia lorsque nous prenons la voiture pour aller acheter du pain.
Nous sommes dans la suburbia là où les livreurs de pizza errent le soir sans fin dans des rues mal éclairées.
Nous sommes dans la suburbia quand tous les bâtiments commencent à ressembler à des stations-service.
Nous sommes dans la suburbia lorsque les bretelles d'autoroute constituent les repères spatiaux habituels.
Nous sommes dans la suburbia si le temps que nous passons à garer notre voiture est inférieur à cinq minutes (…)
Nous sommes dans la suburbia si un centre commercial représente un pôle d'attraction hebdomadaire, voire quotidien (…) »
in BEGOUT (Bruce), *Suburbia*, Paris : Inculte Essai, 2013, p. 24

de conscience interne des sujets) ». C'est cette capacité à concilier ces aspects avec le territoire qui fait de la suburbia une partie intégrante de la ville mais aussi s'en émancipe.
Dans le cadre de la création d'une politique périurbaine, il est nécessaire de s'émanciper des politiques d'aménagement de la ville-centre, pour illustrer cela nous reprendrons les propos de l'équipe de Chombart de Lauwe formulés, il y a une cinquantaine d'années, qui montrent que les enjeux de la nécessité d'une politique périurbaine sont les mêmes :

> « Il serait donc vain de dissocier les problèmes du centre et ceux de la banlieue comme s'ils n'étaient pas les deux aspects complémentaires d'un même déséquilibre. On ne peut retrouver la liberté d'action nécessaire à un aménagement volontaire de la capitale qu'en donnant aux habitants de la périphérie un cadre de vie harmonieux et assez autonome pour que le recours à Paris ne s'impose plus à eux comme l'unique moyen d'avoir part aux richesses de la grande ville. »
> CORNUAU (Claude), IMBERT (Maurice), LAMY (Bernard), RENDU (Paul), RETEL (Jacques-Olivier), *L'Attraction de Paris sur sa banlieue, étude sociologique, préface de Paul-Henri Chombart de Lauwe*, Paris : éd. Les Editions ouvrières, coll. L'Evolution de la vie sociale, 1965, p. 274

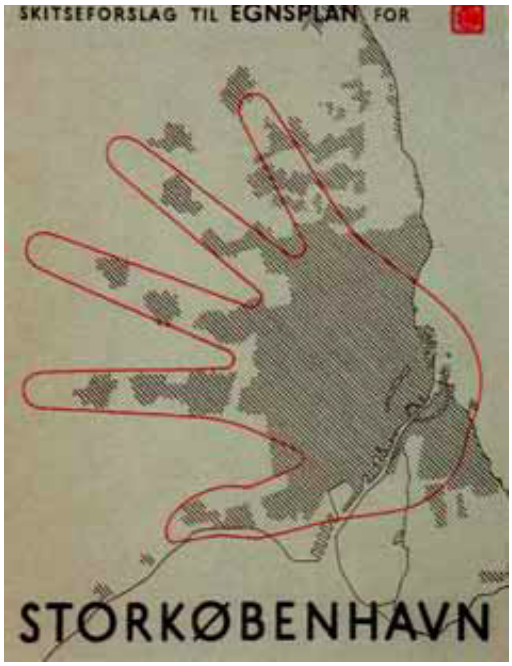
En effet, les études prospectives sur une anticipation du développement périurbain et de la réflexion vise le développement futur des tissus périurbains, il est préférable de privilégier une urbanisation plus compacte, qui prend appui sur les noyaux existants ou tissus existants (ou noyaux villageois) à la place d'un mode d'urbanisation extensif des anciens lotissements (Palissade, 2012)[93]. Selon Jean-Pierre Palissade, il est nécessaire d'envisager une approche prospective pour obtenir un scénario des futurs possibles du développement des territoires, pour aboutir à une stratégie d'aménagement et de développement.

Par un traitement des fronts urbains

En effet, comme nous avons préféré parler d'un phénomène d'émiettement des tissus périurbains, nous sommes confrontés à une multiplication des « fronts de contact » (ou « fronts urbains ») entre les zones urbanisées et les zones agricoles ou naturelles. Avec les extensions des tissus périphériques depuis les années 1960, les zones de contact entre les espaces ruraux et urbains se sont multipliées.
Un front de contact peut être défini comme une limite morphologique de l'espace bâti, c'est une limite qui est visible. La volonté de la mise en place d'une politique périurbaine passe par un meilleur traitement des fronts urbains. La région Ile-de-France, dans le Sdrif, a déterminé des « fronts urbains d'intérêt régional ». Comme le montre cette analyse prospective réalisée par l'IAU Idf, *« la planification s'est longtemps concentrée sur les enjeux strictement urbains, en négligeant son impact sur les espaces ouverts, au détriment d'une vision intégrée »*[94]. L'enjeu principal du traitement des fronts urbains est d'assurer la pérennité des espaces ouverts et la transition avec les espaces urbanisés. Dans cette étude prospective, pour permettre une intégration des tissus périurbains aux tissus urbains, il est important de faciliter les accès depuis les tissus urbains aux espaces ruraux et une bonne accessibilité de l'espace rural vers les espaces urbains.

[93] PALISSADE (Jean-Pierre), « Outils pour un développement périurbain plus durable » in Les cahiers de l'IAU idF, n°161, février 2012, pp. 80-83
[94] IAU Idf, *Comment traiter les fronts urbains ?*, in *Les Cahiers pratiques*, mars 2010, p. 21

Figure 6. Affiche du Fingerplan pour le plan d'aménagement du Grand Copenhague



Nous pouvons citer le plan d'aménagement du Grand Copenhague, le *Fingerplan*[95], qui, depuis sa première version de 1947, a été renforcé et réinventé. Ce plan d'aménagement permet d'augmenter la surface de contact entre les espaces urbains et les espaces ruraux, ainsi pour une même superficie urbanisée et sans morceler l'espace agricole, la longueur du front de contact est plus importante afin d'offrir à un maximum d'habitants de profiter de ce cadre de vie. L'organisation de l'urbanisation en doigt de gant permet de minimiser la distance moyenne à la gare en la rendant plus proche pour chaque habitant.

La structure en doigt de gant induit deux échelles régionale et locale, qui intègrent une gradation des équipements attractifs du plus dense au moins dense. Dans le « bout » des doigts de gant, les logements individuels sont un mélange danois, *koloni*, de jardins familiaux dans une dimension souvent très paysagère. La mise en valeur d'éléments forts du site et du paysage permet d'y appuyer les fronts urbains, par la réalisation de documents d'urbanisme qui font référence à ces limites géographiques des deux tissus ruraux, agricoles et urbains.

Nous pouvons dire dans la politique périurbaine, il sera donc nécessaire d'intégrer la politique agricole et forestière (Sieverts, 2004), car ces enjeux dépassent son unique préservation. David Mangin préconise l'inscription, dans les documents d'urbanisme et la législation, d'une obligation d'élaborer des projets de croissance maîtrisée des villages et des bourgs, ces propositions sont corrélées à l'étude de l'IAU Idf sur le développement des bourgs et des villages.

Une politique périurbaine doit également passer par une réinstauration *« d'une lecture sensible et locale du territoire »*, comme le préconise l'Atelier International du Grand Paris, l'importance est de recentrer le point de vue depuis une vision locale, depuis l'extérieur du *« centre »*. Une politique périurbaine doit inclure l'analyse du territoire à partir de ses plus petites unités. L'approche sensible de la ville et du territoire de Kevin Lynch gagnerait à être intégrée à l'évolution des pratiques. Ainsi, une prise en considération des espaces périurbains peut être facilitée par une approche sensible qui contribue à déconstruire les images préconçues des tissus périurbains.

En fait, le contexte francilien de la périurbanisation montre une urbanisation héritée du développement de la forme d'habitat individuel pavillonnaire. L'opposition ville/campagne ou ville/nature disparaît, d'un point de vue spatial et social. L'étude de la morphologie des espaces périurbains et des typologies associées à l'habitat individuel rendent compte que l'ensemble du territoire s'urbanise et que les limites administratives (communales notamment) ne coïncident plus avec celles du territoire bâti. Nous tendons à penser que ces oppositions entre urbain/rural ne sont plus aussi franches mais qu'il existe des différenciations entre ces territoires d'un point de vue fonctionnels et de densité.

[95] Le *Fingerplan* signifie le schéma en doigts de gant. Le *Fingerplan* de Copenhague est une planification intégrant transport, urbanisme et zones récréatives. Dans sa version modifiée de 2007, le *Fingerplan* cherche à corriger les déséquilibres entre le Nord et le Sud de la ville de Copenhague. Entre les doigts de gant, les espaces sont dédiées à des zones vertes et boisées préservées.

Chapitre 2/Développer la ville

Notre chapitre intitulé, *Développer la ville*, traduit une préoccupation pour comprendre comment la ville s'est développée, comment les politiques urbaines ont géré ces transformations du territoire urbain. Nous pensons avec Jean Bastié que *« la législation française relative à l'urbanisme est née et a évolué sous la poussée des problèmes posés par la croissance de la banlieue parisienne et en particulier par les lotissements »* (Bastié, 1964, p. 31). Nous pouvons dire que l'on légifère suite à la constatation des problèmes. La loi d'orientation financière de 1967 est marquante, puisqu'elle symbolise la consécration de la Ville (Wiel, 2012) d'un point de vue juridique et législatif.
Depuis 1982, l'Etat français a mis en place la décentralisation. Entre 1980 et 2000, les démarches de planification restent, finalement, à l'échelle communale voire à l'échelle intercommunale, en se concentrant surtout sur les grandes agglomérations. Il n'existe pas de démarche de projets à l'échelle du territoire. Ce chapitre visera à comprendre les démarches planificatrices qui sont les outils pour le développement de la Ville, tout en prenant en compte les injonctions du développement durable. Dès les années 2000, nous voyons le lancement de la machine de la planification relancée par la loi Solidarité Renouvellement Urbain (SRU). L'Etat reprend son rôle d'Etat central, organisateur, décisionnaire sur son territoire, cela est spécifique au contexte français. Développer la ville avec un souci « durable » semble être de l'ordre d'une préoccupation législative et juridique, proposant un certain nombre de réformes des instruments de planification, de maîtrise foncière, de développement et de politiques urbaines (Bossé, Dumont, 2006).

2.1 EN ILE-DE-FRANCE

L'Ile-de-France, en quelques chiffres, la région compte 11,6 millions d'habitants répartis dans 8 départements, sur 1281 communes et 115 intercommunalités (Sdrif, 2012).

> « Parce qu'ils ressentent une très grande densité humaine dans les transports et les lieux publics, les Franciliens aspirent à plus d'" espace ". Pour leur logement, ce serait la possibilité d'avoir une ouverture sur l'extérieur, privative ou collective; pour leur ville, des espaces publics aux étendues vertes, des perspectives, des horizons. Dans le même temps, ils recherchent plus de proximité: pour faire leurs courses, accéder aux services publics et de santé, se rendre au travail, se divertir, etc. En 2030, tous ces moments et ces lieux qui ponctuent la vie francilienne seraient plus facilement accessibles. », extrait du Sdrif 2030, p. 12

La croissance périurbaine a été plus faible entre 1999 et 2006 en région Ile-de-France, ce qui laisse augurer une croissance globale de la région Ile-de-France et pas uniquement dans les couronnes périurbaines (source INSEE)[96]. Le Sdrif vise un objectif majeur qui est la réduction de la consommation des territoires.

[96] La croissance des couronnes périurbaines (croissance démographique et urbanisation des territoires) est stable par rapport au reste de l'Ile-de-France. Depuis les années 1990, la croissance démographique des couronnes périurbaines stagne en comparaison aux années 1970.

Le Sdrif

Détour historique

Nous entamons notre analyse du schéma directeur de l'Ile-de-France par un détour historique sur la planification en Ile-de-France. La révision du schéma directeur d'Ile-de-France a débuté, par décret le 31 août 2005, la volonté de la région est de se placer dans un contexte nouveau par rapport à l'évolution institutionnelle de la région et de la France. L'IAU Ile-de-France souligne que la place de région-capitale de l'Ile-de-France a influencé d'abord l'aménagement de ce que l'on appelle la région parisienne, c'est pourquoi les premiers plans d'aménagement se concentrent sur un aménagement avec des départements de la région parisienne et ensuite ce qui deviendra l'Ile-de-France, les schémas directeurs traitent d'une échelle plus importante (*cf.* figure 8). L'évolution de l'aménagement de la région a été conditionnée par les différentes tentatives d'aménagement et de planification, la première que nous pouvons citer est le travail d'Haussmann, ensuite l'entre-deux-guerres caractérisé par le plan Prost (*cf.* figure 7), le plan de Delouvrier (PADOG), les SDAU de 1976 et de 1994.

Figure 7. Le plan Prost de 1934

source : IAURIF©

Les orientations et les politiques menées dans ces différentes tentatives ont jalonné les phases de développement ou de structuration, car l'enjeu de l'aménagement de la région est double : à la fois, il nécessite de structurer celle-ci ou de la développer. La fin du XIX[e] siècle est marquée par le développement des lotissements autour de Paris, à la suite de cette vague d'extension, dès le début du XX[e] siècle, les plans de Prost ou le plan d'aménagement de la région parisienne (PARP) et plus tard, le Plan directeur d'organisation générale de la région parisienne (PADOG) tentent, chacun à leur tour, d'équiper, d'aménager et de structurer tout en tentant de limiter l'extension spatiale de l'agglomération parisienne (Dugény, 2011). L'objectif est de limiter l'éparpillement des nouvelles constructions.

Le PADOG[97] reprend les objectifs du PARP (1939) depuis les années 1940, qui sont l'intégration de la politique de rénovation, politique des grands ensembles et de la décentralisation industrielle. Le PADOG était conçu pour une durée de dix ans, dans l'hypothèse d'une augmentation de l'agglomération d'un million d'habitants. Le PADOG prescrivait sauf exception, que toute opération de construction devrait être effectuée et localisée dans le périmètre des agglomérations existantes, par la restructuration des tissus urbains existants de la banlieue. En définitive, le PADOG avait été conçu comme un document de contrôle de l'extension de la région parisienne. Le développement important à l'entre-deux-guerres des lotissements pavillonnaires a insufflé cette nécessité de contrôle. L'analyse d'Annie Fourcaut met en avant le malthusianisme du PADOG (Fourcaut, 2007)[98] faisant l'objet de nombreuses dérogations.

Le premier schéma directeur (SDAURP) de 1965 est directement inspiré du travail de Paul Delouvrier, et s'inscrit dans une continuité des recherches entamées par Henri Prost et Raoul Dautry, qui avaient présenté un plan en 1934 (*cf.* figure 7), mais marque un changement d'échelle par rapport aux villes nouvelles. En 1963, il y a la publication d'un « avant-projet de programme duodécennal pour la région de Paris », ensuite entre 1963 et 1964, c'est l'élaboration progressive du schéma directeur. La dimension du schéma directeur de 1965 passe de la prise en considération de la région parisienne à celle de la dimension métropolitaine. La stratégie du plan directeur d'organisation général de la région parisienne vise à s'articuler avec l'aménagement du territoire national. Le SDAURP de 1965 prend en considération dans ses objectifs d'accueillir la forte croissance démographique et économique[99]. L'Etat est l'instigateur de ce plan, à l'image de son omniprésence dans l'économie du pays, le Comité d'Aménagement de la Région parisienne (CARP), organisme dépendant du Ministère de la Reconstruction et de l'Urbanisme. L'action de l'Etat doit être structurée, ainsi il va mettre en œuvre des moyens d'organiser son action : par la création en 1960 de l'IAURP (aujourd'hui IAU Idf), la maîtrise du foncier avec la création de l'agence foncière et technique de la région parisienne (AFTRP) par la délimitation de 40000 ha de zones d'aménagement différé. L'Etat injecte des moyens financiers dans les réseaux de transports ferrés, les équipements sociaux et le logement avec une production de 140000 logements par an et dans la restructuration des centres urbains dans les banlieues. En 1964, la région devient une administration de sept départements, par le remplacement des départements de la Seine et de la Seine-et-Oise. Ce changement administratif marque la volonté de ce schéma de décentraliser l'agglomération vers la province, la volonté de dynamiser les banlieues, mais le schéma directeur de 1965 est également la manifestation de la puissance de contrôle de l'Etat qui décide de la décentralisation. Les schémas directeurs successifs de 1976 et 1994 sont le symbole du *« désengagement financier »* (Dugény, 2011) de l'Etat. Ces deux schémas directeurs sont plus stricts, et montrent le rôle du contrôle de l'Etat, en effet, comme la mise en place d'une décentralisation de l'attractivité et du dynamisme vers les villes de province est difficile à mettre en œuvre. Ainsi, l'Etat

[97] Le PADOG est approuvé par décret le 6 aout 1960 dont la direction est confiée à M. Gibel et la maîtrise d'œuvre au préfet Marcel Diebolt.

[98] FOURCAUT (Annie), BELLANGER (Emmanuel), FLONNEAU (Mathieu), *Paris/Banlieues : conflits et solidarités,* Lyon : éditions Créaphis, 2007, coll. Hors Coll.S, p. 31

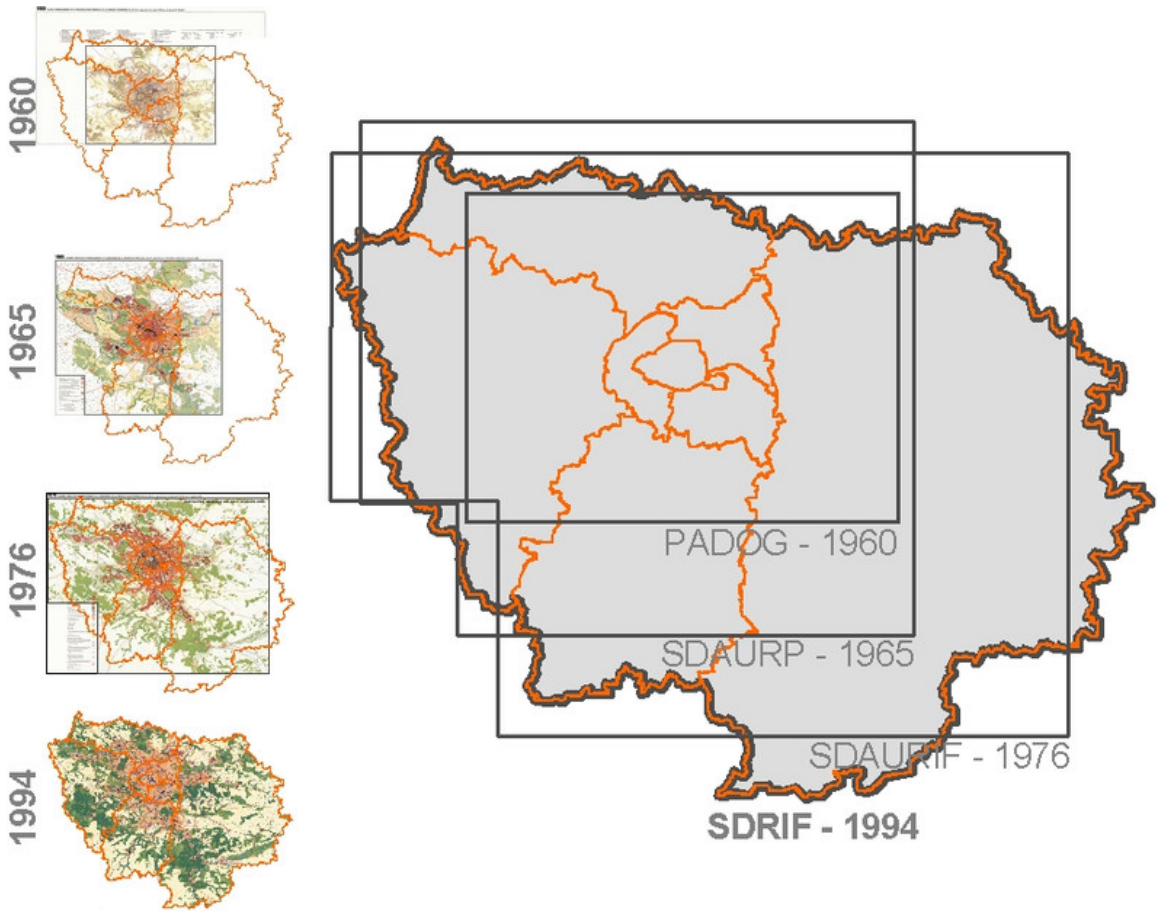
[99] Délégation générale au district de la région de Paris, *Schéma directeur d'aménagement et d'urbanisme de la région de Paris,* District de la région de Paris, 1965, 222 p.

va réduire considérablement les possibilités de la région-capitale de se développer d'un point de vue spatial, économique et démographique. Cette stratégie est adoptée et traduite par l'approbation du schéma directeur de 1976 (SDAURIF). L'objectif principal du SDAURIF est de réduire le développement des territoires urbanisés de la région, par la coupe des budgets dédiés, pour limiter les projets d'infrastructures, et le transport symbole du développement urbain. La crise de 1973 est une des causes de cette attitude défensive et prudente de la politique menée en région Ile-de-France. Les perspectives et objectifs de développement sont revus à la baisse. Le SDAURIF amène un cadre juridique qui manquait au SDAURP de 1965. Ce schéma directeur est marqué par la concentration des orientations vers les villes nouvelles[100], marqueur d'une urbanisation diffuse, et la création des *« zones naturelles d'équilibre »* (ZNE). Les ZNE deviennent les éléments structurants de la région urbaine de l'Ile-de-France. L'orientation du schéma directeur vers les ZNE symbolise la politique urbaine de « trame verte » menée en région Ile-de-France. Cette politique de trame verte est une tentative de rééquilibrage du milieu rural par rapport au milieu urbain, et une stabilité de l'extension urbaine et une *« consommation anarchique de l'espace »*[101]. Comme le précise l'IAURIF dans son travail mené, *Les Carnets pratiques*, le schéma directeur de 1976 vise un développement modéré des villes petites et moyennes de la périphérie.

Le schéma de 1994 est également un schéma directeur restrictif, les orientations visent à fixer un cadre pour la gestion du droit des sols des communes. Le schéma vise à limiter l'urbanisation excessive, il fixe les zones de développement à l'urbanisation. Ce développement modéré préconisé par le SDAU souhaite une extension respectueuse de l'environnement, en préférant le développement du bâti dans la continuité du bâti existant. Les échelles des différents plans et schémas directeurs s'étendent et leurs périmètres d'action suivent l'extension des zones urbanisées (*cf.* figure 8). Le SDAU de 1994 est caractérisé par des dispositions en faveur d'une limitation de la consommation d'espaces naturels. La particularité du Sdrif par rapport au SDAURIF est la prise en compte des échelles départementale et locale dans ses prescriptions des délimitations des zones urbanisables. Mais le constat sur cette mise en application du SDAU est que l'extension urbaine a été peu maîtrisée et plus importante que celle qui avait été préconisé dans le document du SDAU. Les objectifs et préconisations non respectés du SDAU a été une des motivations principales de la révision de ce schéma directeur.
Le PADOG de 1960 (décentralisation industrielle) et le SDAU de 1976 ont marqué la volonté de décentralisation des différents rôles de l'administration et du pouvoir central de l'Etat, avec la loi d'orientation pour l'aménagement et le développement du territoire, du 4 février 1995[102], l'aménagement de la région Ile-de-France est en transformation. La région acquiert de nouvelles compétences, elle prend en charge l'élaboration du Sdrif, en corrélation avec l'Etat. La région voit se développer le rôle et les compétences des intercommunalités pour améliorer le développement et la structuration de la région, elle a un rôle de coordination et de prescription. L'évolution de l'aménagement et du développement de l'Ile-de-France voit se transformer l'ensemble des processus de planification et l'investissement de l'Etat dans ces procédures de l'aménagement de la région (infrastructures routières, transports). Jusqu'à la révision du Sdrif en 2005, le rôle des acteurs n'était pas bien défini et leur mobilisation non établie. Aujourd'hui, la région ayant la maîtrise d'ouvrage de la révision du Sdrif, sa stratégie mobilise les acteurs et pose les questions qui valident la matérialité du schéma directeur et sa possible application : la question du *« combien »* (des ratios, chiffres) et du *« où ? »* et du *« comment ? »*[103].

[100] Cette orientation est polarisée en 1965 avec le premier SDAURP qui vise au développement de l'urbanisation des villes nouvelles.
[101] IAU Idf, *Les Carnets pratiques. Comment maitriser le développement des bourgs, villages et hameaux*, nov. 2009, p. 10
[102] Loi n°95-115 du 4 février 1995 d'orientation pour l'aménagement et le développement du territoire
[103] Ile-de-France, Conseil économique et sociale, DUMONT-FOUYA (Lucien), *La Densification pour un urbanisme à échelle humaine*, 22 mars 2007, 101 p.

Figure 8. Carte comparative des différents schémas directeurs de la région Ile-de-France qui met en perspective les différentes échelles d'intervention des acteurs du schéma directeur



source : IAURIF©

L'objectif du lancement de la révision du schéma directeur, dès 2005, vise à établir un équilibre entre les zones à urbaniser, l'ouverture de nouveaux espaces à la construction et la densification des tissus existants. La révision du Sdrif prévoit des extensions qui doivent être limitées et compactes à partir de l'urbanisation existante.

Le Sdrif

L'aménagement et le développement du territoire de la région Ile-de-France obéit à une politique globale à l'échelle du territoire régional, matérialisés par un document d'urbanisme, le schéma directeur de la région Ile-de-France (Sdrif), révisée depuis 2005 avec un horizon de mise en œuvre en 2030.

La révision du Sdrif est pilotée par la région Ile-de-France, associée à l'Etat et en concertation avec l'ensemble des collectivités franciliennes et des acteurs de l'aménagement du territoire francilien. Le Sdrif s'inscrit dans une continuité des plans Prost, plan Delouvrier, et d'une décentralisation à l'échelle de la région. Sa désignation stratégique donne de grandes ambitions à ce document, sont à l'ordre du jour de nombreux principes jugés comme fondamentaux pour l'aménagement de la région : intensification de la ville, articulations des développements urbains avec ceux des transports collectifs, intérêt pour les espaces naturels à travers une mise en relation des espaces naturels entre eux.

Le territoire pris en compte par le Sdrif s'est élargi, suite à la croissance démographique, cela a pour conséquence de devenir un des enjeux du Sdrif pour une meilleure prise en compte de la ville existante. Aujourd'hui, nous pouvons dire que la politique d'aménagement se base sur l'existant et préconise de travailler sur l'existant, ainsi les objectifs s'inscrivent dans les enjeux du présent, afin

aussi d'anticiper les scénarios pour l'avenir (sur une période à court terme de deux à cinq ans ; jusqu'à 15 ans pour du long terme).
Nous nous intéressons, ici, aux grands points des objectifs du Sdrif et leur articulation avec les autres documents d'urbanisme. Le Sdrif est un document d'aménagement et d'urbanisme qui donne un cadre à l'organisation de l'espace francilien. Il est décrit comme l'outil du système de planification ; il s'impose au SCoT et aux plans locaux d'urbanisme. Dans l'article L.141-1 du code de l'urbanisme (encadré 1.), les objectifs du Sdrif sont clairement orientés à l'échelle globale du territoire mais comme il peut venir en contradiction avec les servitudes locales, c'est pourquoi il reste de l'ordre des prescriptions.
Le Sdrif vise à assurer une cohérence des politiques publiques sectorielles et des différents acteurs compétents ; par la fixation de limites, l'imposition d'objectifs mais n'ingère pas dans ses orientations, les politiques locales, et les documents d'urbanisme locaux. Bien évidemment, le Sdrif ne substitue pas aux servitudes locales et diverses qui peuvent s'imposer localement sur le territoire (encadré 1, p. 400).

Les principes et les orientations du Sdrif

Les principes du Sdrif reposent sur la responsabilité, la réversibilité, la subsidiarité et les notions de compacité, de multipolarité, d'intensité, ces « grandes notions » structurent la planification régionale de l'Ile-de-France. Le Sdrif définit les capacités d'urbanisation qui obéissent à des orientations communes et à des orientations complémentaires spécifiques des autres documents d'urbanisme. Les acteurs du Sdrif ont conscience de la complexité de la mise en œuvre et en place d'un tel document car il est constitué de multiples composantes du domaine de l'aménagement : la législation, la temporalité, la multiplicité des acteurs, la diversité des territoires.
La volonté de la révision du Sdrif est d'aménager le territoire francilien de façon rationnelle, et de lutter contre l'étalement urbain, son orientation principale doit être stratégique pour la maîtrise de l'étalement urbain :

> « Le projet du Sdrif fait le choix d'une ville compacte, qui offre une nouvelle qualité de vie et dans laquelle il sera possible de vivre, travailler se ressourcer et se divertir, tout en réduisant les temps de transports ».

Pour mettre en avant cette orientation, la région Ile-de-France tend à mettre en place une politique de densification en allant contre les images négatives que provoquent la densité par son étude en Ile-de-France, en l'expliquant au sein du document, *« la densité y sera traitée tant sur le plan quantitatif que sur le plan qualitatif »* (IDF, Dumont-Fouya, 2007). L'enjeu de cette orientation quantitative et qualitative de la densité est double, l'aspect quantitatif se traduit par la réduction de la consommation d'espaces, l'aspect qualitatif vise à améliorer le cadre de vie, en donnant un accès facilité aux transports, pour les emplois et les services publics ou privés. La priorité du Sdrif est donnée à la limitation de la consommation d'espaces agricoles, boisés et naturels, et donc au développement urbain par la densification des espaces déjà urbanisés, car sa stratégie est de s'inscrire dans une *« perspective durable avec une réduction sensible de la consommation des espaces »* (IDF, Dumont-Fouya, 2007, p. 1). En outre, le document du Sdrif, les autres documents d'urbanisme peuvent planifier de nouveaux espaces d'urbanisation qui doivent être maîtrisés, denses, en lien avec la desserte et l'offre d'équipements. Entre 2008 et 2030, les documents d'urbanisme de la région Ile-de-France, tous réunis doivent être capables d'accroître de façon significative les capacités d'accueil (à la fois en matière de population et d'emploi, de l'espace urbanisé et des nouveaux espaces d'urbanisation de leur territoire).

Dans les discours et les rapports préalables au lancement de la réalisation du Sdrif, en 2005, le préfet de région précise que Sdrif doit répondre à la demande de logements qui depuis les années 1990 est de 160000 logements, conformément à la déclaration des droits de l'Homme (article 25-1) :

> « L'Ile-de-France regroupe 20% de la population française et représente moins de 10% des constructions de la France entière […]. Le schéma directeur devra, en tant que document de planification territoriale, autoriser la création d'une offre suffisante de terrains permettant la construction de logements, notamment aidés pour les Franciliens […]. Le nouveau schéma directeur devra rendre possible un rythme annuel de construction neuve de 60000 logements afin de couvrir les besoins annuels estimés en moyenne à 54000 […]. »
> Ile-de-France, Conseil économique et sociale, DUMONT-FOUYA (Lucien), *La Densification pour un urbanisme à échelle humaine*, 22 mars 2007, p. 29

Les orientations du Sdrif préconisent de favoriser *la mutabilité*, *la densification du bâti dans les tissus existants* (exploitation des friches, enclaves urbaines), le développement de grandes opérations en zones urbaines ; renforcer les centres de villes existants et leur armature (transports collectifs, commerces, artisanat, espaces publics). Il paraît important de créer une hiérarchisation aux différentes échelles (des centres de villes aux centres de quartiers), ce qui favorisera la diversité des fonctions et la densification des secteurs avoisinants. En matière d'emploi, d'activité et aussi d'équipements, de services à la population, le Sdrif préfère privilégier la densification de l'existant par rapport à des extensions nouvelles, pour une facilité de mise en œuvre (accessibilité optimale, possibilité d'alimentation par les réseaux). Ces objectifs s'intègrent à une démarche d'encadrement de la consommation de l'espace et de l'étalement sur les territoires franciliens. La politique choisie par la région Ile-de-France est la politique de densification qui vise un double objectif, qui est, d'une part, *« de relancer la production de logements »* et, d'autre part *« économiser les espaces naturels »*.
Dans le document du Sdrif, les espaces urbanisés sont définis : *« des espaces à dominante bâtie à l'habitat, à l'activité économique et aux équipements »* et des *« espaces ouverts urbains, tels que les espaces verts publics, les jardins privés, les jardins familiaux, les friches urbaines, etc. »*. Les secteurs suivants sont prioritaires dans le développement du Sdrif : les quartiers à densifier à proximité des gares, espaces urbanisés d'ores et déjà bien desservis ou devant l'être à terme, les espaces urbanisés comprenant des emprises mutables importantes ou des secteurs disposant d'un fort potentiel de valorisation.
A l'horizon 2030, dans les tissus existants, à l'échelle communale ou intercommunale, le Sdrif attend une augmentation minimale de 10% de la densité humaine et de la densité moyenne des espaces d'habitat (220 logements/hectare en 2008 ne seront pas soumis au seuil minimum fixé (110 logements/hectare densité d'habitat moyenne en cœur de métropole) mais il est impératif que toutes les communes régionales participent à l'effort de densification de la région Ile-de-France :

> « Les enjeux sociaux, économiques et environnementaux incitent à maîtriser l'étalement urbain et périurbain, à organiser et à renforcer des lieux de centralité reliés entre eux et avec leur environnement. », extrait du Sdrif, p. 17

Les documents de planification et les décisions devant être compatibles avec le Sdrif et permettant sa mise en œuvre sont les suivants : le Plan de déplacements urbains d'Ile-de-France (PDUIF); le Schéma régional des infrastructures et des transports (SRIT) devra respecter les orientations retenues par le Sdrif et le PDUIF; les schémas de cohérence territoriale (SCoT) et, en leur absence, les plans locaux d'urbanisme (PLU) ou les documents d'urbanisme locaux en tenant lieu, doivent être compatibles avec les dispositions du Sdrif.
Le projet du Sdrif se traduit par un projet spatial régional, pour reprendre les propos de l'IAU Idf concernant les dispositions du projet du Sdrif adopté :

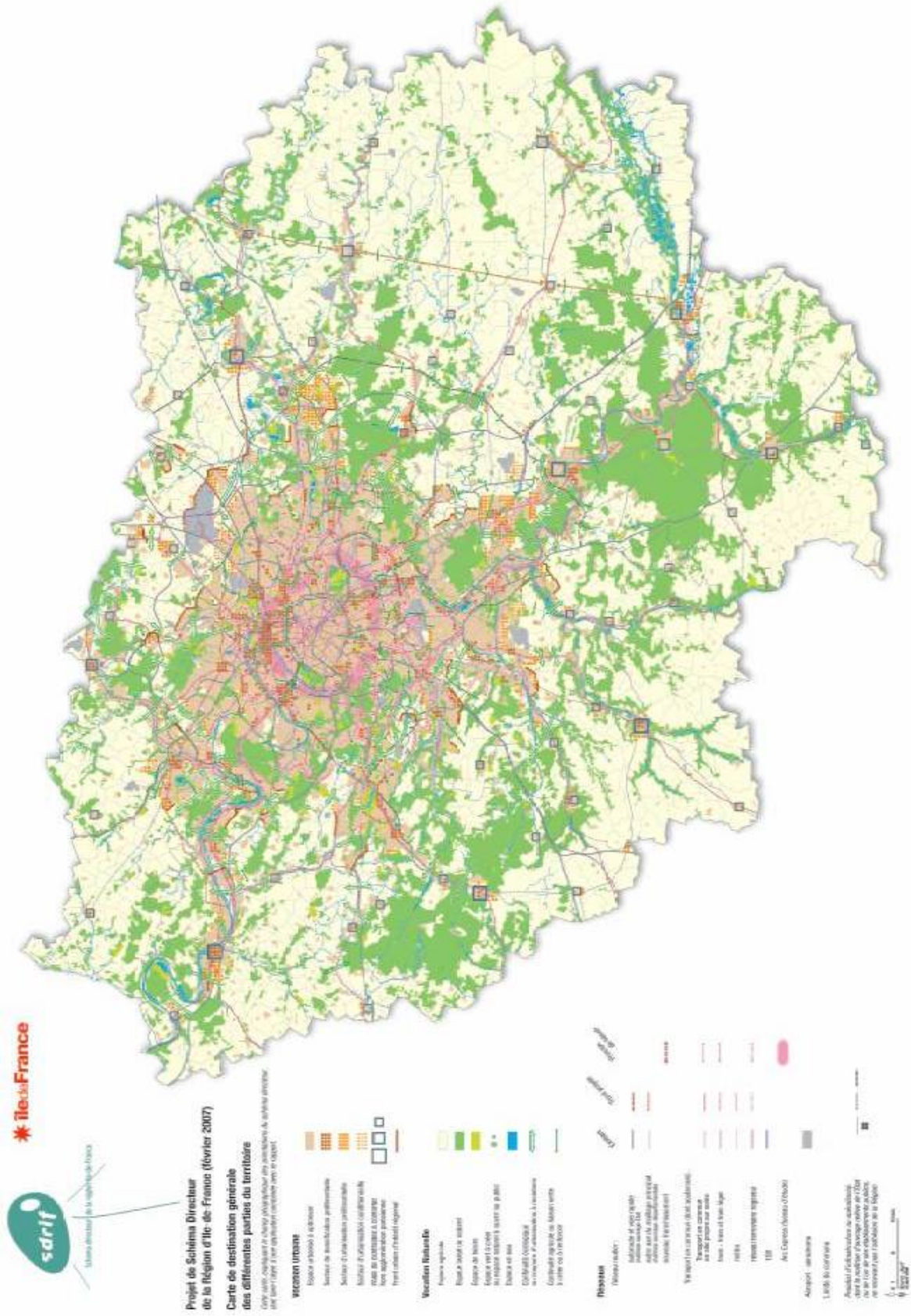
> « [...] Un projet spatial régional qui propose un fonctionnement métropolitain plus harmonieux et équilibré, de l'espace rural jusqu'au cœur de l'agglomération. Il s'appuie sur une agglomération centrale compacte dont la densification, grâce au potentiel de renouvellement urbain et aux zones mutables, notamment à proximité des gares, devra s'adapter aux caractéristiques et aux atouts des tissus concernés. »

La carte de destination générale des différentes parties du territoire (figure 9) montre géographiquement les orientations du schéma directeur selon la vocation des espaces, et les tracés de principe des projets de transport. La carte de destination générale s'efforce également de mettre en œuvre la densification du tissu urbain existant, par la désignation des secteurs de densification préférentielle.

Le document du Sdrif : matérialité du document qu'en est-il ?

Conformément à l'article L.141-1 du code l'urbanisme la représentation des orientations est la suivante : il s'agit de cartographier (CGDT) en définissant les espaces agricoles, naturels et boisés à protéger ; en déterminant la localisation préférentielle des développements urbains qu'ils s'opèrent par densification ou extension, sans délimiter les surfaces des espaces concernés ; représentation. Le Sdrif s'établit à partir de la réalisation d'un champ d'application des orientations, basée sur le mode d'occupation du sol (MOS) de 2008. Etant donné que le MOS englobe les espaces isolés (inférieurs à une superficie de 5 ha dans l'agglomération, et inférieure à 15 ha hors de l'agglomération), le rôle est donné aux documents d'urbanisme locaux de préciser les limites des espaces identifiés par la carte de destination générale des différentes parties du territoire (CDGT).
En effet, le Sdrif doit se donner les moyens d'aboutir à savoir pourquoi densifier, où densifier, pour qui, dans quelle mesure. En effet, la rédaction d'un tel document (texte et carte du Sdrif), ne permet pas la prescription par la région d'un *« jeu de subsidiarité »*, comme l'Etat a pu le faire avec le SDAU de 1994. Comme nous l'avons précisé précédemment, la région Ile-de-France se pose la question des coûts (du *« combien ? »*), la question du *« où ? »*, la question du *« comment ? »*. Elle se questionne sur le positionnement des acteurs par rapport au Sdrif et donc à cette question de *« subsidiarité »* car de nombreux acteurs souhaiteraient que la région la mette en place. La révision du Sdrif permet de comprendre les enjeux d'un tel exercice de planification, ses limites, ses difficultés. La révision donne l'occasion à la région de se positionner sur les stratégies à adopter, en faisant appel aux différents partenaires, l'Etat, les acteurs par le dispositif de concertation mis en place en amont. La région a souhaité associer à la révision, le Conseil économique et social régional, les départements et chambres consulaires, les intercommunalités et autres collectivités territoriales et locales de la région Ile-de-France. Finalement, la matérialité du schéma directeur de la région Ile-de-France réside dans la volonté de le mettre en œuvre et surtout de le mettre en place par les acteurs.

Figure 9. La carte de destination générale des différentes parties du territoire du Schéma directeur de la région Ile-de-France



source : IAURIF©

2.2 A L'ECHELLE DE L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE

Nous débutons ce sous-chapitre par un historique très bref de la planification en France, à l'échelle du territoire (planification d'après-guerre, SDAU, POS).

La planification urbaine française

Historique

> « Le mot *urbanisme* et ses dérivés sont très à la mode. Ces mots s'emploient sans discernement et leur emploi abusif sème la confusion dans les esprits […] Il faut craindre que les urbanistes ne discréditent et le mot et la chose, l'expression et la réalisation d'une œuvre importante entre toutes. […] Prenons garde : l'urbaniste peut creuser le tombeau de l'urbanisme. »
> PUISSANT (Adolphe), *L'Urbanisme et l'habitation*, Bruxelles : office de publicité, 1945, 159 p., pp. 79-80

Comme le précise Jean-Pierre Frey, l'urbanisme est d'abord défini en référence à l'aménagement et à l'embellissement des villes (*Grand Larousse de la langue française du XX^e siècle en six volumes*, 1933) qualifié d'opérationnel ou réglementaire, et relié à l'architecture, il a été associé à la Reconstruction et ainsi à la planification. La Charte d'Athènes propose une définition générale de l'urbanisme mais Françoise Choay a contribué à démocratiser le mot « urbanisme », cependant demeurent plusieurs acceptions du terme qui recouvrent, au niveau national français, les pratiques opérationnelles ou un corpus de doctrines. La planification englobe l'urbanisme dans son sens le plus large. Pendant la période de la reconstruction, l'urbanisme est associé à la planification, qui est définie de la façon suivante, dans le Grand dictionnaire encyclopédique Larousse : *« Encadrement par les pouvoirs publics du développement économique et social à l'aide d'un plan»*, il n'est pas, ici, clairement question d'urbanisme. En France, la planification consiste en la définition et la mise en place de stratégies territoriales, qui peuvent être développées à différentes échelles. Ces échelles traduisent l'implication de différents acteurs, opérateurs ou maîtrise d'ouvrages possibles, cela s'est accentué avec la décentralisation des pouvoirs dès 1983.

La Seconde Guerre mondiale marque un renforcement de l'intervention et l'action publique de l'Etat, dès l'après-guerre, l'Etat est aux commandes des opérations urbaines, l'intervention publique a pris possession des champs de compétence dans le domaine de l'aménagement de l'espace urbain (Wiel, 2009)[104]. Il s'y est illustré lorsqu'il a mené le grand chantier de Reconstruction de la France et la gestion de la crise du logement établie depuis des décennies, qui peut être qualifié d'*« urbanisme de toutes les promesses »*[105] selon Philippe Genestier. Ainsi, l'État s'est emparé de la tâche de l'équipement du territoire, symbolisé par la création du ministère de l'Équipement, pour réaliser l'aménagement du territoire et l'aménagement de l'espace urbain, par l'équipement urbain. Cette période de prise en main étatique fait le triomphe du « fonctionnalisme », du *« nouveau référentiel scientifique : le modernisme »* (Douay, 2013, p. 47)[106]. La planification urbaine est rationnelle, l'objectif de l'approche spatiale est la *« régulation de l'usage des sols »* (Douay, 2013, p. 47). La planification se traduit par la réalisation de plans d'aménagement et de règlements relatifs à ceux-ci, elle se caractérise par une approche quantitative. Durant cette période, la Charte d'Athènes des architectes modernes « devient la bible commune » (Wiel, 2007, p. 57). Le modèle de planification

[104] WIEL (Marc), *Pour planifier les villes autrement*, Paris : éd. l'Harmattan, 2009, 241 p.
[105] GENESTIER (Philippe), « Le Sortilège du quartier : quand le lieu est censé faire lien. Cadre cognitif et catégorie d'action politique » in *Les Annales de la recherche urbaine*, n°82, 1999, pp.142-153
[106] DOUAY (Nicolas), « La Planification urbaine française : théories, normes juridiques et défis pour la pratique » in *Information géographique*, n°3, 2013, p. 47

rationnelle est guidé par le modernisme, c'est ce que Nicolas Douay nomme modèle traditionnel, ce système traduit l'intervention d'un système d'acteurs composé des responsables politiques (élus), techniciens (planificateurs) en excluant les opérateurs privés ou les citoyens, cette planification reste traditionnelle et bureaucratique et finalement déconnectée de la réalité et des besoins sur le territoire. Cette approche renvoie à la dimension globale et objective de la planification en Ile-de-France à cette époque (*cf.* 1.1 p. 23). Comme le met en évidence le travail de Nicolas Douay, la planification spatiale s'établit à partir d'un constat de la situation du territoire pour ensuite mettre en place des scénarios dont le plus rationnel et approprié est choisi, c'est une démarche *« top down »*. Le processus décisionnel est en fait vertical, *« hiérarchisé et centralisé autour de la légitimité de l'État avec ses représentants élus et ses planificateurs »* (Douay, 2013, p. 47).

La planification dans les années 1960/70 est une réponse aux besoins de logements pour la main d'œuvre rurale et l'insalubrité des logements en centre-ville, elle s'impose face à l'insatisfaction de la mise en œuvre des ZUP (zone à urbaniser en priorité). La démarche planificatrice rationnelle se traduit par la création des villes nouvelles sur l'ensemble du territoire français[107]. En 1965, par la création des SDAU (schéma directeur d'aménagement et d'urbanisme) proposant une planification urbaine axée sur la notion de territoire, l'État dispose d'un outil plus important, permettant une planification à plus grande échelle. La procédure de schéma directeur est à appliquer et à mettre en place par les communes, mais ces SDAU restent imaginés par l'Etat, qui souhaite garder la main mise sur les communes afin de les *« façonner à son image »*. Il s'agit dans le principe du schéma directeur, correspondant au schéma d'ensemble, de la planification de *« secteurs pour les constructions futures, la localisation des grands équipements et la hiérarchie des centres commerciaux et de services, les secteurs naturels ou bâtis protégés, les grands ensembles d'une deuxième génération et la grande voirie »* (Wiel, 2009, p. 58). Les échelles plus fines de localisation ne sont pas intégrées au schéma directeur. La réalisation et la mise en œuvre du SDAU requièrent l'intervention des différents professionnels ; les ingénieurs pour la prospective des flux ; l'architecte-urbaniste pour l'implantation des espaces bâtis par le travail en plan masse. Cependant une telle planification régissant la localisation des flux et des espaces bâtis n'est pas en adéquation avec la croissance urbaine, qui voit la présence de l'automobile croître, Marc Wiel donne l'exemple de la désindustrialisation qui n'a pas été planifiée dans le cadre des schémas directeurs et qui a été un problème pour de nombreuses villes. La planification résultant des schémas directeurs insiste sur la notion de territoire, et de sa nécessité d'équipements, finalement ces procédures planificatrices peuvent révéler une appropriation ou non des schémas directeurs, ainsi un déséquilibre entre les communes. Les schémas directeurs et leur procédure peuvent marquer un décalage entre l'État décideur et les communes qui doivent le mettre en application. Le rejet de la production de cet urbanisme a lieu après les évènements de mai 1968, suite à cela, dès les années 1980, un projet de décentralisation est mis en place, car le discrédit des professionnels de l'aménagement, des urbanistes se fait sentir. Cela entraîne l'effondrement de la planification urbaine d'inspiration étatique (Wiel, 2012). Il existe une véritable traversée du désert en matière de planification urbaine en France pendant les années 80 et 90.

Mais finalement renforcé par le processus de décentralisation en 1983, il existe le développement de la planification stratégique, qui a été appliquée dans le domaine de l'aménagement et de l'urbanisme. Cette démarche de planification mettra en exergue le passage de relai aux collectivités locales et aux communes (sous la présidence de Valéry Giscard d'Estaing, volonté d'un retour à la ville moyenne, vertu de la maison individuelle). La planification stratégique favorise le développement des compétences des élus locaux et symbolise le retrait de l'Etat de la politique foncière : suspicion de tout

[107] En province, la création des villes nouvelles se matérialise par une politique volontariste d'aménagement par la création du plan Neige (1964) pour développer l'aménagement des stations de sports d'hiver ou encore la « Mission Racine » en 1963 pour le développement touristique du littoral méditerranéen et notamment par la « mission Littoral » pour l'aménagement des stations balnéaires du littoral languedocien.

ce qui vient de l'Etat, il y a une intolérance de l'interventionnisme de l'Etat. La démarche stratégique marque *« l'ouverture aux acteurs privés »* (Desjardins, Douay, Gagnière, 2012, pp. 209-222).
Et contrairement à la planification rationnelle, la planification stratégique met en place des actions précises par rapport à des objectifs précis également, celle-ci devient un outil de gouvernance, et surtout un moyen de fédérer les acteurs dans l'optique d'un projet commun**.** Le mot *projet* devient un mot-clé, un fourre-tout selon Marc Wiel, et surtout un prétexte à la mobilisation des acteurs. Aujourd'hui, l'élément de la planification qui semble être la référence et faire l'unanimité est le projet urbain, qui traduit une préoccupation à une échelle plus locale. Par rapport aux échelles, la planification rationnelle vient en opposition au projet urbain à une échelle plus locale.

> « La planification territoriale, surtout à l'échelle de l'agglomération, s'articule alors avec la mise en œuvre de projets urbains qui se concentrent sur un espace particulier et matérialisent cette recherche de résultats concrets »
> PINSON (Gilles), « Gouverner la ville par projet. Urbanisme et gouvernance des villes européennes », 2009, Paris : presses Sciences Po in DOUAY (Nicolas), « La Planification urbaine française : théories, normes juridiques et défis pour la pratique » in *Information géographique*, n°3, 2013, p. 55

La planification stratégique permet de mettre en œuvre les moyens pour réaliser des projets à différentes échelles : projet urbain, projet de ville, projet d'agglomération, ou encore à l'échelle métropolitaine ou régionale (Douay, 2013).
Par opposition à la démarche rationnelle, la démarche stratégique repose sur l'efficacité et l'action en est la composante principale, la recherche de résultats de cette action (Douay, 2013). La planification rationnelle a été critiquée pour son manque de connexion avec la réalité, la planification spatiale stratégique intègre l'économie : en prenant en considération les coûts et l'interaction public-privé, le partenariat public-privé, ce qui ouvre le processus décisionnel aux différents acteurs de la planification, de l'économie et de la politique, ce qui ne place plus la dimension au centre de la planification. Ce modèle de planification est incitatif, son objectif est de développer et non de réguler, les résultats sont une priorité, c'est pourquoi la réactualisation du contexte est primordiale pour l'obtention de meilleurs résultats. Cette approche stratégique est ciblée et permet de se focaliser sur des objets prioritaires, ce qui peut être considéré comme une faiblesse. Aujourd'hui, la démarche de planification tend vers une démarche collaborative, basée sur la communication et l'interaction entre les différents acteurs. La planification collaborative n'a pas une dimension spatiale comme pour les deux autres modèles, elle s'intéresse aux acteurs, à leur collaboration et leurs interactions. Il est important de mettre en place une politique que l'on peut mettre en œuvre à l'échelle locale et à l'échelle de l'Etat, qui apparaît comme un coopérateur pour *« déclencher les processus de coopération ou pour s'assurer de leurs avancées »* (Douay, 2013, p. 55).
A l'échelle du territoire français, la planification ressortie des placards (Wiel, 2009) tend à remettre en cause l'approche rationnelle à une échelle globale, pour mettre en place une planification plus stratégique et moins spatiale. La planification semble devenir un mélange des différentes stratégies. La décentralisation a permis le transfert de compétences de l'État aux collectivités locales et donc d'instaurer de nouvelles pratiques avec les acteurs qui étaient tenus à l'écart dans les démarches planificatrices traditionnelles. Outre l'approche stratégique, il est d'actualité de réussir à mettre en place une approche collaborative. Ainsi, nous pouvons dire que l'élaboration et la mise en œuvre de la planification s'appuient sur l'interaction des acteurs pour que soient réalisées des normes juridiques, cadre de la planification :

> « La mise en œuvre de la planification nécessite la mise en place de dispositifs d'échanges qui servent d'instruments à la production d'interactions entre les acteurs, afin de créer des normes et des visions d'actions communes. Construction des stratégies spatiales et construction des réseaux d'acteurs sont alors intimement liées. L'articulation de ces deux dimensions se réalise par l'intermédiaire des normes

juridiques » DOUAY (Nicolas), « La Planification urbaine française : théories, normes juridiques et défis pour la pratique » in *Information géographique*, n°3, 2013, p. 47

Pour conclure, nous nous permettrons de reprendre le tableau ci-dessous issu du travail mené par Nicolas Douay, celui-ci présente une théorisation des modèles théorique de la planification spatiale (Douay, 2013). Ce tableau synthétise la transformation du contexte de planification urbaine, par la mise en avant des processus de métropolisation et de décentralisation, comme nous l'avons évoqué précédemment sur les démarches de planification et d'aménagement de la ville à l'échelle de la région Ile-de-France. Le tableau permet d'établir une comparaison entre les différentes approches de la planification. D'après notre détour historique sur la planification sur le territoire français et le tableau ci-après, nous pouvons mettre en opposition la démarche rationnelle avec les démarches stratégique et collaborative. L'analyse des démarches de planification stratégique et collaborative révèle des similitudes sur le contenu et la mise en œuvre, la planification actuelle vise à intégrer à la fois, la démarche stratégique par une volonté de résultats et de mise en œuvre et la démarche collaborative par la volonté d'interaction entre les acteurs pour mettre en œuvre les actions. Pour mettre nos deux sous-chapitres en perspective, nous pouvons illustrer les démarches par le rapprochement des plans d'aménagement d'Ile-de-France aux différentes modèles de planification établis par Nicolas Douay. Les trois schémas directeur, le SDAU de 1965, le SDAU de 1976, le SDAURIF de 1994 se rapprochent du modèle de planification rationnelle globale, tout d'abord, parce qu'ils ont été réalisés par l'Etat, par rapport *« aux savoirs techniques des administrations »* (Desjardins, Douay, Gagnière, 2012, pp. 209-222*)*, ensuite parce qu'ils sont basés sur la production de plans, c'est une traduction spatiale du schéma qui synthétise les objectifs et les principes du schéma.
Nous avons vu que le schéma d'aménagement et d'urbanisme de la région parisienne (SDAURP) de 1965, relève d'une ambition du rayonnement économique de Paris, pour anticiper la croissance démographique, le schéma répond par la proposition de la réalisation de huit villes nouvelles, dans les limites de l'agglomération existante. Le plan de 1965 est caractérisé également par l'importance prise par les collectivités territoriales (Desjardins, Douay, Gagnière, 2012, pp. 209-222*)*. Le SDAURP de 1976 s'inscrit également dans la continuité des objectifs du schéma de 1965, il s'agit de réguler l'usage du sol, ce qui traduit une préoccupation planificatrice spatiale. Le schéma de 1994 finalise l'objectif de terminer les villes nouvelles mais est caractérisé par l'objectif de préserver les espaces naturels, et cela se traduit également par la production d'un plan d'aménagement et d'urbanisme. La planification semble avoir un rôle prescriptif, qui consisterait à équilibrer les jeux d'acteurs et les différents échelons territoires, plutôt qu'un rôle prospectif.

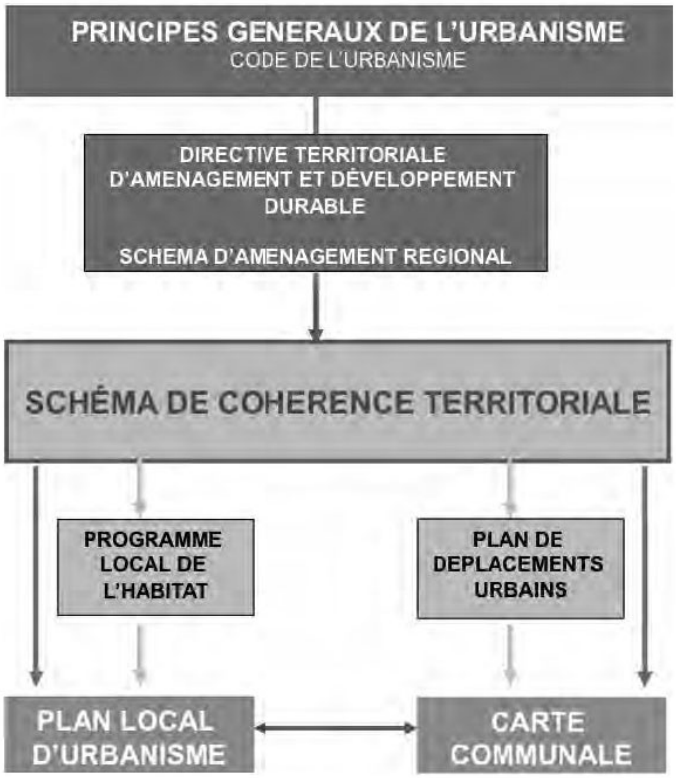
Les principes

Sur le territoire français, les procédures de planification et d'aménagement du territoire relèvent du droit de l'urbanisme, matérialisé par le code de l'urbanisme, qui s'applique et est uniforme sur tout le territoire. Le code de l'urbanisme représente les principes généraux de l'urbanisme. Le système juridique régit les normes et les procédures pour l'élaboration des documents d'urbanisme et la délivrance des autorisations à un échelon territorial par les DTADD[108] ou les SAR (encadré 2 p. 414).
La spécialité française, en matière d'administration de son territoire ou de son aménagement, repose sur l'empilement des niveaux d'administration ou de gouvernement, un *« millefeuille territorial »* (Hamelin, Ramezon, 2012), expression très médiatique. Hamelin et Ramezon ont dénombré environ cinq ou sept niveaux de gouvernement à l'échelle du territoire, que nous citerons les gouvernements ultra-locaux (communes), l'intercommunalité, le département, la région, l'Etat (gouvernement

[108] Les DTADD sont les directives territoriales d'aménagement et développement durable et les SAR sont les Schéma d'Aménagement Régional.

français), les institutions européennes. Mais ils partent tous d'un échelon central, l'Etat qui conçoit la norme qui doit être appliquée sur tout le territoire (Desjardins, Douay, Gagnière, 2012), avec des adaptations à chaque situation locale, par ce qu'appelle Jacques-Henri Driard[109] une *« application individualisée, spatialisée »* par les ScoT, ou les PLU (PADD, PLH) (*cf.* Figure 15.). Avec la création de la loi Duflot en 2013 (loi ALUR), l'Etat vise à simplifier les différents niveaux d'administration en simplifiant les compétences, par exemple pour la réalisation des plans locaux d'urbanisme et sa mise en application par les intercommunalités (réforme des régions en 2014).

Figure 10. Schéma de la planification urbaine française. Son système de fonctionnement



Source : DOUAY (Nicolas), « La Planification urbaine française : théories, normes juridiques et défis pour la pratique » in *Information géographique*, n°3, 2013, p. 57

Pour commencer notre propos, nous nous référer à la citation suivante de Marc Wiel, qui illustre les difficultés de la mise en œuvre d'une politique cohérente à l'échelle territoriale et locale, *« nous avons changé de monde et nos outils de planification sont restés ceux de l'ancien monde »*[110]. La planification revient sur le devant de la scène sous prétexte de respecter l'injonction du développement durable. Cette injonction du développement durable s'est comme imposée pour faire naître *« un nouvel urbanisme »* (Wiel, 2007). Ce regain est symbolisé par cinq lois récentes établies depuis les années 2000 : la loi Solidarité Renouvellement Urbain (SRU), la loi Voynet, la loi Chevènement et les lois portant engagement national pour l'environnement ENE dite Grenelle I et II et enfin la loi Duflot (la loi ALUR). La volonté de fédérer des acteurs autour de ces projets communs, naît d'une nécessité de fédération des territoires d'influence immédiats pour limiter certaines concurrences (Wiel, 2007). La loi SRU est un principe de planification, calqué sur les anciens principes de planification étatique, que nous avons évoqué précédemment. Cette loi est une sorte de tentative locale de rénovation de la planification, afin de créer une dynamique territoriale. Nous pensons avec Marc Wiel, que la loi SRU reste de l'ordre du concept, car elle n'est pas matérialisée par une cartographie, sans cela, il n'y a pas de cohérence.

Les « outils » mis en place

Parmi les outils à disposition ou créés pour la mise en œuvre de la planification et de la législation associée, nous avons choisi de nous intéresser aux normes, à deux échelles distinctes, qui sont les échelles : régionale et locale. Nous évoquerons les différents documents d'urbanisme mis en place et applicables sur le territoire, à partir de ces deux échelles.

[109]DRIARD (Jacques-Henri), http://www.coin-urbanisme.org/urbanisme/droiturb.html, 2007
[110]WIEL (Marc), *Pour planifier les villes autrement*, Paris : éd. l'Harmattan, coll. Villes et entreprise, 2008, 242 p.

Normes régionales

La loi d'orientation pour l'aménagement et développement du territoire (LOADT) du 4 février 1995 a introduit les normes régionales. En 1999, la loi est modifiée, elle devient la loi d'orientation pour l'aménagement et développement durable du territoire (LOADDT), la norme est matérialisée par le schéma régional d'aménagement et de développement durable du territoire (SRADDT). Le SRADDT est un schéma élaboré et approuvé par le conseil régional. Le SRADDT est un document de prospective et d'orientation, il est composé d'un document d'analyse prospective, d'une charte régionale d'aménagement et de documents cartographiques. Ce document doit veiller à la cohérence des politiques de l'Etat avec les projets d'équipements régionaux (Douay, 2013), il doit jouer le rôle de référence pour la collectivité régionale, il doit assurer la cohérence et la relation entre les différentes collectivités locales et l'Etat à partir du moment où les politiques de l'Etat interagissent avec l'aménagement du territoire régional concerné. Le SRADDT est un document référence pour assurer la mise en place des contrats de projets Etat-région (CPER)[111]. Depuis leurs mises en place dès 1995, les SRADDT ne sont pas à un état d'avancement identique selon les régions. Pour la région Ile-de-France, nous l'avons étudié le SRADDT est le schéma directeur de la région Ile-de-France qui est sous maîtrise d'ouvrage régionale.

Normes locales

ScoT

La loi de décentralisation du 2 mars 1982[112], accompagnée par la loi de répartition des compétences des 7 janvier et 22 juillet 1983[113] jouent un rôle essentiel dans le transfert des principales compétences d'urbanisme et la mise en œuvre d'une planification locale aux communes. Dans le cadre de la loi LOADDT, et de la loi SRU du 13 décembre 2000, plus récemment des lois Grenelle I et Grenelle II, et aujourd'hui dans le cadre de la loi Duflot, les compétences ont été progressivement transmises et étendues aux intercommunalités.

Donc, nous nous intéressons aux outils définis à l'échelle locale, les documents d'urbanisme qui font référence. Ces documents sont le Schéma de cohérence territoriale (ScoT), le plan local d'urbanisme (PLU), le plan local d'habitat (PLH), le plan des déplacements urbains (PDU), remplacé désormais par le projet d'aménagement et de développement durables (PADD).Nous commencerons par le schéma de cohérence territoriale (ScoT).

Le ScoT est un document d'urbanisme intercommunal, il est défini par l'article L.122 *sq.* du code de l'Urbanisme. Il a été institué dans le cadre de la loi SRU, modifié ensuite par la loi Urbanisme et Habitat du 3 juillet 2003 et par la loi Grenelle II en 2009/2010, il reste un document important dans la mise en œuvre des politiques de l'Etat. Comme le qualifient Nicole Lerousseau et Corinne Manson, dans leur article, « Schéma de cohérence territoriale et articulation juridique des planifications »[114], le

[111] Le CPER est un contrat de projets Etat-Région, qui était initialement le contrat de plan Etat-Région. Ces contrats consistent en un contrat pluriannuel entre une région et de l'Etat pour la programmation et le financement de projets importants et innovants (infrastructures, équipements…).

[112] La loi du 2 mars 1982 institue un contrôle de légalité des actes des collectivités locales et de leur établissement public, dont l'exercice est confié, sous l'autorité du gouvernement, aux préfets.

[113] Loi n° 83-8 du 7 janvier 1983 relative à la répartition de compétences entre les communes, les départements, les régions et l'État.

Loi n° 83-663 du 22 juillet 1983 complétant la loi n° 83-8 du 7 janvier 1983 relative à la répartition de compétences entre les communes, les départements, les régions et l'Etat

[114] LEROUSSEAU (Nicole), MANSON (Corinne), « Schéma de cohérence territoriale et articulation juridique des planifications », journée d'Etude « SCOT et dynamiques territoriales », organisée à l'Université de TOURS, le 19 mars 2010. Ce texte est une communication actualisée suite à l'adoption de la loi n° 2010-788 portant Engagement National pour l'Environnement du 12 juillet 2010, JO du 13 juillet, p. 12905. Le sujet a d'abord été présenté, à partir du projet de loi voté par le Sénat, le 8 octobre 2009, lors de la journée d'Etude « SCOT et dynamiques territoriales », organisée à l'Université de TOURS, le 19 mars 2010.

ScoT est devenu *« le pivot des documents de planification »*, *« le législateur lui a donné une place centrale »*. Les deux auteurs expliquent que depuis sa création, pendant une dizaine d'années, l'élaboration des ScoT est restée lente et difficile. Mais au 1er janvier 2012, il existe désormais 400 ScoT sur le territoire français, car sa place a été renforcée par la loi Grenelle II du 12 juillet 2010 et tend à la généralisation de ce document[115]. Il concerne donc à l'état actuel, la moitié des communes et les deux tiers de la population française (Douay, 2013, p. 56). Le ScoT doit servir à coordonner les politiques publiques (Wiel, 2007), il constitue un outil à la disposition des élus locaux, car l'échelle du ScoT s'étend autour de 15 km autour des villes et il s'applique donc aux communes qui s'y trouvent englobées, le Scot est un projet de nature politique qui peut se développer sur une ou plusieurs intercommunalités.

Le ScoT traduit une relance de la planification territoriale sous l'influence de la loi SRU et son renforcement par l'accroissement du nombre de ScoT caractérise une réforme plus générale du Code de l'Urbanisme (Lerousseau, Manson, 2011) :

> « Ce renforcement des SCOT s'inscrit dans une réforme plus générale du Code de l'urbanisme qui devient, comme le souligne l'exposé des motifs du projet de loi, un outil au service de développement et de l'aménagement durable des territoires. Ainsi, la loi élargit l'objet du SCOT et en fait un instrument majeur de la lutte contre le réchauffement climatique, de la lutte pour la préservation et la restauration de la biodiversité et pour une gestion économe de l'espace »
> LEROUSSEAU (Nicole), MANSON (Corinne), « Schéma de cohérence territoriale et articulation juridique des planifications », journée d'Etude « SCOT et dynamiques territoriales », organisée à l'Université de TOURS, le 19 mars 2010, p. 1

Le ScoT ne constitue pas un outil opérationnel, mais plutôt juridique, cependant, il peut être un outil pour mettre en place des *« actions ou "forcer à faire" »* (Douay, 2013, p.60). Le ScoT est un document-cadre, qui sert à assurer les conditions de réalisation de ces actions. Nous pouvons citer par exemple, la loi Grenelle qui a un pouvoir d'injonction par rapport au ScoT pour imposer la densité urbaine[116] aux PLU des communes qui font partie de son périmètre.

Le ScoT est matérialisé par les pièces suivantes qui le composent (conformément aux articles L.110 et L.121-1) : le rapport de présentation qui contient le diagnostic du territoire et l'évaluation environnementale ; le projet d'aménagement et développement durable[117] (PADD) ; et le document d'orientation et d'objectifs (DOO) qui contient l'ensemble des prescriptions du ScoT. L'absence de production de plan comme pièce constitutive du ScoT montre qu'il est moins focalisé sur la régulation des sols et que sa vocation est plutôt stratégique, structurante et prescriptive. Les autres documents d'urbanisme locaux comme le PLU, PLH, PDU doivent respecter le cadre juridique du ScoT :

> « Le SCOT assure la cohérence des questions d'habitat, de déplacement, de développement commercial et, bien sûr, d'organisation de l'espace en s'imposant aux planifications que sont les PLH, PDU, SDC, PLU, cartes communales et projets importants que sont les ZAC, ZAD… » (Lerousseau, Manson, 2010, p. 4)

Les objectifs du ScoT sont nombreux et concernent la mise en cohérence territoriale, il vise à équilibrer les territoires en matière d'équipements et d'infrastructures, il doit traiter de la gestion économe de l'espace et des zones à urbaniser : par les processus d'extension, de renouvellement ou de préservation des espaces naturels. Son objectif est de mettre en cohérence les secteurs à urbaniser ou à préserver avec les transports publics. Dans le Code de l'Urbanisme, il semble être l'outil privilégié

[115] Lerousseau et Manson parlent d'une généralisation en imposant la règle de la constructibilité limitée du 1er janvier 2013 au 31 décembre 2016, aux communes situées à moins de 15 km du rivage de la mer et aux agglomérations de plus de 15000 habitants, puis à compter du 1er janvier 2017 à l'ensemble des communes (nouvel art. L.122-2).

[116] Cette notion de densité urbaine renvoie au chapitre 2 de la partie B, nous y reviendrons ultérieurement.

[117] Le projet d'aménagement et de développement durable présente les objectifs et les principes stratégiques pour l'aménagement et la protection de l'environnement.

pour répondre aux objectifs de densification, car c'est le seul document qui affiche des objectifs en rapport à la densification (*cf.* Annexe encadré 2, p. 414). En effet, le rapport de présentation prévoit une analyse des potentialités de densification et de mutations des territoires qu'il couvre. Il reste à voir de quelle forme prendra cet objectif.

> Article 139 (loi n°2014-366 modifiant l'article L. 123-1-2 du code de l'Urbanisme) : « Il analyse la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales »

L'outil ScoT est un symbole de collaboration entre les acteurs publics de l'élaboration du ScoT (Etat, région, département, chambre consulaire, intercommunalité, commune) et les acteurs privés.

PLU

Le Plan d'Occupation des Sols (POS) a été défini par la Loi LOF, il avait été bien accueilli par les maires, car il correspondait à une échelle communale. Les maires y voyaient des opportunités de gérer et maîtriser le devenir de leur commune : possibilité d'accélérer l'urbanisation de la commune ou de la freiner. Le POS a été transformé, dans le cadre de la loi SRU, en Plan Local d'Urbanisme (PLU), référencé à l'article L.123 du code de l'Urbanisme. Le but du PLU par rapport au POS est d'intégrer la notion de projet urbain et de donner une dimension qualitative à ce document d'urbanisme et non plus seulement un moyen de contrôle quantitatif et spatial. Le POS est encore en vigueur dans certaines communes, non couvertes par un PLU, la loi ALUR prévoit de rendre caduc les POS et qu'ils soient tous transformés en PLU à partir du 31 décembre 2015 (*cf.* articles L.123-1 *sq.*)
Nous aborderons le PLU, qui s'il n'est pas couvert par le SCoT se doit d'effectuer au préalable de son établissement, une analyse des territoires à préserver, à densifier ou à urbaniser, il s'agit d'une analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers conformément aux articles L 123.1 et articles suivants. Le PLU doit toujours être en cohérence avec le ScoT, s'il est couvert par celui-ci. Les objectifs et le projet global du PLU sont fixés dans le document du PADD. Car comme le prescrit le code de l'Urbanisme, dans l'article L123-1-2 *sq.*, les objectifs de modération de consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain doivent être clairement inscrits dans ces documents et outils de mise en place d'une politique de préservation du territoire. Cet outil est mis en place à l'échelle de la commune et comme nous l'avons dit précédemment, ses objectifs sont complexes comme ceux du ScoT car le document doit veiller à assurer un équilibre des fonctions urbaines et de protection de l'environnement. La démarche de consultation se poursuit par l'enquête publique, après la phase de projet. Le PLU est un document global dont l'approche passe par l'élaboration d'un projet de développement urbain à la définition d'objectifs pré-opérationnels des zones d'aménagement :

> « Les PLU harmonisent ces objectifs en arbitrant les intérêts, parfois contradictoires, des acteurs présents sur ce territoire, qu'ils soient institutionnels, économiques ou issus de la société civile. Comme pour le ScoT, le projet global est représenté par le PADD. Ils comportent également des orientations d'aménagement qui constituent une sorte de volet pré opérationnel. Les PLU doivent toujours être compatibles avec les ScoT, comme auparavant les POS devaient l'être avec les schémas directeurs. Ils doivent également être compatibles avec les PLH et les PDU. » DOUAY (Nicolas), « La Planification urbaine française : théories, normes juridiques et défis pour la pratique » in *Information géographique,* n°3, 2013, p. 63

L'élaboration d'un PLU s'effectue à l'échelle de la commune et rarement à l'échelle de l'intercommunalité (PLUI). Le PLU doit être compatible avec le PLH car il doit mettre en place des objectifs d'aménagement portant sur l'habitat, valant PLH. Car comme nous le verrons, ci-après, le document du PLH participe de la cohérence des stratégies de développement urbain et de desserte en transports collectifs développés dans les ScoT, les PLU et les PDU. Avec la promulgation de la loi

n°2014-366, le règlement d'un PLU habilite à régir l'occupation des sols, la mesure « phare » de cette transformation est la suppression du coefficient d'occupation des sols (COS)[118]. Dans la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, d'autres dispositions prévoient un délai de mise en comptabilité accéléré du PLU avec un ScoT (article L111-1-1) d'un an pour tout document approuvé à partir de 2015, et de trois ans pour les documents antérieurs à 2015, ils seront toujours soumis aux anciennes dispositions.
Suite aux nouvelles dispositions de la loi ALUR, engageant une réforme territoriale et la simplification des documents d'urbanisme en vue d'une densification, la loi vise à transférer les compétences des PLU aux instances intercommunales (établissements publics de coopération intercommunale EPCI). Si le PLU devient un PLU intercommunal c'est son mode d'élaboration et son contenu qui sont modifiés, car le PLU intercommunal n'est plus tenu d'intégrer le PLH et PDU. Le PLU intercommunal tient lieu de PLH et PDU, car il doit être un document capable d'intégrer des éléments pour une politique des déplacements et de l'habitat.

PLH

Le plan local d'habitat a été créé en 1983, dans le cadre de la loi de la décentralisation, il est référencé au code de la construction par l'article L.302. Avec la création des POS et son intégration au POS, le PLH prend plus d'envergure et acquiert une valeur juridique[119]. Le PLH devient un document d'urbanisme qui permet de planifier (document de planification) mais a un rôle de programmation. L'imposition des 20% de logements sociaux est renforcée avec la loi SRU de 2000, le PLH a pour vocation à veiller à l'égalité d'accès au logement et à lutter contre la ségrégation sociale. La loi SRU impose un quota minimum 20% de construction de logement social dans les agglomérations de plus de 50000 habitants, ce qui renforce le rôle et le pouvoir du PLH[120]. Au même titre que le PLU doit être compatible avec le ScoT, il doit l'être avec le PLH, car celui-ci participe à la cohérence du développement urbain et des transports en commun (cf. Annexe encadré 3, p. 420), le PLH est voué à disparaître au profit des PLU intercommunaux englobant la politique des déplacements et de l'habitat.

PDU

La loi d'orientation des transports intérieurs (LOTI) du 30 décembre 1982[121] intègre le Plan de Déplacement Urbain (PDU), il est visé par l'article R 122-17 du Code de l'environnement, entre dans cette catégorie et doit à ce titre se soumettre aux exigences induites par l'évaluation environnementale. Il doit contenir un rapport environnemental (visé à l'article L. 1214-15 du Code de l'environnement), qui doit être mis à disposition lors de la consultation et l'enquête publique (CERTU, 2011). La loi sur l'air et l'utilisation rationnelle de l'énergie (LAURE) confirme les démarches de PDU, le PDU est rendu obligatoire pour les agglomérations de plus de 100000 habitants. Le PDU vise à améliorer l'organisation des déplacements afin de réduire la place de la voiture (Douay, 2013). La loi SRU, les lois Grenelle I et II obligent la cohérence entre les politiques de transports et le développement urbain, ainsi le PDU prend son importance par rapport aux nouveaux enjeux des déplacements. Dans l'élaboration du PDU, les différents échelons administratifs sont associés à la procédure : l'Etat, la région et le département et différents organismes liés aux transports (chambre de commerce et d'industrie, usagers de transports, professionnels, associations) peuvent être consultés. Le PDU doit être compatible avec les directives de la DTADD, le ScoT et le PLU, car ces documents doivent

[118] *cf.* chapitre 5 p. 139
[119] Avec la loi d'orientation pour la ville de 1991. Cette loi impose un quota minimum de construction de 20% de logements sociaux dans les communes des agglomérations de plus de 200000 habitants.
[120] Loi nº 2000-1208 du 13 décembre 2000 art. 55 Journal Officiel du 14 décembre 2000
[121] Loi n° 82-1153 du 30 décembre 1982 d'orientation des transports intérieurs version consolidée au 1er janvier 2013.

comporter des orientations d'aménagement portant sur les transports, *« par conséquent, développer les modes alternatifs à la voiture relève nécessairement d'une collaboration entre des multiples acteurs, dans le domaine de l'urbanisme et des transports collectifs, mais aussi de la voirie et du stationnement, et d'une concertation avec les acteurs économiques, les associations et les citoyens »* (Douay, 2013).

La densité contre l'étalement urbain ?

Il existe toujours un fort rejet de la densité, matérialisée par son objectif de densification, mais comme Wiel, nous pensons que ce rejet n'est pas général (Wiel, 2007). Nous savons que la *« majorité des documents de planification urbaine opposent étalement (à combattre) et densité (à promouvoir) »* (Roux, 2009)[122]. Ainsi certains travaux (Hamelin, Ramezon, 2012)[123] avancent que la densité doit être au centre des débats sur l'étalement urbain, mais cela ne fait pas l'objet d'une approche rigoureuse ou d'une théorisation. La densité ne peut pas être simplement opposée à l'étalement urbain.

Les opérations ponctuelles publiques ou privées, qu'elles soient des opérations de renouvellement urbain (en dent creuse ou en friche urbaine) ou même d'extension urbaine nouvelle, adjointes à une densité importante peuvent permettre de limiter l'étalement urbain. Il existe des zones urbaines et des agglomérations dont la densité est inférieure à la densité qui pourrait être produite (Wiel, 2009), mais cela ne peut expliquer la demande périurbaine. Pour produire ces opérations, des disponibilités foncières doivent être trouvées, mais il est nécessaire que les communes aient la volonté de construire et l'injection d'argent public.

Mais cela ne peut être seul une alternative à la périurbanisation, car le processus de densification ne peut pas seulement se faire par la réglementation et la législation sur la densité, en augmentant la densité de construction ou supprimer des droits à construire ailleurs. En outre, l'augmentation de la densité et le surcroît de densité entraînant des potentiels effets négatifs, ne peuvent suffire à être compensés par une qualité architecturale ou urbanistique. La densité peut devenir une « alternative au périurbain », non pas pour le stopper mais plutôt pour l'accompagner en proposant comme le suggère Wiel, un « autre périurbain » qui serait moins éparpillé, mois dispersé et plus accessible et mieux équipé. En effet, penser la densité dans les tissus périurbains, représentés par une faible densité, paraît primordial, cependant nous pouvons nous interroger sur ses enjeux à une échelle périurbaine. Comme nous avons tenté de le faire dans notre chapitre précédent, *Les Problèmes de la périurbanisation française*, il est nécessaire de comprendre le périurbain, dans ses dimensions spatiales, sociales et économiques, et non dans un but d'enrayement total de l'étalement urbain (ou éparpillement périurbain, Wiel, 2009, p. 131). Il est nécessaire de ne pas retomber dans un modèle de planification rationnelle et purement spatiale, dans laquelle la rentabilité du moindre m2 prime et une majoration de la densité suffirait à enrayer le phénomène du développement périurbain (Wiel, 2007, p. 130). Avec Wiel, nous pensons que différents échelons montrent qu'il est difficile de coordonner plusieurs dimensions de l'urbanisme et que la collaboration des différents acteurs territoriaux doit être réalisée. Ces deux objectifs semblent être deux dimensions différentes à mener en coordination : dimension spatiale et dimension collaborative. Dans notre recherche, la question morphologique est primordiale mais cependant, nous ne devons pas négliger les normes et législations en vigueur et le contexte économique et social, se conjuguant, déterminent notre cadre d'analyse. C'est pourquoi, il est important de mettre en œuvre les outils, documents d'urbanisme et de les renforcer comme support

[122] ROUX (Jean-Michel), « Nouveaux processus de projets pour les périphéries urbaines. Conditions de leur conduite opérationnelle » in MABSOUNGI (Ariella), MANGIN (David), *Agir sur les grands territoires*, Paris : éd. du Moniteur, 2009, pp.

[123] RAMEZON (Olivier), HAMELIN (Eric), *La Tentation du bitume. Où s'arrêtera l'étalement urbain,* Paris : éd. rue de l'Echiquier, 2012, 160 p.

d'un diagnostic local en fédérer les acteurs pour fixer les enjeux de développement et d'aménagement du territoire.
L'objectif du Sdrif en 2007 des 60000 logements par an revient avec la loi ALUR à la construction de 500 000 logements aidés ou privés par an, dont 150000 logements sociaux sur l'ensemble du territoire. Pour cela, un engagement d'accélération des procédures et un transfert des compétences par la mise en conformité des différents documents d'urbanisme à leur prochaine révision sont pris afin de respecter les objectifs de densification et ainsi de les clarifier (conformément à cet engagement, nous retrouvons dans le texte de loi ALUR à la *section 35 Clarification du règlement du plan local d'urbanisme et autres mesures de densification*).

Ce chapitre nous a permis de comprendre les objectifs et les outils mis en œuvre pour développer la ville face aux injonctions des piliers du développement durable dont la densification fait partie (Geneste, 2013). L'ancrage spatial et collaboratif peut être la clé du développement futur de la ville, pour une mise en œuvre des outils à des échelles locales et cohérentes. Nous réfléchissons avec de Vanier (2008) sur la nécessité de repenser les périmètres traditionnels d'un point de vue du changement des limites ville/campagne. Charlotte Denizeau[124] parle d'un échelon communal non adapté à la maîtrise de l'étalement urbain, car son échelle paraît trop restreinte et gagnerait à être plutôt travaillé à l'échelle des intercommunalités.
Les différents outils reflètent l'hyper complexité de la politique urbaine et de développement durable mise en œuvre sur le territoire français, qui traduit une prolifération législative accompagnée d'une complexité juridique (Denizeau, 2011). Car le constat que nous établissons est que les lois ne prévoient pas d'objectifs quantifiés, pas de matérialité sur les objectifs affichés, mais elles ont renforcé leurs outils et leurs normes à différentes échelles. Les lois servent de cadre pour la mise en œuvre d'une politique urbaine à l'échelle du territoire mais elles ne constituent pas des outils. A travers cette analyse, nous avons pu également voir que les différentes lois qui ont jalonné la planification urbaine et la politique d'aménagement du territoire ont fait des efforts afin de permettre le transfert de compétences aux collectivités locales et ainsi veillent à une mise en cohérence entre les différents acteurs pour une application à tous les documents-outils comme le ScoT, le PLU ou encore le PDU ou le PLH.
Cependant, le phénomène de périphérie et de banlieue dépassent ses limites administratives et physiques, ainsi certains techniciens de l'aménagement et de l'urbanisme, publics ou privés, pensent avoir *« un devoir de densité »*[125] par rapport au discours public invoqué. Les stratégies de planification existantes dans les différents outils mis en place rappellent des principes déjà invoqués lors de la mise en place de la loi foncière de 1967. La loi de 1967 explicitait déjà une économie du sol parmi ses objectifs traduits dans les documents d'urbanisme. Comme le dit Belli-Riz, le phénomène collectif de la maison individuelle pourrait s'apparenter à devenir un modèle esthétique, et les outils de planification devraient être adaptés pour comprendre les conditions de production de la maison individuelle et amener un débat incitatif sur les outils à mettre en place. Cette analyse des outils et des différentes étapes de la planification urbaine française, caractéristique d'une politique de développement de la ville montre que la législation (normes, évolution de la hiérarchie/échelons territoriale et administratif) se construisent après coup, et en fonction des analyses des pratiques. Il existe un aller/retour permanent entre les normes juridiques et leur mise en œuvre pratique dans le cadre d'une politique urbaine pour la transformer en vue d'une amélioration.

[124] DENIZEAU (Charlotte), « Le Nouveau PLU issu de la loi Grenelle II : densifier, sans s'étaler ! » in *Métropolitiques*, 4 avril 2011. URL : http://www.metropolitiques.eu/Le-nouveau-PLU-issu-de-la-loi.html
[125] BELLI-RIZ (Pierre), « La Mesure de la maison individuelle » in TAPIE (Guy), *Maison individuelle, Architecture, Urbanité,* Plan Urbanisme Construction Architecture*,* Paris : éd. de l'Aube, 2005, p. 139

Chapitre 3/La politique dite d'intensification

L'idée de la densification, même si ce terme est en fait *« peu présents dans les textes législatifs et réglementaires, apparaît comme une arrière-pensée permanente »* (Belli-Riz, 2005, p. 141), c'est pourquoi, nous infléchissons notre recherche sur la densification, cependant nous constatons l'apparition d'un autre terme, l'intensification qui englobe la densification dans sa définition comme un des principes. Comme nous l'explique Vincent Fouchier[126], la densification doit être accompagnée d'une amélioration de la qualité urbaine[127] (Lynch, 1969, 1984) pour les habitants et les usagers. Les professionnels, chercheurs ou encore les organismes publics préfèrent la notion d'*intensité* (Paquot, 2009) car, selon eux, celle-ci regroupe et tient compte des aspects à la fois, quantitatifs et qualitatifs (Panerai, 2011)[128]. N'oublions pas qu'une question essentielle de la périurbanisation tient à la faible densité et à l'inégale répartition des équipements et des services. Ainsi, les revendications d'associer l'intensification urbaine à une amélioration de la qualité urbaine, passerait par l'amélioration des services.

De l'analyse des différentes politiques urbaines mises en place en Ile-de-France par le Sdrif appliqué à l'ensemble du territoire français, nous retenons une notion récurrente dans toutes les propositions et dispositions à mettre en place, *l'intensification urbaine.* Et pas seulement, s'il est question, ici, d'offrir une garantie d'ordre épistémologique à l'emploi de ce terme, nous avons pu nous rendre compte que dans de nombreux travaux scientifiques, l'intensité (ou l'intensification) sont préférées au terme seul de densité ou de densification, par l'exploration des différentes définitions que l'on peut en donner.

En Ile-de-France, les objectifs du Sdrif[129] désignent clairement *l'intensification urbaine* comme la solution à mettre en œuvre pour remédier à l'étalement des villes. L'objectif de ce chapitre est de mettre en avant la notion d'*intensification urbaine* qui ressort des politiques urbaines de l'Ile-de-France et des différents travaux scientifiques qui traitent de l'*intensité*.

Les travaux partent du postulat que l'intensité urbaine invite à compléter le cadre de réflexion de la morphologie urbaine et de la nouvelle écologique urbaine, relier le subjectif à l'objectif (Da Cunha, 2009) mais ne pourrait-on pas penser que l'on pourrait travailler à partir du terme de densification et en y adjoignant des considérations subjectives comme la qualité urbaine. Cependant, nous pouvons nous interroger sur l'intensification urbaine qui pourrait être un leurre politiquement correct pour cacher les plus-values liées à la densification des tissus urbains, avec l'alternative très idéologique entre les tours et l'augmentation du COS. Car en effet, notre travail s'intéresse d'emblée à l'analyse des processus de transformation morphologique des tissus traduisant les mécanismes de la densification.

---

[126] Institut d'aménagement et d'urbanisme de la région Ile-de-France

[127] Kevin Lynch a identifié les facteurs qui, selon lui, constituent la qualité urbaine repères visuels, l'organisation des proximités, les nœuds, les axes, les volumes et les tracés, les alignements et les proportions, les cheminements aux aménités urbaines, in LYNCH (Kevin), *L'Image de la cité*, Paris : éd. Dunod, coll. Dunod Masson, 1998, 221 p.

[128] PANERAI (Philippe), « La Question de l'intensité » in *Urbanisme, Enjeux/Ambitions/Décisions Ile-de-France*, hors-série n°41, décembre 2011, pp. 46-47

[129] Le schéma directeur de la région Ile-de-France (Sdrif)

3.1 UNE TENTATIVE DE DEFINITION

D'abord, nous nous attacherons à définir l'intensification dans toute sa complexité et son imprécision, ce qu'elle contient, ce qu'elle représente dans le cadre du projet du Sdrif, dans les objectifs affichés du Grand Paris[130] et dans les travaux récents de chercheurs. Le projet du Sdrif prône l'intensification urbaine comme un objectif de maîtrise de l'étalement urbain et de réduction des déplacements, mais n'en établit pas une définition de principe précise. La région définit sa volonté de rechercher *« un modèle de ville plus dense et plus compacte et à optimiser l'utilisation des espaces urbains déjà bien équipés et desservis. C'est cet objectif qu'exprime le concept d'intensification urbaine »* (IAU Idf, 2009)[131]. L'IAU Idf envisage l'intensification urbaine à une échelle plus globale, en prenant en compte la commune, agglomération, bassin de vie ou d'emploi, un cadre, d'après le projet du Sdrif, qui va au-delà des opérations d'urbanisme.
Nous nous interrogerons dans un deuxième temps sur la légitimité de cette terminologie dans un tel contexte de politique urbaine, constitue-t-elle une caractéristique principale de la politique urbaine, ou bien est-ce une *mode*. L'intensité urbaine ne jouit pas d'un statut scientifique reconnu (Da Cunha, 2009), elle est au croisement des concepts dont l'assise théorique est mieux consolidée.
Dans ce sous-chapitre, nous mettrons l'accent sur la compréhension de la notion d'intensification urbaine, notamment telle qu'elle est utilisée et explicitée dans les orientations réglementaires du projet de schéma directeur de l'Ile-de-France.

Approches de l'intensité urbaine

Pour comprendre ce qui se cache derrière l'intensification urbaine, nous analyserons les différentes approches dans les travaux récents des différents chercheurs. Une étude menée par l'IAU Idf affirme que *« l'intensification urbaine n'est pas un fait nouveau en Ile-de-France, ni dans l'histoire des villes »* (Darley, 2009, p. 11), à la place de l'intensification ne parlerait-on pas de processus de densification, qui serait un processus inhérent à l'histoire des villes. Ainsi, par l'analyse de ces différentes approches de l'intensification urbaine, nous infléchirons notre propos vers la densification.
L'approche de l'*intensification urbaine* mise en avant par l'IAU Idf pour le projet du Sdrif (Darley, Zunino, 2009) s'appuie sur trois grands processus qui englobent *l'intensification urbaine*. Son objectif principal est d'optimiser les espaces déjà urbanisés, par l'intensification des espaces urbains. Pour le projet du Sdrif, l'intensification urbaine doit *« conjuguer »* différentes composantes, qui sont *« les densités, accessibilité en transports collectifs, formes urbaines attractives, mixité sociale, articulation et diversité des formes urbaines, présence de la nature en ville ».* La densification des tissus est, à la fois envisagée, notamment dans la politique urbaine du Sdrif en Ile-de-France, comme une composante majeure de l'intensification urbaine, mais aussi comme un processus mobilisé sur lequel s'appuie l'intensification urbaine, car elle doit permettre la mobilisation des parcelles vacantes, de cœurs d'îlots, de fonds de parcelles ou à des accroissements de hauteur du bâti dans un contexte urbain constitué. Un deuxième processus d'intensification défini par l'IAU Idf est la reconstruction correspondant à un *« renouvellement d'immobilier obsolète »*, il sera instauré une sorte de cycle de renouvellement du bâti (Zunino, 2009). Et enfin, un troisième processus consiste en un *« changement*

[130] Le Grand Paris est un projet d'aménagement à l'échelle de l'agglomération parisienne. Le projet du Grand Paris est à la fois institutionnel et territorial, axé sur l'amélioration des transports et de qualité de vie. Le projet urbain, économique et social tend à intégrer un objectif de croissance économique dans le but de concurrencer les autres métropoles mondiales. Un atelier a été créé (Atelier international du Grand Paris), réunissant quinze équipes d'architectes, pour réaliser un diagnostic prospectif, urbanistique et paysager. Les missions de l'Atelier international du Grand Paris ont pour vocation le débat, les recherches, et des propositions.
[131] IAU Idf, DARLEY (Amélie) (dir.), *Les Carnets pratiques. Comment encourager l'intensification urbaine ?*, août 2009, 76 p.

d'usage des bâtiments », qui consiste en un changement de destination fonctionnelle (friches industrielles).
Tous ces grands principes de l'intensification ne sont possibles à mettre en œuvre, seulement si une politique de densification volontariste est mise en place. Les acteurs principaux de l'intensification urbaine sont les acteurs locaux (communes, intercommunalité car elles mettent en place et en œuvre les documents d'urbanisme et de planification). On peut dire que l'IAU Idf voit l'intensification urbaine comme une stratégie, une politique plutôt que comme un concept à faire évoluer d'un point de vue scientifique. L'IAU Idf préconise dans le projet du Sdrif qu'une intensification urbaine implique une hausse des activités humaines sur un espace donné, et une possibilité d'augmentation des nuisances, l'intensification urbaine s'expliquerait par une prise en compte à une échelle globale et aussi aux différentes échelles appropriées. L'approche de l'intensification urbaine établie par l'IAU Idf englobe la composante de densité et le processus de densification comme des éléments composant la mise en œuvre de l'intensification urbaine.

Dans son article, *Plaidoyer pour une ville intense*[132], Gwenaëlle Zunino reprend les préconisations faites par l'IAU Idf dans le cadre de la révision du Schéma directeur de la région Ile-de-France. L'auteur, dans l'intitulé de son article, utilise clairement *intense*, cependant elle a recours indifféremment dans son article à *dense*, ou encore *intense*, comme par exemple : *« une ville intense, une ville dense »*. Nous tenterons de comprendre l'approche de l'intensité urbaine par rapport à la densité urbaine, l'intensification par rapport à la densification. Pour l'auteur, concevoir une ville plus intense doit prendre en compte les différentes composantes, qui intègrent non seulement l'habitat mais y ajoutent les activités, les équipements, services et commerces, pour une meilleure approche de la ville. La logique de la densité est considérée comme quantitative, car elle est donnée à partir d'un rapport, par des chiffres, des ratios, le nombre de mètres carrés. L'intensité intègre une logique qualitative qui intègre des approches complémentaires nécessaire à la *« détermination d'une stratégie globale »* (Zunino, 2009, p. 59). A la différence de la densité, quantitative et ne se rapportant qu'aux formes urbaines, l'intensité urbaine est abordée à une échelle globale intégrant toutes les échelles (îlot, quartier, la ville, agglomération, région), celle-ci permettrait de travailler sur la qualité urbaine. Selon Zunino, l'intensité urbaine serait donnée par un processus d'intensification urbaine, traduit par des *« projets en intensification »*. Ces projets ne sont plus seulement des projets architecturaux mais les projets sont pensés par l'intégration des activités commerciales, les projets de transports en commun, mais quelle différence avec un projet urbain ?
Pour comprendre l'intensité urbaine, il est nécessaire de prendre en compte les facteurs de perception de la densité. Car l'intensité urbaine fonctionnerait par rapport à un travail sur l'espace public afin d'y amener une qualité du cadre de vie, c'est à cette condition que les fortes densités (formes urbaines denses et haut gabarit) sont acceptables ; mais également en fonction de la qualité architecturale. Car la densité reverrait à des chiffres, des ratios ou des gabarits, alors que l'intensité prendrait en compte les modes de vie, cependant l'auteur précise que la qualité de vie est relative, car comme l'évoque le terme « qualité », elle reste à l'appréciation de chacun (que celui-ci soit acteur de l'urbain, professionnel ou habitant).
L'intensité se résumerait à un processus d'intensification à tous les niveaux, par rapport aux déplacements, aux transports en commun qui sont considérés comme des leviers pour intensifier la ville. La différence, marquée avec la densification ou une politique de densification, est que l'intensification doit intégrer directement les transports en commun, les liaisons douces, au programme du projet dans la composition de la ville. La densification s'apprécie au niveau

[132] ZUNINO (Gwenaëlle), « Plaidoyer pour une ville intense » in *Urbia*, *les Cahiers du développement urbain durable, Intensités urbaines,* Unil Lausanne, Observatoire universitaire de la Ville et du Développement durable, n°9, décembre 2009, pp. 57-76

architectural, par rapport au bâti sur sa parcelle, même aussi à l'échelle de l'îlot. Alors l'intensité urbaine trouve sa résonnance à une échelle plus globale du tissu urbain, par le travail sur l'espace public en fonction des ambiances urbaines. Même si l'intensité urbaine semble vouloir se démarquer de la densité urbaine, il semble que l'auteur mette en avant les grands processus qui composent l'intensification urbaine, et qui se rapportent au bâti. La densification du bâti est abordée comme un processus majeur, qui tend à investir les dents creuses, les fonds de parcelles, augmenter la hauteur des bâtiments. La reconstruction est un autre processus mobilisé par le processus d'intensification urbaine, pour transformer le gabarit de bâtiments, afin d'envisager *« une évolution des formes urbaines »* (Zunino, 2009) ou le changement de destination peut être envisagé pour transformer la destination de bâtiments vacants, notamment dans le cas des friches industrielles. Comme nous venons de l'analyser à travers ce *« plaidoyer pour une ville intense »*, les grands processus qui composent le champ d'action de l'intensification urbaine se concentrent sur le bâti, et se rapportent à des stratégies qui visent à transformer le bâti. Les types d'espaces et de tissus de prédilection pour la mise en œuvre d'une stratégie d'intensification urbaine sont les types urbains diffus (zones d'habitations, quartiers de gare, les quartiers d'habitat social ou les friches urbaines industrielles).
De cette analyse, se dégagent deux dimensions de l'*intensification urbaine*, en effet, dans le cas de travail et de réflexion à mener sur des tissus urbains existants, nous pouvons dire que l'intensification urbaine se rapproche d'un travail de densification du bâti à l'échelle de la parcelle. Pour un travail sur un programme dans le cadre d'un futur projet urbain, la stratégie d'intensification urbaine prend son sens, car la dimension d'échelle globale, d'anticipation sur les déplacements et des ambiances urbaines doit être prise en considération dans une réflexion de conception de la ville intense.
Au-delà de la stratégie de composition de la ville, le processus d'intensification urbaine est une stratégie « politique » pour mettre en accord les différents acteurs sur une cohérence de l'aménagement urbain (les communes, les intercommunalités) par des documents d'urbanisme cohérents les uns avec les autres. L'échelle globale de la stratégie d'intensification urbaine avec *« des objectifs de densité et de qualité urbaine doit être intégrée aux différents documents, comme le ScoT élaboré par les intercommunalités, dans le PADD ou de PLU élaborés par les communes »* (Zunino, 2009). La globalité d'une telle démarche peut permettre de faire des liens entre les objectifs et leur mise en œuvre dans les règlements associés à ces documents d'urbanisme.

Nous évoquons ici, l'approche de l'intensification urbaine par Antonio Da Cunha, celle-ci établit une tentative de définition de l'intensité urbaine, qui serait *« la somme de tous les événements ayant lieu dans un espace et dans une unité de temps. L'intensité urbaine évoque immédiatement la réalité d'une ville en mouvement »*. Pour lui, l'intensité urbaine est envisagée comme un *« outil pour une gestion adaptative des densités urbaines et des tensions qu'elles engendrent. C'est aussi un plaidoyer pour une densification régulée dans une ville plurielle, réticulaire et polycentrique »* (Da Cunha, 2009, p. 25). Antonio Da Cunha explique que la densification doit être régulée, surtout par une *« démarche de définition »* afin de comprendre la qualité urbaine[133] partagée, c'est une *« démarche exploratoire pour un aménagement participatif, concerté et négocié »*. Antonio Da Cunha reconnaît que l'intensification et la densification ont partie liée, ainsi nous le citons : *« densifier c'est intensifier l'usage du sol »* (Mangin, 2004, p. 343). L'intensité urbaine doit réussir à *« dépasser le déficit sémantique de la notion de densité »*, car l'intensité urbaine prend en considération l'habitant et son expérience des lieux. Réaliser un projet de densification est destiné à modifier le tissu, l'espace, non

[133] Nous faisons référence au travail de Kevin Lynch cité par Antonio Da Cunha. Lynch identifie « les facteurs de la qualité urbaine : les repères visuels, l'organisation des proximités, les nœuds, les axes, les volumes et les tracés, alignements, proportions, cheminements d'accès aux aménités urbaines, qui contribuent à la lisibilité de l'espace » in DA CUNHA (Antonio), « Densité, centralité et qualité urbaine : la notion d'intensité, outil pour une gestion adaptative des formes urbaines » in *Urbia*, *les Cahiers du développement urbain durable, Intensités urbaines,* Unil Lausanne, Observatoire universitaire de la Ville et du Développement durable, n°9, décembre 2009, p. 25

seulement l'espace bâti (par une augmentation des surfaces de plancher) mais aussi la population, les emplois. Un projet mettant en place le processus de densification peut intervenir sur un tissu existant, par reconversion ou par l'implantation de constructions nouvelles.

Dans son travail de recherche, il détermine trois déclinaisons possibles à mettre en place pour créer de l'intensification urbaine. Antonio Da Cunha nous explique que les supports de l'intensification sont les éléments constitutifs du tissu constructif : le foncier, les typologies et types de bâti caractérisés par leur architecture ou leurs fonctionnalités, les espaces publics. La première déclinaison que Antonio Da Cunha évoque est l'organisation multipolaire des densités. En parlant de l'intensité, Ariella Masboungi dit que l'intensité c'est *« créer de l'intérêt, de la différenciation, donner vie au quartier en créant des polarités fortes et en renforçant les pratiques locales »*. L'objectif d'un tel scénario est de renforcer les multipolarités et d'améliorer leur accessibilité aux habitants (aux aménités urbaines, activités, équipements). Comme nous le dit l'auteur, l'intensification relève toujours de l'objectif et du subjectif (adéquation à trouver entre les structures de l'espace matériel : localisation des équipements, des aménités urbaines et la densité des demandes des usagers en accessibilité aux équipements, qualité sonore, qualité esthétique, etc.). Nous pouvons reprendre pour illustrer ce scénario de l'intensité, une phrase de Françoise Choay qui évoque Gustavo Giovanonni, dans l'Urbanisme face aux villes anciennes[134], qui parle de noyaux d'urbanité multiformes et multipolaires. Ces centralités plus ou moins périphériques sont liées par des espaces bâtis ou ouverts porteurs de valeur d'usages complémentaires. Dans ce scénario de l'intensité, Antonio Da Cunha évoque l'intensité urbaine par le renforcement de la multipolarité dans le tissu urbain et de leur articulation par les réseaux de transports, permettant une diversité fonctionnelle des différentes zones de la ville en les qualifiant. Ce scénario d'intensité urbaine repose sur l'articulation des formes urbaines et des réseaux de transports pour une meilleure structuration de la ville, en y intégrant ainsi les zones périphériques (périurbaines).

La seconde déclinaison est la compacité des formes de la ville dense : agir à la fois sur les densités, les formes urbaines, impact environnemental pour une meilleure lisibilité de l'espace urbain, car chaque projet de densification présuppose une *« volonté de recomposition cohérente d'un espace afin de lui redonner une lisibilité, une signification »*. L'auteur explique que les projets voire les politiques de densification doivent en premier lieu se soucier de l'acceptabilité sociale par les habitants : ouvrir des espaces de débat avec la population. Ce deuxième principe d'intensification donne la priorité aux aménagements qui permettent *« un accès équitable à l'offre d'aménités urbaines »*.

La troisième déclinaison de l'intensité urbaine concerne l'aménagement des espaces publics car la spécificité de ce dernier principe est la préoccupation des ambiances urbaines, par la création d'espaces d'urbanité. Ici l'intensification se mesure par le volume d'évènements, d'activités et d'interactions sociales et environnementales.

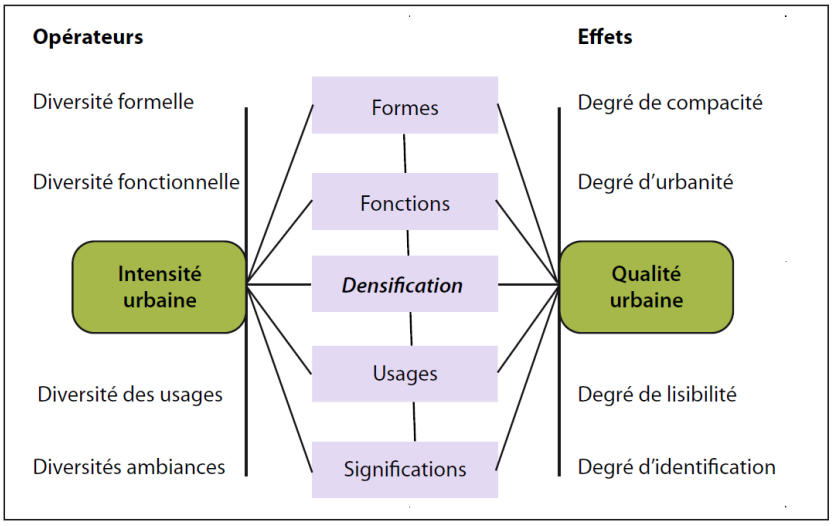
Pour Antonio Da Cunha (2009, p. 18), *« la question essentielle de l'intensification est donc de savoir si l'on peut assurer une densification apportant une amélioration qualitative de l'espace de vie : plus de surfaces bâties, mais aussi plus d'équipements, des espaces mieux traités, meilleure desserte »*. L'auteur définit l'intensité urbaine :

> « Comme une dimension auxiliaire nous aidant à traduire l'intention de rationaliser la fabrication de la ville dense, compacte, réticulaire, polycentrique, et forcément écologique autant que la préoccupation d'intégrer dans les pratiques d'aménagement l'expérience sensible et les valeurs des citadins dans une visée de qualification des espaces de la vie quotidienne. »
> DA CUNHA (Antonio), « Densité, centralité et qualité urbaine : la notion d'intensité, outil pour une gestion adaptative des formes urbaines » in *Urbia, les Cahiers du développement urbain durable, Intensités urbaines*, Unil Lausanne, Observatoire universitaire de la Ville et du Développement durable, n°9, décembre 2009, p. 18

[134] GIOVANNONI (Gustavo), *L'Urbanisme face aux villes anciennes*, 1970, Paris : éd. Seuil, 1998, 349 p.

Elle serait capable de compléter la réflexion sur la morphologie urbaine et les structures matérielles de la densité. *« L'intensification urbaine serait un instrument de régulation du processus de projet »* ; cependant Antonio Da Cunha nous précise que la démonstration de l'efficacité opératoire reste à démontrer et pour que la densification fonctionne, il est indispensable qu'il y ait de la part de la maîtrise d'ouvrage publique et des professionnels de l'urbanisme, une explicitation des attentes et objectifs en matière de projet de densification ; qu'en attendent-ils ?, à quoi doivent-ils répondre ?, et c'est en observant les processus et mécanismes de densification, que nous tenterons de comprendre et d'amener des solutions pour une politique de densification. Ce tableau synthétise l'approche de Antonio Da Cunha de l'intensité urbaine, il résume les enjeux et les composantes de l'intensité urbaine, et nous pouvons dire que la densification est au cœur de cette approche, elle établit la connexion entre l'intensité urbaine et la qualité urbaine, qui, à la différence de la densité prend en considération des données qualitatives.

Figure 11. Le diagramme de l'intensité urbaine comme opérateur de densification qualifiée selon Antonio Da Cunha



source : DA CUNHA (Antonio), « Densité, centralité et qualité urbaine : la notion d'intensité, outil pour une gestion adaptative des formes urbaines » in *Urbia, les Cahiers du développement urbain durable, Intensités urbaines,* Unil Lausanne, Observatoire universitaire de la Ville et du Développement durable, n°9, décembre 2009, p. 26

Finalement, Antonio Da Cunha nous explique que l'utilisation de l'expression *intensification urbaine* permet de dépasser le déficit sémantique de la notion de densité et que l'intensité urbaine renverrait à *« une densité maîtrisée dans sa compacité, dans son organisation spatiale et dans la qualité des espaces publics »*. Car le processus d'intensification urbaine agit sur les volumes bâtis ou les surfaces de plancher mais aussi sur l'offre des espaces d'aménités [135] urbaines (Paquot, 2010) et environnementales. L'intensité urbaine doit être considérée comme un outil de régulation pour le projet, mais avec Antonio Da Cunha, nous nous accordons à dire que la validité et l'efficacité de l'intensité urbaine, d'un point de vue opératoire, reste à démontrer. Sous le terme « intensité urbaine », l'auteur entend regrouper la densité, la compacité, la diversité architecturale, la polycentralité, la qualité urbaine, etc.

L'approche de l'intensification urbaine de Thierry Paquot, illustrée dans l'article, *Vers un urbanisme sensoriel,* entretien et propos recueillis par Sophie Chapelle[136] explique que la densité est une réponse pour produire de l'intensité urbaine, mais pour la densité n'est pas le seul critère. Il emploie le terme *intensité urbaine* de la même façon que Antonio Da Cunha ou Gwenaëlle Zunino et plutôt que

[135] Nous reprendrons la définition de Thierry Paquot, qui définit l'aménité comme venant de *« l'adjectif « amène » est synonyme de « courtois », d'« agréable », d'« aimable », il a donné le nom féminin « aménité » qui désigne un « lieu aimable », « charmant » »*. Thierry Paquot *« propose d'en tirer un verbe actif, « améniser », rendre aimable un lieu… Les premiers « faiseurs de villes » soignaient les rues au nom de la beauté et veillaient à ce que la ville soit une « œuvre d'art ».* in PAQUOT (Thierry), « Améniser les rues. De quelques considérations à propos d'un urbanisme sensoriel… » in *Forum-Urba* n°12, http://www.forum-urba.com/index.php?post/2013/04/05/FORUM-URBA-n%C2%B012

[136] CHAPELLE (Sophie), « Vers un urbanisme sensoriel : entretien avec Thierry Paquot », in *Mouvements*, le 3 avril 2009, http://www.mouvements.info/Vers-un-urbanisme-sensoriel.html

l'intensification urbaine, comme dans le projet du Sdrif. Paquot envisage l'intensité urbaine comme *« une intensité de commerces, de services, de parcs, de transports en commun »* (Chapelle, 2009). Pour lui, la différence entre intensité et densité, est que l'intensité urbaine ne nécessite pas une forte densité d'habitants au km2 mais dans l'alchimie des ambiances qu'il faut articuler pour que les habitants aient une qualité de vie, un territoire vivant et cohérent. Nous illustrerons la vision de l'intensité urbaine de Thierry Paquot par ses propos qui sont les suivants :

> « Il est possible de densifier en ayant un habitat plus bas que des tours. Mais je suis contre l'idée de densité et je préfère parler d'intensité urbaine. Ce qui fait plaisir en ville, c'est une certaine intensité de commerces, de services, de parcs, de transports en commun […] La densité n'est pas synonyme de qualité urbaine. »
> CHAPELLE (Sophie), « Vers un urbanisme sensoriel : entretien avec Thierry Paquot », in *Mouvements*, le 3 avril 2009, http://www.mouvements.info/Vers-un-urbanisme-sensoriel.html

Paquot préconise un travail à différentes échelles, et une imbrication de toutes ces échelles pour une harmonie et une complémentarité des éléments. Comme la région Ile-de-France, et le Sdrif, Thierry Paquot plaide un urbanisme chronotopique, sensoriel et participatif et pour lui, l'*« intensité urbaine est plus importante que la densité »*.

Philippe Panerai aborde cette question de l'intensité dans son travail sur le Grand Paris, *Formes et échelles du Grand Paris*, il amène une réflexion sur l'intensité urbaine, il explique que de nombreuses recherches des équipes du Grand Paris mettent en avant cette notion d'intensité. Panerai explique que cette notion est mise en avant *« pour poser les questions de la densité, sans utiliser le mot »* (Panerai, 2011, p. 46). Comme nous l'avons déjà dit précédemment, l'acceptation de la densité est difficile par les habitants, ainsi Philippe Panerai rappelle qu'un certain nombre d'élus sont prêts à construire plus dense, alors que les habitants n'en *« sont pas encore convaincus pour eux-mêmes »*. Philippe Panerai s'accorde à dire que *« le terme d'intensité est plus vague que celui de densité »* (Panerai, 2011, p. 46). L'intensité associe les aspects quantitatifs et qualitatifs, que purement quantitatifs pour la densité. *« La densité, c'est une règle de trois, pas très drôle »,* cependant l'intensité suppose un seuil minimum, comme la densité, car sous un certain seuil, on ne peut pas parler d'intensité ni même considérer qu'il peut y avoir une intensité urbaine dans un tissu urbain dans lequel les activités ne seraient pas assez attractives. L'intensité urbaine suppose de mettre en place des stratégies pour intensifier les tissus urbains et périurbains, d'un point de vue socio-économique, bâti et des transports/accès.

Là, où une démarche comme le BIMBY souhaite un assouplissement (par exemple les règlements des PLU) pour une construction plus facile en limite ou en fond de parcelle, Panerai considère qu'une déréglementation favoriserait la rentabilité au maximum des terrains et des investisseurs, il souligne qu'un assouplissement est plus envisageable pour des règlementations contraignantes.

Dans sa réflexion et sa proposition sur l'intensité, Pascal Amphoux estime qu'il y a une différence entre la densité et le sentiment de densité, autrement dit la densité perçue. L'auteur propose d'utiliser le mot intensité plutôt que densité, *« par intensité nous proposons donc de nommer cette dimension sensible, troisième dimension de la notion de densité ».* L'auteur nous rappelle que la densité a été un objet abandonné par les milieux de la recherche en sciences humaines, même si elle suscite un regain d'intérêt et est l'objet d'enjeux nouveaux, nous nous rendons compte que lui est préférée l'intensité par les chercheurs. L'auteur suggère une définition de l'intensité qui serait la suivante :

> « Intensifier la ville, ce sera donc, par des moyens sensibles, intensifier le rapport à la ville, en offrir une meilleure acuité perceptive, renforcer le sentiment d'urbanité ou encore renforcer l'identité du territoire considéré […] D'un point de vue théorique, la proposition est donc double : d'une part redonner à la dimension sensible de la densité le même poids qu'à sa dimension technique et à sa dimension sociale (ne pas la laisser sombrer dans un statut annexe de dimension par surcroît) ; d'autre part, substituer aux problématiques de la définition de l'identité urbaine celles de la définition d'une intensité urbaine et des principes d'intensification perceptive. »

AMPHOUX (Pascal), « Polarité, Mixité, Intensité, trois dimensions conjointes de la densité urbaine », http://doc.cresson.grenoble.archi.fr/pmb/opac.css/, 2003, 14 p.

L'intensité regroupe quatre thèmes, l'auteur évoque ces thèmes comme des *« enjeux majeurs d'une transformation active de l'urbanisme futur ».* Le premier thème référencé est la *qualité architecturale des espaces densifiés*, qui traduit une densification qualitative. Car la conjoncture de l'augmentation des surfaces habitables est réelle et présente, il y a une nécessité de trouver de la surface supplémentaire. La qualité architecturale doit être trouvée par la suggestion de construire dans les zones ou parcelles en dent creuse et la reconquête des friches industrielles ou de trouver à la ville des qualités végétales. L'auteur dégage un deuxième enjeu pour un aménagement durable de la ville. La méthode apparaît comme un deuxième enjeu de cette transformation de l'urbanisme, par quelle méthode peut-on réussir à intensifier la perception de la ville par sa densité, son attractivité et sa qualité des espaces verts tout en tenant compte de respecter les injonctions d'économie du sol, de restriction budgétaire. Pour amener une intensification qualitative à la ville, il y a un troisième enjeu qui consiste à une adéquation contextuelle (Amphoux, 2003, p. 10) entre la densité et l'image du lieu par l'usager ou l'habitant. Cet enjeu de contexte ramène à la densité perçue et la densité vécue (Fouchier, 1997)[137]. Et enfin, l'auteur se frotte à la politique urbaine d'image qui peut être menée par les municipalités pour l'image de leur ville, dans un processus de concurrence internationale de l'image.

La définition de l'intensité de Pascal Amphoux plaide pour un retour de la prise en compte de la dimension sensible de la densité. Préférer la terminologie d'intensité montre qu'on ne peut pas réduire à une normalisation ou à une réglementation. L'auteur propose et recommande de passer à une *« formulation de principes d'intensification »*, il tient à préciser que les principes d'intensification ne consistent pas à dire que faire et comment le faire mais il peut prescrire des principes par rapport à un contexte particulier et local, il précise qu'ils énoncent l'intention du projet qui doivent avoir une place aussi importante que les normes et les règles associées au projet. Pour clarifier sa définition de l'intensification, l'auteur expose ses principes, nous rappelons donc que l'intensification traduit *« une mise en tension des éléments de la composition urbaine »* qui permettrait de mettre en relation des éléments différents, pour un *« minimum de moyens pour un maximum d'effets »*, autrement dit cela fait référence à une économie de moyens. Il insiste sur la prise en compte du contexte, qui peut constituer un instrument d'intensification. Amphoux évoque les indicateurs de présence humaine, il se réfère aux espaces intermédiaires, aux limites entre les espaces extérieurs et intérieurs, car ce sont ces interfaces qui doivent s'intensifier. Nous pensons avec Pascal Amphoux que c'est justement dans les espaces intermédiaires ou limites des sphères public/privé que les densités des usages peuvent être révélées (Amphoux, 2003). Tous ces principes d'intensification relèvent de la densification, qui englobe trois modalités : la polarité, la mixité et l'intensité. L'intensité est une composante de la densité.

Cette définition proposée montre que l'intensité ne peut constituer à lui seul, l'objet d'une politique urbaine sans qu'elle prenne en considération la densité.

Sa réflexion se ramène à la densité urbaine et donc au processus qui permettra d'obtenir la faire passer d'un statut de coefficient, ayant un rôle de *« prescription quantitative »* à une démarche de procédure de projet, de *« prescription qualitative »*. Sa définition prend une tournure de prescription de principes pour une densification contrôlée auxquelles sont adjoints des éléments qui doivent être précisés ces principes qui sont : la dimension (usage, temps, ambiance), la norme ou la logique normative et les nouveaux instruments réglementaires. Nous citerons Pascal Amphoux pour conclure sur sa définition :

[137] FOUCHIER (Vincent), *La Densité urbaine est-elle un indicateur pour le développement urbain durable ? Le rapport entre mobilité et densité ! Les densités urbaines et le développement durable, le cas de l'Ile de France et des villes nouvelles*, Paris : éditions du Secrétariat Général des Villes Nouvelles, 1997, 212 p.

> « Il ne s'agit plus de faire appliquer des normes urbanistiques, il s'agit d'impliquer des acteurs dans le respect des règles du jeu et la mise en œuvre de principes et d'intentions urbanistiques partagées »
> AMPHOUX (Pascal), « Polarité, Mixité, Intensité, trois dimensions conjointes de la densité urbaine », http://doc.cresson.grenoble.archi.fr/pmb/opac.css/, 2003, 14 p.

Pour conclure, nous pouvons dire que toutes les approches de l'intensité urbaine révèlent une volonté de respecter certains principes d'aménagement et de faire de la ville une *« démarche collective de tous les acteurs du projet urbain »* (Zunino, 2009, pp. 57-76). D'après l'analyse de toutes ces approches, nous nous rendons compte que la connotation négative de la densité et sa vision quantitative a conduit les acteurs et les chercheurs dont nous avons analysé l'approche à parler d'intensité urbaine. L'intensité urbaine est le sujet d'une dichotomie entre l'objectif (le quantitatif, la matérialité de l'espace) et le subjectif (aménité urbaine, qualité de vie, demandes des usagers). L'intensité urbaine se targue d'œuvrer pour une adéquation afin d'offrir une qualité de vie. Il est important de ne pas oublier que la question stratégique est de créer des centralités périurbaines, et invoquer l'intensité symbolise cette quête de centralité par l'implantation d'équipements (Charmes, 2006)[138].

Définition

L'intensité urbaine serait une notion abordée selon une dimension qualitative avec la prise en considération des habitants et de la manière dont la ville est vécue (Da Cunha, 2009). Aussi, dans tous les travaux et auteurs analysés précédemment, l'intensité urbaine est définie comme enjeu d'un développement durable du territoire, possible par la mise en place d'un urbanisme participatif et cette volonté de créer une cohérence entre l'environnement urbain et les aspirations des habitants.
Cela nous permettra de mettre en avant que l'*intensification urbaine* reste une notion évasive. Car elle ne se décrète pas, elle est rendue possible par une complémentarité de différentes conditions et notions relatives à l'urbain et à la durabilité. Dans un contexte de rejet du terme de densité et même de densification mais également dans une volonté de prise en compte des habitants et leur compréhension des lieux, nous conserverons que l'intensité urbaine émerge, elle constitue une façon de ne pas utiliser le mot densité. Détourner l'utilisation du terme, et le remplacer par l'intensité mais nous pouvons nous demander si les fins sont différentes. Nous avons remarqué la confusion qu'il existe entre l'utilisation de l'expression intensité et densité, utilisées tour à tour, de façon indifférenciée. D'où la confirmation d'un manque de précision quant à cette expression, pourtant fortement utilisée dans le domaine de l'urbain et de la Ville. L'utilisation du terme « intensité urbaine » semble vouloir contourner la négativité du terme de densité. L'approche d'Antonio Da Cunha nous a éclairé sur le rapport de l'intensification avec la densification, par la citation *« densifier c'est intensifier l'usage du sol »* (Da Cunha, 2009, p. 19). Nous comprenons que l'intensité et la densité pourraient presque être synonymes, mais qu'en réalité elles seraient complémentaires et que la densité serait partie intégrante de l'intensité, et donc que la densification est un processus et composante de l'intensification urbaine. C'est cette définition que nous retiendrons pour qualifier et différencier la densité et l'intensité.
Car il est également important de rappeler que de ses approches, apparaît que la densification est indispensable, régulatrice et moteur du développement durable des territoires. Ainsi, le véritable processus à observer et dont il serait nécessaire de s'inspirer pour créer et appliquer une politique favorable à la durabilité des territoires est *la densification.* Par rapport à la définition que donnent les chercheurs de *l'intensification urbaine,* il paraît plus commode de tenir un discours associant la densification, trop controversée dans sa sémantique, et la qualité urbaine ou encore l'accès aux aménités urbaines que de prôner d'emblée, la *densification*. Nous pensons que la densification est un

[138] CHARMES (Eric), « La Densification des lotissements pavillonnaires de grande banlieue », in *Études foncières,* janvier-février 2006, pp. 14-17

processus plus restrictif que l'intensification, cependant la densification a le mérite de renvoyer à des processus morphologiques, une quantification et des calculs.

3.2 L'INTENSITE URBAINE : UN PROCESSUS CONJONCTUREL ET LA DENSIFICATION DANS TOUT CELA ?

Notre propos nous amène à dire que l'intensification urbaine n'est pas plus une politique mais plutôt un objectif à atteindre avec des principes et des processus à mettre en place et respecter. Ces objectifs doivent permettre de modifier la façon de développer et de construire la ville durablement, par un travail sur les tissus existants.
Cependant, l'intensité urbaine, malgré ses considérations quantitatives évacue la question primordiale de la consommation de terres ou de leur gaspillage. Cette approche semble laisser de côté les questions du foncier (Panerai, 2011, pp. 46-47) c'est pourquoi nous infléchirons notre recherche vers la *densification*. La densification fait d'emblée référence à un processus subreptice de transformations des tissus lié au phénomène de poussée démographique, comme François Loyer[139] ou Françoise Boudon et son équipe ont pu le montrer par leurs travaux. La densification est également un processus relevant d'une recherche de confort (Panerai, 2008)[140].

Un problème de « scientifisation » de la densification ?

Avec l'appui de notre précédente revue scientifique des travaux et définitions de l'intensification urbaine, nous avons constaté qu'il est important de réfléchir à la densification, à sa définition, sa terminologie, à sa place dans la fabrication de la ville et à son existence comme une composante indispensable de l'intensification urbaine. Pour vérifier ce postulat, nous analyserons des processus de fabrication de la ville qui existent à travers la densification.
La densification est présentée comme *« un pilier du développement durable »* (Geneste, 2013), car la problématique des densités a été remise en avant. Inspirée du modèle de la ville compacte[141], *« la densité est considérée comme un remède à la crise urbaine »*[142]. Comme nous l'accordons à Philippe Panerai, *« la densification est aussi importante que la densité »* (Panerai, 2011, pp. 46-47). La densification signifie *« augmentation de la densité »*, cependant nous constatons qu'il existe une difficulté à définir la notion de densification urbaine. Nous nous accordons à Antonio Da Cunha pour souligner que la densification est une réponse à la question de la fabrication de la ville avec les thématiques écologiques et durables, pour faire une ville plus compacte. Mais le processus de densification ne peut se réduire à une démarche de repérage de disponibilités foncières à densifier. Elle ne reflète pas que les opérations immobilières de rentabilité foncière.
Nous nous essayerons à définir la densification, nous ferons une revue littéraire des travaux et différents dictionnaires qui ont défini la densification. Il nous a été difficile de trouver des définitions de la densification dans les différents dictionnaires, c'est bien ici la preuve d'un flou de définition et d'une utilisation sans la définir. Nous savons que la « densification » vient du verbe transitif « densifier » (qui consiste à *« augmenter la densité d'une pièce de bois par compression »* ou encore

---

[139] LOYER (François), *Paris XIX^e siècle : l'Immeuble et la rue,* Paris : éd. Hazan, 1987, 554 p.
[140] PANERAI (Philippe), *Paris métropole : Formes et échelles du Grand-Paris*, Paris : éditions de la Villette, 2008, 248 p.
[141] La compacité n'est pas à confondre avec la densité qui est un rapport entre un nombre et une surface, la compacité renvoie au bâti et à la forme urbaine, elle peut être dense et homogène à la fois. Selon Dominique Gauzin-Müller, la compacité est *« un mode de traitement de la densification qui vise une réduction des emprises au sol, une diminution de la surface de l'enveloppe des bâtiments et de l'empreinte écologique de l'habitat »* in GAUZIN-MULLER (Dominique), *L'Architecture écologique, Exemples européens*, Paris : éd. Le moniteur, 2001, 250 p.
[142] TOUATI (Anastasia), *Economie politique de la densification des tissus à dominante pavillonnaire : l'avènement de stratégies post-suburbaines différenciées*, thèse en Urbanisme sous la direction d'Olivier Coutard, soutenue le 21 juin 2013 à l'Ecole Nationale des Ponts et Chaussées, Université Paris Est

que densifier signifie *« rendre plus dense par rapport à un état déjà dense ou non, devenir plus dense »*[143]*)*. Le dictionnaire le trésor de la langue française définit la densification comme une *« opération technologique consistant à augmenter la densité d'un bois par compression ».* Nous ferons référence au dictionnaire, *Espace urbain, vocabulaire et morphologie*[144] de Bernard Gauthiez, qui donne une définition de la densification et des termes qui y sont connexes. La définition de la densification est la suivante :

> « Densification n.f : Processus d'accroissement de l'occupation d'un site par ajout de bâtiments, éventuellement accompagné d'une subdivision parcellaire et croissance du COS.
> Terme voisin : accumulation
> Commentaire : Elle répond à une demande sociale d'un nombre plus important d'habitations ou de locaux d'activités, ou à une exigence de logements plus vastes; Elle croît généralement pendant les périodes de prospérité et peut décroître lors d'une désorganisation Elle n'est donc pas un indicateur direct de la croissance démographique. La densification se manifeste généralement d'abord par une utilisation plus intensive des bâtiments existants, notamment en y multipliant les logements, par exemple par subdivisions, avant de concerner l'utilisation des terrains : densification horizontale, ou de conduire à construire plus en hauteur : croissance verticale. » (Gauthiez, 2003, p. 237)

Nous nous sommes basés sur cette approche de définition pour effectuer notre analyse des mécanismes de densification. En effet, Bernard Gauthiez définit la densification comme un processus lié au bâtiment et à la parcelle, il évoque la définition de la densification à l'échelle fine de la parcelle c'est pourquoi il tente de différencier les différents procédés de densification, en premier, il détermine la densification horizontale mais également la densification verticale, qu'il nomme croissance verticale. Nous citerons ci-après les définitions qu'il établit de ces deux procédés de densification :

> « Densification horizontale g.n.f : Densification par utilisation de la surface libre pour la construction de nouveaux bâtiments.
> Terme voisin : extension interne
> Commentaire : Elle pousse à bâtir sur des espaces libres non publics, voire publics, comme les cimetières (ainsi qu'on peut le voir de nos jours au Caire ou en Égypte) ou des jardins en intérieur d'îlot. (Place lotie). »
> « Croissance verticale g.n.f. Densification par surélévation des bâtiments existants ou lors des reconstructions
> Commentaire : Les maisons médiévales dans les grandes villes ont parfois jusqu'à trois étages carrés, mais le plus souvent deux quand elles sont situées dans les rues principales et généralement un seul étage carré, voire aucun, quand elles se trouvent dans les rues secondaires. Au XVII^{e} siècle, les maisons, à Paris ou à Lyon, ont fréquemment trois ou quatre étages, et au XVIII^{e} siècle, cinq à sept, pour une emprise comparable. Ce nombre d'étages est atteint aussi bien par surélévation que par reconstruction. » (Gauthiez, 2003, p. 240)

Nous pourrions rajouter un troisième processus, le comblement lié au processus de densification horizontale. Bernard Gauthiez en donne la définition suivante :

> « Comblement n.m Densification horizontale conduisant à la disparition des espaces libres à l'intérieur des parcelles ou des îlots. » (Gauthiez, 2003, p. 238)

Sa définition de la densification est complétée par des termes connexes qui font partie des processus de densification, comme la définition du bâti additif :

> « Bâti additif : Bâtiments ajoutés à un tissu urbain non conçu pour eux, dans un processus de densification, souvent accolés aux bâtiments existants. »

---

[143] *Le Trésor de la Langue Française*, réalisé par le CNRS, définition de la densification : URL : http://atilf.atilf.fr/dendien/scripts/tlfiv5/advanced.exe?8;s=4278220680

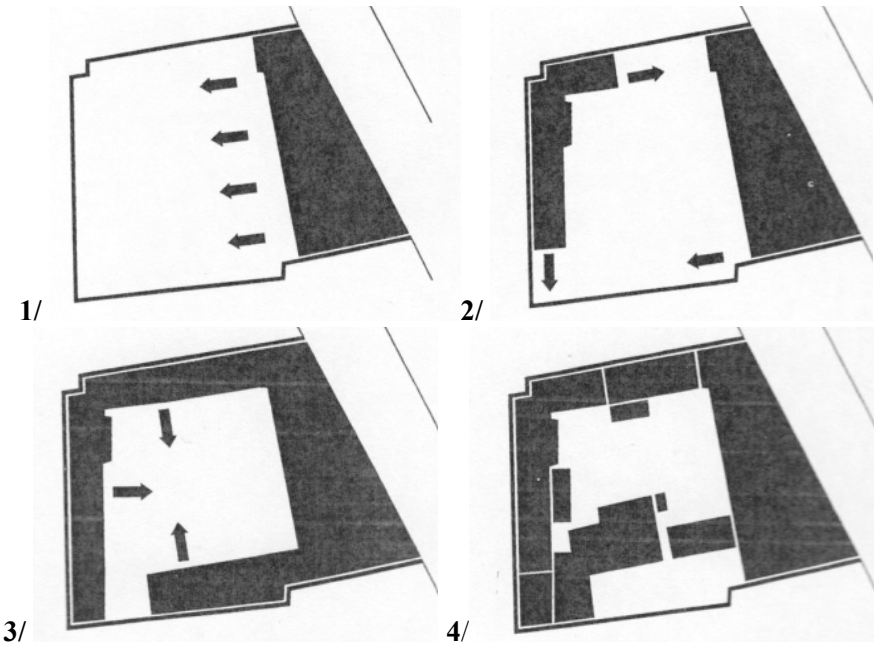
[144] GAUTHIEZ (Bernard), *Espace urbain, vocabulaire et morphologie, préface de Guy Burgel*, 2003, Paris : éditions du Patrimoine, 493 p.

Enfin, il aborde dans ses définitions le processus de dédensification qui fait partie des processus de densification, il devient un processus de réduction du bâti au profit des espaces libres.

> « Dédensification n.f : Processus de réduction du COS, par accroissement de surface non bâtie lors des démolitions et/ou de réduction du nombre d'étages des édifices existants ou lors des reconstructions. Terme voisin : desserrement : ce mot décrit principalement la réduction de densité de l'occupation en termes d'habitants ou d'activités. Décongestion (Caslat et Snyder) ou Exurbanisation (Dorier Aprill, 2001) » (Gauthiez, 2003, p. 243)

Notre revue des dictionnaires d'architecture et d'urbanisme a été peu fructueuse pour la quête d'une définition précise de la densification urbaine, nous trouvons des définitions de la densité, que nous développerons dans le chapitre suivant. Le terme est employé de façon récurrente dans tous les textes de loi (SRU, Grenelle I et II, Duflot), les études urbaines et rapports de recherche. Mais sa définition n'explicite pas la densification comme un processus ou un outil du projet urbain et architectural ou encore des lieux de projets au potentiel de densification (Mangin, 2003, p. 343). Les définitions données par Bernard Gauthiez sont orientées directement vers leur rapport au bâti et à l'architecture, en effet, les deux définitions de densification et dédensification portent d'emblée par rapport au coefficient d'occupation du sol (COS).
Parce qu'en dehors des politiques de densification, la densification est un processus historique qui a gagné subrepticement les tissus urbains et les cœurs de parcelle, pour le montrer nous pouvons nous référer à plusieurs travaux qui ont montré ce processus de densification (figure 12).

Figure 12. Evolution d'une parcelle qui montre le processus de remplissage d'une parcelle : étude menée par l'APUR



source : LOYER (François), *Paris XIX^e siècle : l'Immeuble et la rue,* Paris : éd. Hazan, 1987, 554 p., p. 52

Nous pensons aux travaux de François Loyer, (*Paris XIX^e siècle : l'Immeuble et la rue*) ou les travaux de Lewis Mumford, *Culture of cities*[145] ou encore les travaux de l'équipe de Jean Castex, Philippe Panerai et Jean-Charles Depaule sur Versailles[146]. En effet, la densification est un processus temporel (Mangin, 2003, p. 342).

[145] MUMFORD (Lewis), *The City in History, its origins, its transformations, and its prospects*, New York : Harcourt, Brace,, 1961, édition française : *La Cité à travers l'histoire*, Paris : éd. Seuil, 1964
[146] CASTEX (Jean), PANERAI (Philippe), DEPAULE (Jean-Charles), *Versailles : lecture d'une ville,* Paris : éd. Le Moniteur, 1980, 61 p.

Les processus de densification sont mis en évidence par les travaux de Lewis Mumford sur les villes du Moyen Âge, l'auteur explique que les tissus étaient denses, de par les rues encombrées mais que les intérieurs des parcelles étaient libres de construction, occupés par des surfaces verdoyantes, et utilisés pour les jardins. Après la période moyenâgeuse, les intérieurs et surtout les arrières des parcelles sont gagnées peu à peu et remplacés par des constructions additives (annexes) qui venaient s'ajouter aux constructions existantes sur rue. Dans le cas d'une parcelle large, les constructions additives se développaient en s'adossant aux limites de la parcelle, pour former une suite de bâtiments, en « U » ou sur le pourtour de la parcelle : « carré évidé ».
Le travail de François Loyer reprend un travail mené par l'APUR qui rend compte de l'investissement de la parcelle par les constructions annexes. Il explique que la première formule de densification qui lui vient à l'esprit, est le remplissage de la parcelle traditionnelle en lanière étroite et profonde.
La figure ci-dessus représente un processus de densification à l'échelle de la parcelle, elle rend compte d'un *« bourrage »* de la parcelle comme le signifie François Loyer. Nous reprenons son analyse de densification de la parcelle initialement occupée par un bâtiment aligné sur rue. Les flèches du schéma 1 montrent que l'expansion du bâtiment à l'alignement sur rue se fait spontanément vers la cour, le fond de la parcelle est investi par un appentis qui se développe en adossement aux limites parcellaires. Le processus de densification se poursuit en gagnant l'espace de la cour. Le débordement ou les porte-à-faux sur l'espace public comme au Moyen Âge font également partie des phénomènes de densification du tissu urbain, qui caractérise le débordement des activités sur l'espace public.
Jean Castex, Patrice Céleste, Jean-Charles Depaule et Philippe Panerai distinguent la *« partie visible comme le formel »* et la *« partie cachée comme l'informel »*[147], tout comme l'ont montré les travaux de Loyer avec le *« bourrage »* de la parcelle. L'apport des études de Caniggia sur la densification montre que l'ajout du bâti sur la partie vacante de la parcelle, peut transformer l'organisation de la parcelle et permettre de transformer la typologie du bâti en *« passant d'une entité simple à une entité plus complexe par l'addition de nouvelles constructions »* (Darin, 2009). Ainsi les parcelles profondes et étroites peuvent devenir des parcelles traversantes, et donc l'arrière ne reste plus l'arrière de la parcelle. M.R.G Conzen parle d'un processus de scindement des parcelles traversantes en une parcelle distincte : *Tail-end plot*.
L'étude menée sur le tissu versaillais de Jean Castex, Patrice Céleste, Jean-Charles Depaule et Philippe Panerai trace l'évolution de la densification d'un îlot d'habitation sur trois siècles, de 1670 à nos jours. Cette étude montre qu'une banlieue peut se densifier, et ce phénomène est rare au XVIII^{e} siècle dans les villes françaises et surtout dans les tissus pavillonnaires. L'équipe met en exergue les processus de densification, après son travail, nous pourrons illustrer cette analyse par la citation suivante :

> « A chaque niveau, il y a modification, adjonction, comblement, surélévation, bref transformation interne de l'unité. Dans la ville traditionnelle, la structure du bâti est telle que cette densification s'effectue généralement sans altération notable de l'image d'ensemble. La configuration de l'îlot, dont la bordure continue « isole » le cœur de l'espace public (la rue), favorise, les transformations internes : construction des bâtiments annexes en fond de parcelle, prolifération des façades sur cours, édification d'appentis, comblement des cours, etc. […] Une autre forme de densification, qui ne procède pas par adjonction et comblement progressifs, consiste à substituer globalement les unités. Cette substitution s'effectue en conservant les propriétés associatives, c'est-à-dire les mêmes relations avec les unités voisines. »
> CASTEX (Jean), CELESTE (Patrick), DEPAULE (Jean-Charles), DEMORGON (Marcelle), PANERAI (Philippe), VEYRENCHE (Michel), *Eléments d'analyse urbaine,* AAM Editions, 1980, p. 34

[147] DARIN (Michael), *La Comédie urbaine : voir la ville autrement*, Paris :éd. Infolio, coll. Archigraphy, 2009, 559 p.

Leur travail comporte une analyse des processus de densification du bâti et des tissus et met en évidence les processus suivants : l'adjonction, le comblement et la substitution, que nous avons repris dans la classification de nos processus densification observés sur le terrain. Leur analyse des processus amène une définition de la densification, nous pensons avec Jean Castex, Patrice Céleste, Jean-Charles Depaule, Philippe Panerai et Michel Veyrenche, que la densification est *« un phénomène trop lié aux croissances pour que l'on termine leur étude sans s'y arrêter »* (Castex, Celeste, Depaule, Demorgon, Panerai, Veyrenche, 1980, p. 34). La densification pourrait être définie par la citation suivante :

> « La première forme de densification est une croissance sans extension territoriale, que ce soit à l'échelle de la ville entière qui se densifie à l'intérieur de ses limites (ses barrières) en comblant progressivement toutes les réserves de terrain, que ce soit à l'échelle de l'îlot ou de la parcelle par la lente saturation des espaces. *Croissance bloquée* donc puisque, dès le départ, des limites lui sont assignées. »
> CASTEX (Jean), CELESTE (Patrick), DEPAULE (Jean-Charles), DEMORGON (Marcelle), PANERAI (Philippe), VEYRENCHE (Michel), *Eléments d'analyse urbaine,* AAM Editions, 1980, p. 34

Mais l'intérêt de cette analyse est de comprendre la densification du bâti par ses processus dans un contexte d'extension urbaine. D'avoir fait un état des lieux du traitement de la densification dans les différents travaux de recherche, nous amène à dire que la densification est un phénomène lié à la croissance des villes et qu'elle accompagne et participe à la fabrication des tissus urbains, ainsi il est nécessaire de la prendre en considération dans les enjeux du développement actuel.
Pour poursuivre, ici, nous citerons Antonio Da Cunha qui dit que derrière la densification, *« derrière l'apparente banalité du mot se cachent des enjeux économiques, sociaux et environnementaux complexes »*, la densification recouvre des réalités complexes et diverses, il est nécessaire de savoir le sens et l'enjeu de la densification dans les politiques urbaines prônant l'augmentation des espaces bâtis sans consommer de terres ou de les artificialiser. Car nous reprendrons les mots d'Antonio Da Cunha :

> « Si la densification reste un moteur essentiel du projet urbain durable, elle ne constitue pas un indicateur de qualité urbaine qui se suffit à lui-même. Il nous faut donc inventer son principe régulateur. La répartition des densités mais aussi la composition des formes minérales ou végétales, l'agencement des équipements et des centralités, le maillage de la ville par des réseaux multiples, le « paysagement » de la ville, constituent des éléments fondateurs des choix d'aménagement que l'urbaniste est invité à inscrire dans des projets capables de répondre aux aspirations des habitants. »
> DA CUNHA (Antonio), « Densité, centralité et qualité urbaine : la notion d'intensité, outil pour une gestion adaptative des formes urbaines » in *Urbia, les Cahiers du développement urbain durable, Intensités urbaines*, Unil Lausanne, Observatoire universitaire de la Ville et du Développement durable, n°9, décembre 2009, p. 17

Le chapitre précédent nous a permis de comprendre les stratégies pour le développement et l'aménagement des villes. L'historique de la planification nous rend compte qu'à l'après Seconde Guerre mondiale, la planification étatique prévoit la création de villes nouvelles et des grands ensembles, de peur d'une congestion de la ville. La densification des tissus existants est freinée par ces politiques urbaines, par crainte de saturation des tissus et des réseaux, d'une charge de nuisances. Dans les années 1990, le débat sur la maîtrise de l'étalement urbain et la thématique du développement durable fait émerger la densification comme un vecteur structurant d'un urbanisme durable (Da Cunha, 2009, 2005 ; Gauzin-Müller, 2001 ; Emelianoff, 2004, 2007). Les processus de densification mobilisés, d'un point de vue de leurs approches juridique, financière, et décisionnelle se différencient.

En Europe, se mettent en place de nombreuses expériences d'urbanisme durable, inspirées du *New Urbanism*[148] ou de la *Smart Growth*[149] dont la densification est le pilier.
Un rapport récent publié par l'IAU Idf définit la densification comme un concept qui *« induit une vision dynamique de l'évolution d'une densité entre différentes dates »*[150]. Nous entendons cette définition comme une analyse, ou du moins une lecture des processus de densification. Ainsi, la région Ile-de-France, par le Sdrif, considère la densification comme un *« concept urbain »*. L'approche de l'IAU Idf intègre une dimension historiographique dans sa définition de la densification, ce rapport implique une étude des phénomènes de densification sur une période donnée par le mode d'occupation du sol (MOS) entre 1982 et 2008. Ce rapport d'étude s'intéresse à la densification de l'habitat (du cadre bâti), l'IAU Idf la définit comme :

> « L'évolution entre deux années du rapport entre le parc de logements et la surface d'habitat dans chaque commune d'Ile-de-France. Cette définition s'appuie sur deux sources de données mobilisées à l'échelle communale : le recensement de l'Insee qui fournit le parc de logements (en nombre de logements), le mode d'occupation du sol (MOS) de l'IAU IdF qui fournit la surface occupée par l'habitat (en hectares d'habitat). »

L'IAU dans son approche de la densification en Ile-de-France travaille à partir d'une typologie des processus de densification, qui résulte de processus et leur évolution dépend des densités selon les variables (parc de logements ; surface d'habitat). Pour définir la densification, l'IAU a une approche quantitative et statistique par l'utilisation des données de l'INSEE et des données du MOS de l'IAU Idf. Le rapport explique que le croisement des deux sources de données permet d'établir des comparaisons à des dates identiques pour *« permettre une lecture dynamique des évolutions des densifications depuis 1982 sur les périodes : 1982-2008 ; 1982-1990 ; 1990-2008 »* (IAU Idf, Touati, 2013, p. 5).

Comme nous l'avons analysé, l'étude des processus de densification et les tentatives de définition ont été menées dans le cadre d'étude historique ou typo-morphologique. Les études menées sur la densification qualifient la densification par ses processus. Cependant, les mesures prises dans le cadre des lois et législations n'apportent pas d'éclairage sur cette notion au niveau urbanistique ou législatif. Cette notion est vue comme un objectif (Roux, 2008)[151], mais il faut préciser qu'elle peut devenir un processus sur une longue période de transformation des tissus urbains.

Son usage actuel

Si les mécanismes et les processus de densification sont des phénomènes inhérents à la fabrique de la ville, nous nous intéressons à l'utilisation actuelle de la densification dans le cadre de l'urbanisme et de l'aménagement durable. L'exemple du projet de loi Urbanisme et Logement annoncé par le Ministère de l'égalité des territoires et du logement. Cette loi propose de lever les freins à la construction de logements et la lutte contre l'artificialisation des sols. Car un des engagements de

[148] Nous définirons le *New Urbanism* comme une initiative d'architectes et d'urbanistes avançant l'idée qu'il existe une alternative au modèle d'urbanisation diffus et discontinu. Le *New Urbanism* est un modèle apparu dans les années 1980, dont la politique est axée sur la mise en œuvre d'une politique intercommunale visant à renouveler la ville-centre sur elle-même, et la transformation des tissus périphériques et des banlieues. Il est souvent qualifié de néo-traditionnaliste. L'action en faveur du New Urbanism se traduit par l'existence d'une charte.
[149] Le mouvement *Smart Growth* est d'origine nord-américaine et se rapproche du développement durable. De la même façon que le *New Urbanism*, ce mouvement vient en opposition avec l'urbanisation étalée et éparse. Ce mouvement est identifié par des principes d'aménagement et de développement. L'importance de ce mouvement s'est concrétisée par un réseau *Smart Growth Network*, rassemblant de nombreux acteurs.
[150] IAU Idf, *La Densification à la loupe Dynamiques régionales, stratégies locales et formes urbaines*, rapport de l'étude réalisée par Amélie Darley et Anastasia Touati, mai 2013, p. 5,
[151] ROUX (Jean-Michel), « Densifier la ville ? », communication à l'Université d'été de l'Ecole des ingénieurs de la Ville de Paris, septembre 2008, 9 p.

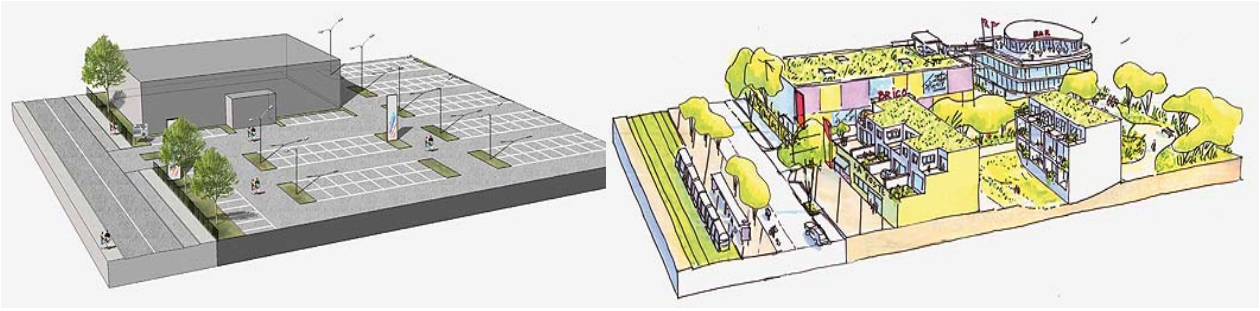
la campagne présidentielle de François Hollande est de *« construire mais pas n'importe où »*. Les objectifs sont clairs la densification est une solution pour *« une transition écologique des territoires »*[152].

> « Pour cela, il faut définir le cadre juridique d'une ville plus dense et moins consommatrice d'espace, d'engager un réel processus de modernisation des documents d'urbanisme pour engager la transition écologique des territoires, en encourageant la densification et en donnant un coup d'arrêt à l'artificialisation des sols. […] La densification est la solution qui permet de construire là où sont les besoins sans artificialiser davantage en périphérie des villes. Aux antipodes de l'image parfois caricaturale des tours et barres d'immeuble qui caractérisent l'urbanisme des années 1960-70, la densité urbaine participe à la mise en place d'une fabrique de la ville durable. »

La politique de densification et en particulier, dans les tissus périurbains (zones pavillonnaires) est à l'état de *projet (projet de loi, projet dans les différents documents d'urbanisme),* ou plutôt un objectif à atteindre (Roux, 2008). Mais, il semblerait que la densification soit le meilleur outil et un des seuls à la disposition des professionnels de l'aménagement pour atteindre cet objectif (Touati, 2010)[153].
L'analyse du rapport de l'IAU Idf sur la densification pavillonnaire met en évidence que la densification est utilisée comme un moyen de mettre en avant son côté positif afin de l'utiliser pour le développement d'une politique urbaine en faveur de la densification. En effet, démontrer, par une géographie de la densification, qu'*« entre 1999 et 2008, 62 % des communes ont vu leur parc de logement augmenter sans extension des surfaces d'habitat »* (IAU Idf, 2013, p. 11), contribue à donner la possibilité d'envisager la mise en œuvre d'une politique de densification. Car le travail sur la densification de l'IAU Idf a consisté à réaliser un travail d'analyse statistique pour dégager des facteurs favorables à la densification résidentielle, dont l'échelle de référence est la commune et la densité retenue pour réaliser l'étude est le rapport du nombre de logements sur la surface d'habitat de la commune. A travers son étude sur la densification, l'IAU Idf explique que l'observation d'une densification des tissus franciliens est incontestable cependant, elle explique que « *la densification n'est pas mécaniquement productrice ni d'une offre immobilière adéquate, ni de diversité (fonctionnelle, morphologique, sociale) ni de qualité des espaces publics »* (IAU Idf, 2013, p. 16).
Du côté de son utilisation, nous avons regardé du côté des travaux actuels, David Mangin pense que la densification doit être envisagée comme un potentiel d'un tissu ou d'un projet urbain ou architectural à se densifier dans le temps (Mangin, 2003). Nous pouvons prendre l'exemple des travaux menés dans le cadre du Grand Paris, l'équipe de Philippe Panerai fait référence aux propos de David Mangin, dans ses travaux menés pour le Grand Paris ou pour le projet Reims 2020, dans lequel pour l'équipe d'architectes, il est nécessaire de limiter l'extension urbaine. Il faut donc imaginer les moyens de redensifier et requalifier les espaces déjà occupés. Les zones d'activités sont à cet égard des espaces très intéressants, et jusqu'ici peu valorisés. Il faut y intégrer progressivement une mixité programmatique fonctionnelle, en y installant des infrastructures et des services, en améliorant la desserte par les transports en commun, mais aussi en intégrant une large part de verdure à ces terrains. A terme ce potentiel de densification prend forme, pour enfin mêler activités et logements à cette évolution du tissu commercial actuel.

[152] Ministère de l'égalité des territoires et du logement, dossier de presse, 2 mai 2013.
[153] TOUATI (Anastasia), « Histoire des discours politiques sur la densité », in *Études foncières, Hors-série « La Densification en débat »*, n°145, mai-juin 2010, pp. 24-27

Figure 13. Projet Reims 2020 par l'équipe d'architectes de Philippe Panerai



Projet Reims 2020 Philippe Panerai_2009 : État des tissus qui souffrent d'un zoning actuel

Projet Reims 2020 Associer opérations neuves et requalification de l'existant

source : Philippe Panerai, projet Reims 2020-2050

Une politique « volontaire » de densification

Aujourd'hui, *« la densification est considérée comme un moyen »* (Dumont-Fouya, 2007, p. 43) et non pas comme un concept, aussi, nous insistons pour dire que l'analyse contextuelle (Da Cunha, 2009) est le premier instrument de la densification, car il permet de comprendre la régulation de la densité urbaine (mode d'occupation du sol). Chaque projet, visant un processus de densification doit tenir compte de son contexte proche tant morphologique que social, pour mettre en avant son potentiel de transformation et d'évolution (Mangin, 2003). La citation suivante est l'illustration de cette vision d'un tissu ou d'un projet de densification :

> « Une densification pertinente et socialement acceptable doit se soutenir d'une analyse de l'ancrage d'un projet dans un site et dans une situation précise afin de prévenir les abus dans les zones à forte pression foncière. »
> DA CUNHA (Antonio), « Densité, centralité et qualité urbaine : la notion d'intensité, outil pour une gestion adaptative des formes urbaines » in *Urbia, les Cahiers du développement urbain durable, Intensités urbaines*, Unil Lausanne, Observatoire universitaire de la Ville et du Développement durable, n°9, décembre 2009, p. 25

Dans le cadre des différentes lois récentes déjà évoquées (loi SRU, loi ENE, loi Duflot, loi sur l'air…), les mesures et normes en faveur de la densification sont décidées : *« En France, différentes mesures prises par le politique visent à encourager la densification urbaine : majoration des coefficients d'occupation des sols (COS), suppression du minimum parcellaire, majoration des règles de densité, seuil minimum de densité »* (IAU Idf, 2013, p. 3). Mais nous savons que les processus de densification font intervenir un système d'action centré sur les acteurs privés (Touati, 2011, pp. 24-27). Les politiques urbaines et les systèmes de norme favorisant la densification gagnerait à tenir compte des habitants qui, souvent maîtres d'ouvrage, sont au centre des processus de densification mais aussi des acteurs professionnels et politiques (élus locaux, promoteurs, professionnels de la construction ou vente). Une politique de densification profiterait donc d'abord, aux habitants et aux constructeurs (*cf.* chapitre 6).

Pour rendre acceptable la densification, et ainsi éviter une *« densification sans lieu »* (Da Cunha, 2009), il est nécessaire de travailler à une échelle plus fine, car la difficulté d'accepter d'utiliser le terme densification, réside dans les problèmes d'appropriation (Geneste, 2013) de celle-ci par les habitants. Ainsi, aujourd'hui et plus particulièrement en Ile-de-France, les *« outils réglementaires sont incitatifs pour une densification à destination majoritairement des particuliers voire des petites structures de promotion immobilière »* (Touati, 2011). Ces mesures sont « douces », car elles n'induisent pas de transformation radicale du tissu existant et marquent un volontarisme, affichées au

niveau du PADD. Dans les études sur la densification, l'IAU Idf nomme cette politique volontariste de densification « douce ».

En Ile-de-France

Dans le rapport publié par la région Ile-de-France (IAU Idf, 2007), sur la densité, il est rappelé les conditions nécessaires pour une maîtrise de l'étalement urbain dans le cadre du Sdrif, la densification est *« un impératif généralement admis aujourd'hui pour gérer une indispensable économie de l'espace régional et pour revaloriser les espaces ouverts. La recherche d'une densité « maîtrisée » et « raisonnée » doit permettre d'atteindre ces objectifs »* (IAU Idf, 2013, p. 1). Ce rapport met en avant quatre conditions qualitatives pour valoriser la densification comme compatible avec la qualité du cadre de vie, et qu'elle peut permettre son amélioration.

Dans l'encadré ci-dessous, le document du Sdrif précise que la densification et les projets urbains et architecturaux de densification doivent tenir compte également du contexte de réalisation.

La politique de densification mise en avant dans le Sdrif (*cf.* Encadré 1, p. 94) engendre des coûts fonciers, et une augmentation des valeurs foncières, et donc un déplacement des populations vers les périphéries. La légitimité du Sdrif se trouve dans la mise en place du cadre d'un plan global de rénovation du schéma directeur. La politique de densification mise en place ne doit pas créer de disparités mais un meilleur accès au logement, à l'emploi et aux équipements.

Encadré 1. Les quatre conditions de valorisation de la densification dans le Sdrif

1°) Les opérations doivent parfaitement s'intégrer dans le bâti existant et constituer un plus pour les habitants concernés en termes de qualité de vie et d'environnement. Elle doit permettre aux habitants de profiter plus facilement des avantages de la ville « réinventée » grâce à un meilleur accès aux services publics et privés, aux équipements collectifs (sportifs, sociaux, culturels), aux moyens de transport, aux emplois, aux commerces, aux espaces publics, aux loisirs, etc. La densification doit être proportionnée à la capacité de répondre aux besoins divers des urbains.

2°) La densification doit tenir compte de la situation géographique de la ville, de son héritage et du milieu urbain, ses sites voisins, des contraintes environnementales mais aussi économiques et sociales. « Densité ne signifie pas uniformité mais plutôt diversité »

3°) La densification n'est pas une fin en soi. Si elle permet de répondre aux besoins de la majorité des habitants, elle ne constitue pas autant une « valeur morale » qui soit opposable à tous. Autrement dit, la faible densité n'est pas condamnable quand elle a pour effet de fragiliser l'environnement et n'engendre pas une demande excessive de services coûteux. Dans un contexte rural, la faible densité est très acceptable.

4°) La densification doit permettre la coexistence, dans la ville, de l'habitat, de l'emploi, des équipements et des services et favoriser la mobilité « raisonnée » et « durable » grâce à des moyens de transports appropriés. L'espace public, ouvert ou bâti, lieu de rencontre et d'échange, est l'élément fondateur de l'identité de la ville. Il doit être reconnu par le plus grand nombre. Sa conception doit être adaptée aux formes de la ville et intégrée dans son environnement. Notamment, la présence végétale et l'accessibilité aux espaces naturels permettent d'asseoir une stratégie de densification. L'attractivité de la ville dépend de tous ces facteurs, de même que la qualité de vie de ses habitants.

source : Ile-de-France, Conseil économique et sociale, DUMONT-FOUYA (Lucien), *La Densification pour un urbanisme à échelle humaine*, 22 mars 2007, p. 33

La justification de la mise en place d'une politique de densification se trouve dans une volonté de réduire les inégalités sociales et territoriales. La région Ile-de-France vise à l'aboutissement d'une organisation spatiale fondée sur une ville plus compacte et plus fonctionnelle. La stratégie adoptée par le schéma directeur en Ile-de-France est de démystifier la densité par la démonstration quantitative que dans le cœur de l'agglomération (comprenant Paris et les communes limitrophes distantes de moins de 10 km), 40% de l'espace est affecté à l'habitat et plus on s'éloigne plus le pourcentage d'occupation du sol par le bâti est faible 15%. Cependant la stratégie de l'Ile-de-France reste globale à l'échelle du territoire francilien et non adaptée aux spécificités des tissus urbains et périurbains.

Une politique dite de densification gagnerait à devenir une politique volontariste, et au préalable, il serait important de réaliser une *« identification concertée des sites stratégiques et modulées par une*

utilisation fine des indices d'utilisation du sol » (Da Cunha, 2009), car une politique urbaine de densification profiterait d'une mise en place à une échelle de quartier ou d'une opération immobilière sur une parcelle. Une politique de densification s'inscrit dans la politique urbaine collaborative et stratégique (Douay, 2013) menée actuellement en Ile-de-France (Grand Paris, Sdrif) (*cf.* Chapitre 2, p. 55). L'intérêt de mener une politique de densification résiderait dans le soutien à une communication du projet créant une collaboration transparente avec les habitants et les compétences locales.

La densification pavillonnaire

Comme notre recherche s'oriente sur les tissus périurbains (associés aux formes pavillonnaires) et s'intéresse au processus de densification en cours dans ces tissus, nous nous intéressons également aux politiques menées dans les zones de tissus pavillonnaires. En effet, depuis une vingtaine d'années, les mesures réglementaires, normes et injonctions nationales au développement durable se multiplient en faveur de la densification et avec le leitmotiv de réduire l'étalement urbain. La densification en zone périurbaine s'appréhende plus difficilement car est posé le problème d'appropriation de cette notion par les habitants des zones pavillonnaires en tissus périurbains (Geneste, 2013). Des travaux de recherche comme ceux menés par Jean-Michel Léger sur la densification ou encore plus récemment l'ANR Bimby (*Build In My Back Yard*)[154], « Construire dans mon jardin », montrent l'intérêt porté à ces tissus.

Pour faire un état de la recherche sur la densification des quartiers pavillonnaires, nous nous intéresserons à la démarche BIMBY, qui dans une démarche opérationnelle vise à « éradiquer » les problèmes de l'étalement urbain. Cette démarche n'est pas inédite, puisque déjà en 1983, l'IAU Idf avait réalisé une étude sur le devenir du pavillonnaire[155], et les possibilités de densification pavillonnaire. Cette étude explicite trois démarches possibles à mettre en œuvre pour densifier le tissu pavillonnaire : une démarche opérationnelle ; une deuxièmes consistant un déverrouillage des documents d'urbanisme pour une densification à long terme ; et enfin une démarche pré-opérationnelle visant à assurer une véritable maîtrise d'œuvre. Ces propositions font écho à celles de la démarche BIMBY. L'étude préconise les regroupements parcellaires (parcelles de lotissement de 300 à 500 m2 ne permettent pas l'implantation de deux pavillons sur la même parcelle), afin de permettre l'implantation d'un pavillon supplémentaire. L'étude de l'IAU Idf de 1983 ne met pas en avant la division parcellaire, et reste réaliste quant aux objectifs quantificatifs de densification avec une moyenne de 16 logements/has en moyenne.

En effet, le « pavillonnaire » est redevenu et devenu un sujet qui a glissé du champ de compétence des experts de l'aménagement, à des travaux institutionnels et même universitaires, cependant les travaux d'architectes et d'urbanistes condamnent l'habitat pavillonnaire (Robin, 2013, pp. 83-103). L'ANR BIMBY se targue d'une démarche participative en relation avec les habitants, afin de promouvoir une « filière courte »[156] de densification à l'échelle de la parcelle. Sa méthode consiste en un renouvellement urbain et est avancé comme *« un remède miracle pour densifier le pavillonnaire »* (Robin, 2013, pp. 83-103). Elle prône une efficacité rapide, un assouplissement des outils et règlements d'urbanisme avec un partenariat avec les acteurs locaux. Cependant, aujourd'hui, des chercheurs ou professionnels de terrain, comme Jean-Michel Léger[157] ou encore Emilien Robin, qui

[154] La démarche BIMBY est promue depuis 2009 par les Centres d'études techniques de l'équipement (CETE) de Normandie Centre et d'Ile-de-France, cette initiative a été développée par deux ingénieurs architectes Benoit Le Foll et David Miet.

[155] IAU Idf, STU, Région Ile-de-France, DUGENY (François), ROMERA (Anne-Marie), *Le Pavillonnaire Quel devenir ? Un exemple : La densification du pavillonnaire en région d'Ile-de-France*, septembre 1983, 116 p.

[156] La filière courte correspond à une filière de production de logements sans intermédiaire. Du fait que l'intervention et le nombre des acteurs sont restreints, ce qui permet de réduire le coût des constructions au m2.

[157] Intervention « Construire dans son jardin. L'habitant pavillonnaire, acteur-chef de la densification des lotissements » de Jean-Michel Léger aux rencontres RAMAU 2013.

dans son article, *L'Imposture Bimby*, se posent des questions quant à l'efficacité ou à la validation d'une telle démarche, qui ressemble plus à une démarche technocratique ou de marketing qu'à une solution prospective de terrain. En effet, si nous nous référons au travail d'Emilien Robin, et à l'analyse de la morphologie des tissus périurbains, nous pouvons dire que la forme architecturale des pavillons des terrains d'intervention du BIMBY peut être inadaptée à une intervention BIMBY, qui repose essentiellement sur le processus de division parcellaire et l'initiative privée du propriétaire, *« Le concept BIMBY revendique de faire de l'habitant le maître d'ouvrage de son habitat et de produire à l'unité des logements sur mesure »*. Cette initiative a été imaginée comme *« un remède à la faible densité résultant de l'occupation des parcelles par un seul pavillon »* et une solution à l'étalement urbain. La division parcellaire est le processus qui nécessite cette volonté d'assouplissement des règles locales d'urbanisme, elle est conditionnée par la modification des règlements en vigueur. La démarche est censée favoriser l'initiative du propriétaire, cependant les scénarios envisagés par BIMBY reposent sur des aspects économiques, politiques, ainsi la démarche apparaît sous des aspects quantitatifs ou administratifs. Son objectif est de générer de la valeur foncière en libérant les droits à bâtir et les règles du PLU. Par ailleurs, BIMBY doit permettre la création de gisements urbanistiques et disponibilités foncières mais nous pouvons craindre que ces réserves n'avantagent pas les propriétaires mais plutôt les promoteurs immobiliers. Il y a non plus un habitant propriétaire favorisé par la division parcellaire mais plutôt un habitant et le promoteur qui va pouvoir édifier la nouvelle construction qui bénéficieraient de cette démarche. Nous oublions les différents corps professionnels intermédiaires comme les maîtres d'œuvre, constructeurs, artisans…Un tel procédé ne garantit pas une stabilité des prix du marché même s'il est estampillé « filière BIMBY ». Car depuis 2013, BIMBY est une marque déposée, elle devient une filière « business » du renouvellement urbain. Comme s'interroge Emilien Robin, *« la filière BIMBY n'offre pas sur un plateau d'argent un nouveau marché low cost de la maison individuelle à ces constructeurs, dans un contexte de récession du secteur »* (Robin, 2013, p. 92). *In fine,* BIMBY+[158] depuis 2013 est devenu un label qui serait une recette miracle mais nous pensons, avec Emilien Robin, que le BIMBY va plutôt figer la transformation et le processus de densification subreptice de ces tissus pavillonnaires.
Car malgré le postulat de départ qui consiste à penser que les tissus pavillonnaires périurbains ne sont pas denses et qu'ils consomment des nombreux terrains, nous nous préférons montrer qu'ils constituent un élément d'un cycle urbain. Ainsi, l'analyse des mécanismes et processus de densification des tissus périurbains nous permettra de prendre en considération les particularités des tissus périurbains en vue de leur développement futur, c'est pourquoi nous avons ainsi orienté notre recherche. Car la morphologie urbaine de ces tissus gagnerait à prendre en considération la spécificité des parcelles, l'implantation des maisons sur leur terrain ainsi que leur investissement.

Le travail mené par Anastasia Touati, dans le cadre de sa thèse, a montré les différentes stratégies de politiques de densification des tissus pavillonnaires en Ile-de-France, ainsi nous reprendrons la typologie établie lors de son travail de thèse[159]. Elle détermine quatre modèles de politiques de densification dans les tissus pavillonnaires. La première politique repérée relève d'une « stratégie protectionniste». Cette politique consiste à limiter voir bloquer toutes les mesures favorisant la densification du tissu pavillonnaire. Donc c'est une politique, que nous pourrions appeler politique de non densification. La deuxième politique repérée présente une stratégie de densification douce par une mise en application des outils réglementaires et donc des normes incitatives à la densification. Nous pouvons illustrer cette politique par des initiatives comme celle étudiée à Annecy

[158] Anciennement BIMBY depuis 2013 est devenu BIMBY +.
[159] TOUATI (Anastasia), *Economie politique de la densification des tissus à dominante pavillonnaire : l'avènement de trajectoires post-suburbaines différenciées. Le cas de la région parisienne (France) et de la région urbaine de Toronto (Canada)*, thèse de doctorat en urbanisme, sous la direction de Olivier Coutard et Jonathan Rutherford, soutenue le 21 juin 2013 à l'Ecole Nationale des Ponts & Chaussées

par Jean-Michel Léger[160] ou le BIMBY. Ces initiatives favorisent l'intervention à l'échelle de la parcelle et sont mises en œuvre par les habitants sur des tissus existants. Une troisième stratégie de politique plus incisive en utilisant les outils réglementaires en permettant et en incitant les acteurs privés, comme les promoteurs ou les constructeurs pour intervenir sur les tissus existants par des procédés de démolition/reconstruction sur des parcelles existantes. Ce procédé peut engendrer la construction d'immeubles ou de petits collectifs et ainsi modifier les formes urbaines et donc de la morphologie urbaine. Et enfin, une dernière politique de type interventionniste « douce » ou « forte » est plus interventionniste en mettant en œuvre des *« outils opérationnels de type ZAC pour mettre en place un projet d'aménagement d'envergure soit dans des formes pavillonnaires soit en remplaçant les pavillons par des immeubles d'habitation collectifs »* (IAU Idf, 2013, p. 4). Nous l'étudierons à partir de l'analyse de Levallois-Perret que nous considérons comme un exemple en Ile-de-France, de transformation morphologique d'une zone de villégiature en zone dense et centrale. Malgré une volonté de préservation des caractéristiques des zones pavillonnaires (urbanistiques, architecturales et patrimoniales), les règlements des différents documents d'urbanisme des communes à dominante pavillonnaire se montrent incitatifs par l'application de mesures « douces » et non volontaristes. Il reste toujours une crainte ou des incertitudes sur l'acceptabilité sociale des mesures de densification trop radicales, surtout à des échelles fines (architecturales ou urbanistiques). Il existe trop souvent un rejet des opérations de densification de la part des habitants (Petitet, 2013).
Une politique de densification ne garantit pas une amélioration de la qualité de vie de manière automatique (Da Cunha, 2009), c'est pourquoi, il est important de préciser les enjeux de la densification à chaque échelle d'intervention, d'où la légitimité de la mise en œuvre de politique de densification pavillonnaire, avec des outils réglementaires spécifiques.

Outre les politiques incitatives et les démarches comme le BIMBY, il existe des outils de transformation des tissus pavillonnaires auxquels les élus n'ont pas recours par manque de volonté politique ou manque d'implication des architectes. Nous pouvons citer ces outils et procédures non utilisés : les procédures de ZAC[161] ou encore le procédé de remembrement des parcelles, inspirés du droit des sols agricoles, utilisés par les lotisseurs. Dans notre recherche, nous abordons d'emblée les processus morphologiques à travers la densification, pour son lien à la recherche de confort ou à la poussée démographique.

Cette première partie a consisté à mettre en perspective le contexte français de la périurbanisation souvent opposée à la densification, elle-même, incitée par les politiques urbaines actuelles. La périurbanisation traduit un desserrement des tissus, associée à l'essor de la forme urbaine caractéristique, la maison individuelle (à laquelle nous opposons le pavillon individuel). La maison individuelle est souvent associée, nous l'avons vu, à l'image d'une grande consommation d'espace, ce qui nécessite des infrastructures importantes et donc un coût élevé dans la politique urbaine, notamment à travers les documents d'urbanisme, comme les Scot. *« Les phénomènes de banlieue et de périphérie ne sont pas des phénomènes émergents »* (Belli-Riz, 2005, p. 139), même si les phénomènes de banlieue et de périphérie ne sont pas nouveaux, ils font l'objet d'une attention particulière et sont au centre du débat. En effet, même si cette opposition ville/périphérie (ville/campagne), nous nous sommes interrogés sur la place faite à la densification dans les politiques urbaines actuelles. Malgré les enjeux terminologiques associés à la densité, nous avons analysé l'utilisation privilégiée du terme intensité, que nous considérons comme un euphémisme de la densité, c'est pourquoi nous faisons directement référence à la densité et à la densification. Alors que la

[160] LEGER (Jean-Michel), « Densification des lotissements : les pavillonnaires font de la résistance », *in Études foncières*, n° 145, mai-juin 2010, pp. 33-35
[161] Zone d'aménagement concertée

densification s'apparente à un processus de transformation des tissus sans étalement, elle constitue un pilier du développement durable, elle s'intègre dans un objectif de *« faire la ville sur la ville »*. La densification est invoquée comme une solution à l'étalement urbain, afin de le ralentir et d'éviter la prolifération de l'artificialisation des terres naturelles. L'historique de la planification urbaine en France montre que l'urbanisation ne se régule pas uniquement par des plans d'aménagement ou des outils technocratiques à l'échelon national. En effet, la séparation ville/campagne disparaît, l'ensemble du territoire s'urbanise et les limites administratives (communales) ne coïncident plus avec celles du territoire bâti.

Ainsi, l'enjeu d'une densification des tissus périurbains réside dans la création de centralités périurbaines et donc dans l'implantation des équipements qui permettent d'éviter la désertification des banlieues en général. Dans la suite de notre propos, nous analyserons les processus vernaculaires de densification, et si ceux-ci ont un enjeu dans la mise en place d'outils de planification du territoire. Des outils de planification gagneraient à être mis en œuvre pour contribuer à une politique volontariste en faveur de la densification, car si l' *« on accepte la ville dense historique, car elle résulte d'une densification progressive et non d'un a priori »* (Mangin, 2003, p. 342), alors, notre analyse tend à montrer l'importance des processus de densification dans l'évolution future des tissus périurbains.

PARTIE B/ L'INSTRUMENTALISATION DE LA DENSITE

Chapitre 4/ Un système de mesure

Dans ce chapitre, nous nous interrogeons sur la densité en urbanisme, car elle est souvent établie et définie comme un concept dans les recherches qui lui sont relatives.
Pour avoir un éclairage suffisant sur la densité, ô combien vaste et variée dans ses représentations et sa terminologie, notre postulat de départ est que la *densité n'a pas de définition intrinsèque*. Elle est constituée par le rapport entre des éléments quantifiables et une surface donnée (CERTU, 2005), ce qui lui confère un caractère quantificatif. Notre objectif sera de mettre en regard les autres thèmes que l'on rapporte à la densité, nous pouvons citer les formes urbaines, les activités et équipements, la mobilité et le végétal. Ces éléments de réflexion de l'urbanisme constitueront une trame de réflexion et nous aideront à apporter une définition à cette notion parfois floue. Nous montrerons qu'à différentes échelles (îlot, quartier, agglomérations), il existe différentes utilisations de la densité, auxquelles correspondent plusieurs définitions qui constitueront notre matériau pour fournir des apports théoriques à cette notion de densité.
L'injonction au développement durable pour une ville compacte a relancé la problématique des densités. La densité est invoquée comme un remède à la crise urbaine, il prend sa source dans le concept de la *« ville compacte »*, la « *ville à mobilité réduite »,* la *« ville à distance courte* » (Emelianoff, 2001). L'invocation de la densité est récurrente et apparaît comme un argument décisif pour la gestion et le développement des territoires. La densité est souvent connotée de façon négative parce qu'elle est associée dans l'imaginaire à des dysfonctionnements, qu'ils soient sociaux et comportementaux : il existe une controverse sur la densité et la densification. D'une image négative ou positive, la densité reste un pilier à prendre en compte dans les pratiques d'urbanisme durable, elle en est le référent majeur (Da Cunha, 2009). Car nous ne sommes pas sans rappeler que nous pensons avec Jean Bastié et Bernard Dézert, que *« sans un minimum de densité, il n'y a pas d'espace urbain »*[162].

4.1 UNE NOTION EN URBANISME

Aujourd'hui, les scientifiques, qu'ils soient urbanistes, sociologues, géographes ou architectes, constatent une prise de conscience collective sur les effets d'un processus d'urbanisation à l'échelle de la métropole ayant largement privilégié la périurbanisation et l'étalement urbain. Au cœur de cette prise de conscience, on assiste à l'émergence sur la scène urbaine, de la question de la densité. Malgré cela, la densité souffre d'un déficit sémantique et d'une garantie épistémologique, elle paraît être définie comme un concept plutôt qu'une notion, ainsi nous nous sommes interrogés sur cette légitimité à l'ériger en concept. La densité est instrumentalisée par le politique ou le technicien pour étayer ses arguments, et elle a eu souvent une mauvaise image, mais il y a nécessité de faire passer un discours par les politiques au travers des formes urbaines et des nouveaux modes d'habiter. Il existe de

[162] BASTIE (Jean), DEZERT (Bernard), *La Ville*, Paris : éd. Masson, 1991, p. 9

nombreuses façons de mesurer la densité pour rendre compte de l'occupation des territoires. En effet, elle gagnerait à être au centre des débats sur l'étalement urbain (Hamelin, Ramezon 2012), cependant fort est de constater que la densité ne fait pas l'objet d'une approche rigoureuse, ni l'objet d'une théorisation. La densité est souvent définie selon les acteurs ou interlocuteurs. Mais, depuis plusieurs années, des chercheurs en France (Fouchier) et à l'étranger (Rapoport, 1975 ; Alexander, 1994 ; Churchman, 1999 ; Bélanger[163] ; 2006) ont commencé à s'intéresser à la densité abordée dans les disciplines de l'aménagement et de l'urbanisme et ont tenté de la définir clairement.
A partir de ce constat, nous donnerons une définition générale de la notion de la densité, en explorant la littérature scientifique sur le sujet de la densité. Nous aborderons la densité dans toutes ses dimensions et dans son rapport aux formes urbaines et à la qualité architecturale, à ses usages. Notre exploration tendra au positionnement sur ce débat au sens large sur la densité.

Vers une définition générale de la densité

Lorsque l'on parcourt les différents grands dictionnaires à la recherche de définitions de la densité, il est rare la concernant d'un sens géographique ou même urbanistique. En effet l'origine de la terminologie « densité » remonte au XIII^{e} siècle, du terme latin *« densitas »* [164] qui signifie « épaisseur ». En 1690, dans le dictionnaire d'Antoine Furetière, *Dictionnaire universel contenant généralement tous les mots français tant vieux que modernes* [...], le terme densité apparaît dans son sens scientifique, densité physique.

> « DENSITÉ s.f. Terme de Physique. Qualité d'un corps *dense*. La pesanteur de l'or vient de la *densité*, de la petitesse de ses pores, La *densité* d'un corps empêche souvent qu'il ne soit diaphane. »
> FURETIERE (Antoine), *Dictionnaire universel contenant généralement tous les mots français tant vieux que modernes* [...] La Haye et Rotterdam, Arnout Reinier de Leers, 1690, 3 vol.

En 1732, dans le dictionnaire de Pierre Richelet, *Dictionnaire de la langue françoise ancienne et moderne ; augmenté de plusieurs additions d'histoire, de grammaire, de critique, de jurisprudence et d'une liste alphabétique des auteurs et des livres*, la définition n'a pas beaucoup évolué par rapport à celle trouvée dans le dictionnaire Furetière datant de 1690. Nous y trouvons un petit ajout de l'Académie française qui précise que la densité n'est utilisée par dans le Dogmatique.

> « DENSITÉ, s.f. [Densitas, spiritas, concretia], La qualité d'un corps dense. (La pesanteur de l'or vient de la densité ou vient de la petitesse de ses pores) « L'Académie remarque que l'on s'en sert que dans le Dogmatique » où il est opposé à *rare*. »
> RICHELET (Pierre), *Dictionnaire de la langue françoise ancienne et moderne ; augmenté de plusieurs additions d'histoire, de grammaire, de critique, de jurisprudence et d'une liste alphabétique des auteurs et des livres*, 890 p., Tome 1, A-H, p. 498

Nous poursuivrons notre exploration des définitions de la densité avec la définition donnée par le dictionnaire d'Emile Littré, dont la première publication a eue lieu en 1863 :

> « DENSITÉ (dan-si-té) s.f. Lat. densitas, de densus
> 1° Qualité de ce qui est dense. La densité du brouillard.
> 2° Le poids des corps qui nous paraissent lourds. La densité de mesure de l'acide sulfurique.
> 3° Supériorité de poids sous un même volume. La densité de l'eau est plus grande que celle de l'alcool.
> 4° Terme de physique. Rapport de la masse d'un corps à son volume, ou, autrement, le quotient de la masse divisée par le volume. La pesanteur spécifique étant le rapport du poids au volume, on voit que l'expression numérique en est la même que celle de la densité. La densité du globe terrestre est de 5,24,

[163] BELANGER (Mathieu), *Encadrement de la forme urbaine : élaboration d'une nouvelle approche de contrôle juridique de la densité de construction dans le contexte du plan d'urbanisme de Montréal*, mémoire présenté à la Faculté des études supérieurs en vue de l'obtention du grade de maîtrise en urbanisme, novembre 2006, 284 p.
[164] GAFFIOT (Félix), *Dictionnaire latin français,* Paris : Hachette, 1934

> celle de l'eau distillée étant 1. La densité de la lune est les trois quarts de celle de la terre, et cette dernière quatre fois la densité du soleil. La densité d'un corps dépend du nombre de ses points matériels renfermés sous un volume donné ; elle est donc proportionnelle au rapport de la masse au volume, LAPLACE, Exp. III, a.
> -- HIST. XVI^{e} s. Ainsi voyons-nous la gresse estre plus ferme et presque charneuse en densité et dureté…PARE, I, 6. Les baings excitent [alors] horreurs, frissons et douleurs, densité de la peau, m. XXV, 42 »
> *Littré Dictionnaire de la langue française,* Paris, Hachette, 1863, 2 tomes en 4 volumes, Tome 2, p. 1059

En 1863, la notion de densité n'apparaît toujours pas dans un sens géographique, qui nous intéresse dans les dictionnaires. Cela s'explique sans doute, par un langage urbanistique qui n'utilise pas ce terme de densité, à cette période, la préoccupation principale est l'insalubrité et la qualité du milieu urbain.
Nous avons continué nos recherches par le *Grand dictionnaire universel du XIX^{e} siècle*, dirigé par Pierre Larousse entre 1865 et 1876 :

> « DENSITÉ s. f. (den-si-té – lat. densitas ; de densus, dense),
> Physiq. Qualité de ce qui est dense ; quantité de matière contenue dans un corps sous l'unité de volume ; rapport de la masse d'un corps à son volume : La DENSITÉ d'un corps s'obtient en divisant sa masse par son volume. La DENSITÉ moyenne du globe est plus grande que celle des matières qui prédominent à sa surface (A. Maury).
> 2° Poids d'un corps sous l'unité de volume : la DENSITÉ d'un corps s'obtient en divisant son poids par son volume. Les aréomètres prennent le nom de pèse-sels, pèse-acides, pèse-esprits, selon les liquides dont ils servent à déterminer la DENSITÉ. (A. Rion.)
> 3° Densité relative, Rapport des poids d'un même volume du corps considéré et d'un autre corps pris pour terme de comparaison. »
> Grand dictionnaire universel du XIX^{e} siècle, Paris, Administration du « Grand Dictionnaire universel », 1865-1876, 15 volumes, Tome 6, p. 453

Dans le *Nouveau dictionnaire de la langue française comprenant* [...] *quatre dictionnaires en un seul volume,* par Pierre Larousse, 66ème édition, de 1886, nous trouvons la définition suivante (p. 228) :

> « DENSITÉ n.f. Qualité de ce qui est dense ; rapport du poids d'un corps à son volume—V. PESANTEUR »
> LAROUSSE (Pierre), *Nouveau dictionnaire de la langue française comprenant* [...] *quatre dictionnaires en un seul volume,* 66^{e} édition, 1138 p.

Nous retrouverons la même définition dans les éditions suivantes de ce dictionnaire, notamment dans l'édition de 1905. Dans le dictionnaire de l'Académie française (ses huit éditions : 1694 ; 1718 ; 1740 ; 1762 ; 1835 ; 1935 ; 1932 ; 1935), nous retrouvons une définition de la densité qui a évolué entre l'édition de 1835 et l'édition de 1932 qui sont respectivement les suivantes :

> « DENSITÉ s.f. T. de physique, qui sert à exprimer le rapprochement plus ou moins intime des particules matérielles dont se compose chaque corps d'un volume sensible. *La densité des corps est proportionnelle : leur poids sous un volume donné- La densité est un caractère de relation.* »
> *Dictionnaire de l'Académie française, 6^{e} édition*, 1835, p. 512
> « DENSITÉ n.f. – de Physique – Chiffre représentant le rapport du poids d'un volume quelconque d'un corps au poids de l'unité de volume de ce corps, ou au poids de l'eau. *Le platine et l'hydrogène sont respectivement les corps de plus grande densité et de plus faible densité. La densité des gaz est prise par rapport à l'air et non à l'eau.* »
> *Dictionnaire de l'Académie française 8^{e} édition,* éd. Firmin-Didot frères, 1932, p.

La deuxième définition, de 1932, évolue par rapport à celle de 1835, car elle introduit la notion de rapport, la densité est donnée par un rapport, ce qui est évidemment repris pour la mesure des densités urbaines et géographiques, qui nous intéressent dans ce chapitre. Il faudra attendre presque un siècle,

en 1983, pour trouver une définition de la densité qui correspond à l'emploi que nous en faisons ici, dans la recherche architecturale et urbaine. Dans le dictionnaire *Larousse Grand dictionnaire encyclopédique,* nous trouverons cette définition :

> « DENSITÉ n.f. (latin. Densitas, -atis, épaisseur)
> Qualité de ce qui est dense : la densité de la fumée, la densité du feuillage d'un arbre, du style d'un livre, la densité d'une population.
> Agri. Densité de peuplement, de plantation ou de semis, nombre de plantes d'arbres ou de graines mises en place ou présente par unité de surface (m2, ha)
> Démo. et Géogr. Densité de population, nombre d'habitants par unité de surface, en général le kilomètre carré.
> Dr. et Urba. Densité de construction, rapport entre la somme des surfaces de plancher habitables d'une ou plusieurs constructions et la surface totale du terrain d'implantation.
> Plafond légal de densité : limite légale fixée à la densité de construction et dont le dépassement est subordonné au versement d'une certaine somme par le bénéficiaire du permis de construire. »
> Larousse Grand Dictionnaire encyclopédique, Tome 5, Paris, Larousse, 1983.

L'étude de l'évolution des définitions de la densité met en relief que ce terme issu de la physique, défini dans tous les dictionnaires par *« qualité de ce qui est dense ».* Et « dense » est qualifié par *« ce qui est compact, épais ».* La « densité » est donnée par un rapport entre deux masses, la « densité » insiste sur l'importance de la masse. En effet, en urbanisme :

> « La densité cherche à exprimer « un rapport théorique entre un indicateur statistique (nombre d'habitants, d'emplois, d'entreprises, de mètres carrés de plancher) et l'espace occupé (logement, surface de terrain brute ou nette, surface de terrain cessible) ou autres indicateurs de superficie à différentes échelles géographiques »
> FOUCHIER (Vincent), *Les Densités urbaines et le développement durable, le cas de l'île de France et des villes nouvelles*, Direction du secrétariat général du groupe central des villes nouvelles, 1997, 212 p.

En fonction du nombre d'indicateur et de surfaces de référence nous pouvons distinguer plusieurs types de densité : la densité de population exprimée en nombre d'habitants au km2, la densité de construction exprimée en nombre de maisons ou superficie construite par hectare, ou bien encore la densité d'occupation de logements.
Ainsi les différents types de densité peuvent être catégorisés, à la fois, en fonction de l'indicateur et du dénominateur du rapport.
Nous nous intéresserons d'abord aux densités déterminées par le dénominateur de leur rapport. Il convient de distinguer en fonction de la surface utilisée pour le calcul du rapport, il existe les densités brutes ou nettes de population. La densité « brute » est le mode de calcul le plus utilisé de la densité, il prend en compte la globalité de l'espace étudié. C'est-à-dire qu'elle est donnée par le rapport d'une population ou du nombre de logements ou d'autres indicateurs et la surface globale du territoire administratif à laquelle ils appartiennent. Si par exemple, nous souhaitons connaître une densité d'habitants « brute » d'un secteur, dans la surface de ce secteur seront pris en considération les équipements, espaces verts, infrastructures, cours d'eau…Dans le cas de calcul de densités brutes, les comparaisons sont difficiles à établir.
Au contraire, la densité « nette » d'habitants sur les surfaces bâties est le rapport d'une population à la surface bâtie qu'elle occupe (sont exclues toutes les surfaces utilisées ou occupées à d'autres fins). Ce calcul peut être assimilé à la densité « nette » de population, comme en témoigne la définition de Françoise Choay et de Pierre Merlin.[165] :

> « Avec prudence, on peut cependant distinguer, à propos des densités résidentielles :
> DENSITÉ n.f.

[165] CHOAY (Françoise), MERLIN (Pierre), *Dictionnaire de l'urbanisme et de l'aménagement*, éditions Puf, 1988, p.203

- La densité nette se mesure au niveau de la parcelle ou de l'îlot si celui-ci est homogène. C'est la seule dont la définition est rigoureuse. C'est celle que la réglementation définit comme coefficient d'occupation des sols. On peut tenter, mais l'exercice n'est pas aisé, de définir une densité nette au niveau d'un quartier ou d'une ville, en additionnant les seules surfaces réservées à l'habitat, à l'exclusion des équipements, de la voirie, des espaces verts et des activités notamment.
- La densité brute, au contraire, prend en compte la surface utilisée par les équipements publics (écoles, locaux collectifs divers, etc.) La voirie et les espaces verts, aménagés pour les besoins de la population habitant les logements construits dans l'espace considéré. Cette définition est difficile à appliquer de façon rigoureuse, les équipements et les voiries, par exemple n'étant pas toujours faciles à affecter. Plus l'espace sur lequel on calcule cette densité est vaste, plus la liste des équipements à prendre en compte sera longue. Il n'y a donc pas une densité brute unique, mais des densités brutes à différents niveaux (opération de construction, quartier, ville, etc.) La méconnaissance de cette remarque simple conduit souvent à des conclusions dénuées de fondement et rend toute comparaison impossible. La densité brute peut devenir, au niveau d'une ville ou d'une agglomération, la densité urbaine, incluant alors les infrastructures primaires et les grands équipements. La difficulté est de définir le périmètre de la zone prise en compte. »

CHOAY (Françoise), MERLIN (Pierre), *Dictionnaire de l'urbanisme et de l'aménagement*, éditions Puf, 1988, p. 203

Dans le dictionnaire *Le Trésor de la Langue Française*, réalisé par le CNRS, la définition de la densité est multiple selon les domaines dans lesquels elle intervient. Nous retenons les définitions de la densité « démographique », qui évoque une densité du nombre d'habitants par unité de surface, la densité, dans son sens démographique, est définie comme la densité de population et la densité « dans un langage scientifique et technique » est un rapport entre une quantité mesurable et une unité. Cette définition évoque un rapport à une surface, c'est ici la densité comme un rapport mesurable avec une surface.

« *Densité*, subst. fém.

I.— [Correspond à dense A B C; le rapport envisagé implicitement est toujours considéré comme important] Qualité de ce qui est dense, de ce qui est fait d'éléments nombreux et serrés, contient beaucoup de matière par rapport à l'espace occupé. A.— Domaine concr. [Le compl. désigne un objet matériel] Son feuillage [d'un hêtre] était d'un dru, d'une épaisseur, d'une densité de pierre (GIONO, Roi sans divertiss., 1947, p. 36). —P. métaph. L'effrayant silence ne lui en parut que plus pesant, atteignit en quelques secondes une densité surnaturelle (BERNANOS, M. Ouine, 1943, p. 1450).B.— P. ext., domaines proches de la vie 1. DÉMOGR. Nombre d'habitants par unité de surface, généralement le kilomètre carré. Densité de (la) population; densité rurale. Dans la Châtaigneraie, le très fort maximum de densité de la population correspond à la zone optimum de l'arbre nourricier (BRUNHES, Géogr. hum., 1942, p. 69).

—P. ext. 1. Il y avait au nord du fleuve, à peu près vers le milieu de la ville, une grosse bourrée de rues étroites et courtes, qui du matin au soir regorgeaient d'hommes et de véhicules. Mais ce caractère de densité, de plénitude, de pléthore urbaine, ne suffisait pas à délimiter le centre. ROMAINS, Les Hommes de bonne volonté, Le 6 octobre, 1932, p. 209. 2. ÉCON. Nombre des moyens de communication ou des communications elles-mêmes par unité de surface ou de longueur. Les « densités de transport » et les « intensités de translations » (PERROUX, Écon. XX^{e} s. 1964, p. 202). La densité des récepteurs téléphoniques au kilomètre carré dans un pays (Commun. 1971). 3. SYLVIC. Distance relative entre les plantes dans un bois`` (Forest, 1946). L'une des raisons principales qui semblent à l'origine des incendies réside également dans une densité de peuplement trop grande (Forêt fr., 1955, p. 33).

C.— Au fig. 1. [Appliqué à un ouvrage de l'esprit, à une création intellectuelle ou artistique] Qualité de ce qui contient beaucoup de matière sous une forme concise, resserrée. Densité du style, d'une œuvre. La composition serrée à l'extrême de cette œuvre [la Vierge à la Chaise, de Raphaël], son intention gouvernée, sa densité (MALRAUX, Voix sil., 1951, p. 448) :

* 2. Je ne sais pas d'exposé plus plein, plus substantiel [que celui de Gandar sur les grands écrivains français] (...) Je n'y trouverais à redire, à la lecture, qu'un peu trop de contention et de densité... SAINTE-BEUVE, Nouveaux lundis, t. 12, 1863-69, p. 391. 2. [Appliqué à une pers.] Caractère d'une personne, à qui de nombreuses qualités fondamentales et bien coordonnées donnent unité, solidité et richesse. Un personnage falot, un fantoche bureaucrate. Ni densité, ni relief (ARNOUX, Solde, 1958, p.

116).
II. ━ Domaine sc. et lang. techn. Rapport entre une quantité mesurable et une unité (de masse, de volume, de surface, de longueur ou de temps).
PHYSIQUE 1. MÉCANIQUE ━ Densité (relative). Rapport qui existe entre la masse du volume d'un corps et la masse du même volume d'un corps de référence (eau pour les corps solides et liquides, air pour les corps gazeux), dans les mêmes conditions de température et de pression. La densité du métal déposé [avec le procédé Schoop] est toujours inférieure à celle du fil employé (GASNIER, Dépôts métall., 1927, p. 151). ━ Densité (absolue). Rapport de la masse d'un corps à son volume. Synon. masse spécifique :* 3. La lignée gréco-latine, [...], devait nécessairement chercher appui, sur ce qui est objet de mesure : la superficie délimitée par le contour, la forme affirmée par les volumes, la matière qui signifie leur densité et leur poids, leur présence dans le concret. HUYGHE, Dialogue avec le visible, 1955, p. 143. 2. ÉLECTR. et ÉLECTRON. ━ Densité électrique. Rapport de la charge contenue dans un élément de surface autour d'un point d'un conducteur par l'aire de cet élément de surface (d'apr. UV.-CHAPMAN 1956). ━ Densité de courant. , Quotient par un élément de surface, de l'intensité de courant qui le traverse`` (Électron. 1959).
━ Densité de choc ou densité neutronique. Nombre de neutrons frappant la matière par cm3 par seconde`` (PIR. Atom. 1959). Des densités de chocs partielles peuvent être définies pour des neutrons caractérisés par des paramètres tels que l'énergie ou la direction (Nucl. 1964).
━ Densité électronique. , Nombre d'électrons libres par unité de volume`` (Méd. Biol. t. 1 1970). Le rôle joué par les centres de forte et de faible densité électronique au sein des réactifs organiques (Hist. gén. sc., t. 3, vol. 2, 1964, p. 433).
━ Densité d'enregistrement (informat.). Nombre d'unités d'information enregistrées par unité de dimension sur un support donné (Informat. 1972) […]. »

Dans *le Dictionnaire de l'habitat et du logement*, de Marion Segaud, Jacques Brun et Jean-Claude Driant, nous retrouvons une définition de la densité qui traite des densités brutes et nettes (p. 120), cette définition a été rédigée par Vincent Fouchier :

« DENSITÉ n.f.

L'échelle et les densités brutes ou nettes
La densité ne prend de réelle signification que si elle est rapportée à une échelle de référence, qui dépend des études et de leurs objectifs. Elle varie du très local au continental : de l'unité de logement ou de pièce par exemple, jusqu'à l'échelle des pays, pour aborder des problèmes de « surpopulation ».
La plupart des études citant des chiffres de densités s'appuient sur les surfaces brutes communales. Mais, plus l'espace considéré est vaste, moins il est significatif de parler de densité et de faire des comparaisons, car la liste des équipements, fonctions diverses et espaces particuliers (lacs, rivières, forêts, cimetières, etc.) à prendre en compte s'allonge. Il convient donc souvent de distinguer densité nette et densité brute.
La *densité nette* prend en compte l'ensemble des surfaces occupées uniquement par une affectation donnée (urbain, logement, activité, commerce, équipement) à l'exclusion des autres ;
La *densité brute* prend en compte l'espace considéré intégralement, sans exclusion : les équipements collectifs, espaces vertes, plans d'eau, rivières, équipements d'infrastructure et de superstructure sont dans le calcul. La densité brute est très dépendante de l'échelle de référence, ce qui rend les comparaisons difficiles. »
FOUCHIER (Vincent) in SEGAUD (Marion), BRUN (Jacques), DRIANT (Jean-Claude), *Dictionnaire de l'habitat et du logement,* Paris : éd. A. Colin, 2003, pp. 119-120

Nous nous accordons à dire qu'il est primordial pour appréhender un calcul de densité, de savoir si l'on parle de densité nette ou brute, car cela modifie la valeur du rapport et sa pertinence dans une situation de comparaison de densités. Dans leur définition, Françoise Choay et Pierre Merlin évoquent la difficulté de définir le dénominateur du rapport, car c'est bien là toute la complexité du rapport donné par la densité, c'est la surface à laquelle, elle se rapporte.
La deuxième catégorie de densité est classée en fonction de l'indicateur, car il est également déterminant dans l'identification du type de densité. Car, en fonction de l'indicateur[166], nous pouvons

[166] La densité est donnée par le rapport d'un indicateur, d'un objet à mesurer et d'une surface. En effet, la densité n'a pas de valeur sans indicateur.

distinguer des densités de contenu et de contenant. Les densités de contenant sont relatives au bâti (emprise, SHOB(Annexe encadré 7 p. 425), SHON ont été supprimées le 1er mars 2012 au profit de la « surface de plancher »). Nous pouvons effectivement souligner qu'une même densité bâtie peut révéler une forme urbaine différente ou une occupation différente. Une densité bâtie est donnée par le rapport entre un coefficient d'emprise au sol (CES) des bâtiments donné en m2 et la surface totale de l'îlot à laquelle se rapporte le CES, celui multiplié par le nombre d'étages des bâtiments. Et à l'inverse, une densité d'habitants donnée par un rapport du nombre d'habitants à la surface d'habitat occupée par ces habitants peut correspondre à une forme urbaine différente ou à divers usages. Ce rapport ne révèlera pas les mêmes informations selon le type d'occupation. Ainsi, les densités de contenant gagneraient à être complétées par des densités de contenu, pour avoir une appréciation des usages et une réalité du terrain.
Dans cet objectif, ont été définies des densités traitant : des densités humaines, des densités de travail, des densités d'activités humaines. Ces modes de calcul des densités conviennent à l'étude aux tissus mixtes fonctionnels (par exemple, tissus associant habitations, activités, commerces). Nous pouvons appuyer notre propos sur la définition donnée dans *le Dictionnaire de l'habitat et du logement*, de Marion Segaud, Jacques Brun et Jean-Claude Driant. Cette définition met en avant le lien entre densités et formes urbaines, ce qui n'est pas mentionné dans les autres dictionnaires comme faisant partie de la définition de « densité ».

> « Densités et formes urbaines
> Il faut opérer la distinction fondamentale entre les densités de contenant et les densités de contenu : les premières concernent le bâti (correspondant aux coefficients d'occupation du sol -COS-, des plans d'urbanisme) alors que les secondes concernent les usagers (habitants, employés, clients).
> Les densités mesurées pour le bâti, selon les formes urbaines, ne sont pas en relation directe avec les densités de population ou d'emploi. Des formes urbaines similaires peuvent correspondre à des densités de population très diverses. A l'inverse, des formes urbaines différentes peuvent correspondre à une même densité. »
> FOUCHIER (Vincent) in SEGAUD (Marion), BRUN (Jacques), DRIANT (Jean-Claude), *Dictionnaire de l'habitat et du logement,* Paris : éd. A. Colin, 2003, p. 120

Des densités d'arrêt ou de stations de transports collectifs, des densités de réseaux viaires, des densités de places de stationnement, des densités de déplacements à destination sont aussi définies. Le calcul de la densité est aussi applicable aux espaces végétalisés. Ainsi le rapport entre surface végétalisée et surface totale est ramenée à un nombre de m^2 par hectare.
Nous pouvons conclure cette exploration du terme au travers des dictionnaires généraux et spécialisés, en disant que la densité est un terme issu de la physique, qui est défini par un rapport de masses entre elles. En effet, l'idée de « masse » est l'élément qui a permis de définir ces calculs de densité d'un point de vue démographique, géographique ou urbain. Nous retiendrons que la densité est un outil de mesure de la distribution d'objets dans l'espace et que, dans un contexte urbanistique et géographique, la densité est un instrument de mesure qui n'a de pertinence que pour comparer des territoires entre eux ou dans le temps. Il est aussi important de l'associer au contenant et aussi au contenu, qu'il faut prendre en compte ces deux types de densités pour se faire une meilleure idée de la réalité de la densité. Pour compléter notre définition de la densité, et comme nous avons pu le comprendre à travers les différentes catégorisations de densités, il existe plusieurs types de calcul des densités, et bien, cela traduit le fait que la densité peut être envisagée sous plusieurs aspects « dimensionnels ». Il est important de conclure en spécifiant que lors de notre exploration de la littérature scientifique concernant la densité, nous avons pu constater que la densité est plus utilisée par les professionnels et praticiens de l'aménagement de façon quasi-systématique, mais il y a encore de nombreuses confusions entre les types de densité (indicateurs et dénominateurs), et peu de praticiens saisissent correctement la densité, comme nous l'expliquent Alexander et Murphy :

> «In architectural design, urban and regional planning, municipal engineering, infrastructure design and land use planning, and urban design, density measures are a constantly used tool. Yet few of the many users of these measures have a good understanding of their true meaning. Though there is a fair body of research on densities, building intensity, and density measures there are little convergence among these studies and even less diffusion of their results[167]»
> ALEXANDER (Ernest R.), MURPHY (Peter), *Density measures and their relation to urban form*, Milwaukee : School of Architecture & Urban planning. University of Wisconsin. 1988, p. 1

Les différentes acceptions de la densité : perceptions et dimensions

Comme aucune définition commune de la densité n'a pas été retenue en sociologie, géographie, en architecture ou urbanisme, cela signifie sans doute que l'intérêt de chaque discipline ne se porte pas sur les mêmes choses. Il y a une mise en avant systématique des avantages matériels de la densité, la densité est ramenée à des modes de calcul, qui lui confèrent une valeur numérique. Elle ne s'exprime que par cela, pourquoi n'y-a-t-il pas une mise en avant des avantages immatériels de la densité, parce qu'elle n'est pas uniforme dans la population :

> « Il n'est pas donné à chacun de prendre un bain de multitudes : jouir de la foule est un art ; et celui-là seul peut faire, aux dépens du genre humain, une ribote de vitalité, à qui une fée a insufflé dans son berceau le goût du travestissement et du masque, la haine du domicile et la passion du voyage. »
> BAUDELAIRE (Charles)[168], « Les Foules », in *Le Spleen de Paris*, in TAOUFIK (Souami), CHARMES (Eric), Villes rêvées, Villes durables, p. 11

La dimension psychosociologique

En effet, la densité peut être une variable psychologique dans le rapport de l'homme à son environnement, la densité ne peut pas être seulement physique et mesurable. La densité mesurée peut être très différente de la densité perçue (prenons l'exemple des grands ensembles dont les habitants perçoivent une forte densité bâtie et vécue mais qui mesurée ne correspond pas à une forte densité bâtie et vécue). Cet exemple pose la question des critères à prendre en compte pour évaluer la *densité perçue*. La densité perçue[169] relève d'une subjectivité : nous pouvons parler de densité subjective.

> « Density itself is a perceived experience made up of a physical system which is transformed into a perceived system and, when matched against person and cultural norms, generates an affective density that communicates evaluative judgements like a sense of isolation, a feeling of comfort, or a perception of crowding [170]. »
> RAPOPORT (Amos), «Toward a Redefinition of Density» in *Environment and Behavior*, vol. 7, n°2, juin 1975, p. 133

Avec une forte croissance démographique depuis la Seconde Guerre mondiale, les chercheurs se sont posés la question du lien entre comportement humain et les conditions de vie dans la ville (Paul-Henry

---

[167] Je traduis : « Dans la conception architecturale, la planification urbaine et régionale, le génie civil, la conception des infrastructures et de l'urbanisation des terres agricoles, et le design urbain, les outils de mesures de densité sont utilisés en permanence. Pourtant, quelques-uns des nombreux utilisateurs de ces mesures ont une bonne compréhension de leur sens véritable. Bien qu'il y ait de nombreux travaux de recherche sur la densité, l'intensité de construction, et des mesures de densité, il y a peu de convergence entre ces études et encore moins la diffusion de leurs résultats »

[168] BAUDELAIRE (Charles), « Les Foules », in *Le Spleen de Paris* (cité par TAOUFIK (Souami), CHARMES (Eric), *Villes rêvées, Villes durables*, p. 11)

[169] La densité perçue, établie selon l'Ecole de Chicago, est positive ou négative. La spatialité n'a rien à voir avec la densité perçue, elle en est indépendante. Cependant la densité physique peut influencer les relations sociales ou créer des tensions.

[170] Je traduis : « La densité elle-même est une expérience perçue constituée d'un système physique qui se transforme en un système perçu et, en cas de concordance contre personne et les normes culturelles, génère une densité affective qui communique jugements évaluatifs comme un sentiment d'isolement, un sentiment de confort, ou une perception de l'encombrement »

Chombart de Lauwe, 1960)[171]. Les études épidémiologiques menées dans les années 1960-1970 ont mis en relation les données quantitatives de densités objectives avec des données quantitatives relatives à la santé publique (taux de mortalité, taux de développement de pathologies psychiatriques), cela a contribué à cette recherche psychosociologique sur la densité. Déjà au XIX[e] siècle, les scientifiques se sont interrogés sur l'insalubrité, l'entassement dans les logements et leur rapport au comportement humain et au développement des pathologies. Ce lien entre les mesures objectives de densité et les dysfonctionnements sociaux et pathologiques a été mis en évidence par les études de Chombart de Lauwe. Sa première étude sur les familles ouvrières parisiennes, dans *Famille et Habitation,* montre l'influence de la densité sur la pathologie sociale, cette influence varie selon les groupes sociaux étudiés, selon ce qu'il a déterminé *le seuil de densité*[172] (Chombart de Lauwe).

Aujourd'hui, les facteurs pris en compte sont différents : la densité, le bruit et la pollution ne sont pas des sources de décès ou de pathologies, comme au XIX[e] siècle, mais peuvent être source de stress et influencer la qualité du cadre de vie urbain. C'est ce qu'appelle Vincent Fouchier[173] , la *densité perçue non sociale* ou *la densité perçue sociale*, qui correspond en psychologie de l'environnement social, « densité intérieure » ou « densité extérieure »[174].

En l'occurrence, la densité perçue non sociale se rapporte au cadre de vie et à sa perception sans tenir compte des personnes. La densité perçue non sociale fait référence à la perception de la densité bâtie ou même végétale et renvoie directement à la qualité et l'ambiance de cet espace bâti ou végétal, aux attentes des personnes (des habitants ou usagers) ; à la morphologie urbaine et spatiale[175]. Quant à la densité perçue sociale, elle se rapporte au nombre de personnes dans un lieu donné. L'évaluation de la densité perçue peut aboutir à des sentiments *d'entassement*[176] *ou crowding* (Stokols, 1972,1976). Stokols[177] se propose d'amener une distinction entre densité *(density)* et entassement *(crowding)*. Car dans cet objectif d'évaluation de la densité, plusieurs facteurs peuvent intervenir relevant des sens (odorat, vue, toucher) qui peuvent conduire à ce sentiment d'entassement dû soit à un manque d'espace ou à un trop grand nombre de personnes (Baum, Valins, 1977)[178]. Nous pouvons ajouter à ce sentiment d'entassement que les écarts entre densité perçue et souhaitée (Rapoport, 1975) contribuent à cela : *« les sentiments d'entassement et d'isolement sont présentés comme le résultat d'un écart entre la densité perçue et le niveau idéal de densité souhaité »*[179].

---

[171] CHOMBART DE LAUWE (Paul-Henry), *Un essai d'observation expérimentale, Famille et habitation : Tome 2*, Paris : éd. Centre national de la recherche scientifique, coll. Travaux du Groupe d'ethnologie sociale, 1960, 365 p.

[172] Les travaux de Chombart de Lauwe, dans son enquête, *Famille et Habitation : tome I Sciences Humaines et Conceptions de l'Habitation*, a mis en avant que le manque d'espace chez l'homme : *« Le seuil le mieux défini est actuellement celui donné par l'indice : mètres carrés par personne. Au niveau pathologique il se situe entre 8 et 10 m2, et au niveau critique entre 12 et 14 m2. Du point de vue surpeuplement, le seuil pathologique est de 2,5 personnes par pièce, le seuil critique de 2 personnes par pièce. »* in CHOMBART DE LAUWE (Paul-Henry), *Un essai d'observation expérimentale, Famille et habitation : Tome 2*, Paris : éd. Centre national de la recherche scientifique, coll. Travaux du Groupe d'ethnologie sociale, p. 121

[173] FOUCHIER, (Vincent), « Le Concept de densité et ses implications sociales, en référence à Hong Kong », in FOUCHIER (Vincent) et MERLIN (Pierre) (sous la dir.), *De fortes densités : une solution pour nos villes ?*, *actes de séminaire scientifique de l'I.N.T.A. et de l'I.F.U.,* Hong Kong : Consulat Général de France, janvier 1994, pp. 7-15

[174] FISCHER (Gustave-Nicolas*), Psychologie de l'environnement social*, 2ème édition, 1997, Paris : éd. Dunod, 2011, p. 114

[175] ALLAIN (Rémy), *Morphologie urbaine,* Paris : éd. Armand Colin, 2004, 254 p.

[176] « L'Entassement (Stokols, 1972, 1976, 1978) désigne un état psychologique créé par le fait de se trouver dans un espace avec un nombre de personnes considéré comme trop élevé par rapport à la satisfaction ou au confort attendu ou recherché dans ce lieu ; il s'agit d'un sentiment négatif provoqué par le stress attribué au fait d'être dans un lieu où il y a trop de personnes à notre goût. L'entassement est le sentiment d'inconfort plus ou moins prononcé produit par une situation de densité » in FISCHER (Gustave-Nicolas), *Psychologie de l'environnement social, 2ème édition,* 1997, Paris : éd. Dunod, 2011, p. 114

[177] STOKOLS (Daniel), « On the distinction between density and crowding : some implication for future research, in *Psychological Review,* vol. 79, n°3, pp. 275-277

[178] BAUM (Andrew), VALINS (Stuart), Architecture ans social behaviour : Psychological studies of social density, Hillsdale : éd. awrence Erlbaum associates, 1977

[179] APUR (Atelier parisien d'urbanisme), BORDAS-ASTUDILLO (Florence) (dir.), *Densités vécues et formes urbaines. Etude de quatre quartiers parisiens*, 2003, Paris : éd. de l'APUR, 45 p.

Nous nous accordons à dire que le vécu de la densité, positif ou négatif, est déterminé par les processus de perception et d'évaluation que l'usager en fait (Bordas-Astudillo, 2003). La densité mesurée objective et la densité perçue d'un lieu ou d'un espace n'ont pas de lien direct entre elles, comme l'a démontré V. Fouchier, en effet, il n'existe aucun rapport entre les formes urbaines et le coefficient d'occupation du sol. La densité vécue peut rendre difficile le rapport de soi aux autres (E.T Hall, 1966). Dans son ouvrage *La Dimension cachée*[180], Edward T. Hall aborde l'espace social et ses différentes perceptions par la distance chez les animaux. Les résultats obtenus sur les animaux sont appliqués à l'homme. Trop de stimulations sensorielles, et un trop plein d'informations, peuvent perturber la perception de la densité, car les *« bulles invisibles »* (Hall), sortes de distances entre personnes, se heurtent et peuvent provoquer un sentiment de malaise ou d'intrusion. Les interactions et les stimulations sensorielles (Simmel, 1903)[181] sont les caractéristiques des grandes villes. Dans son travail Georg Simmel cherche à définir la grande ville, en l'opposant à ce qu'elle n'est pas : la petite ville. Simmel met en avant que la multiplication des relations sociales et des interactions entre habitants des grandes villes ne fait qu'affaiblir leur densité. Il existe une indifférence entre les habitants des grandes villes à l'égard de leurs semblables (Bordas-Astudillo, 2003), cela semble être le fruit de *« l'intensification de la stimulation nerveuse »*[182].

> « Car la réserve et l'indifférence réciproques, conditions de la vie spirituelle dans les grands cercles, sont ressenties dans leur succès pour l'indépendance de l'individu avec plus de force dans la foule la plus dense de la grande ville, parce que la proximité corporelle et l'exiguïté rendent justement visible la distance spirituelle. »
> SIMMEL (Georg), « La Ville : les grandes villes et la ville de l'esprit », 1903, in *Philosophie de la modernité,* Paris : éd. Payot, p. 178

Un autre chercheur, Stanley Milgram (1970) [183] s'intéresse à cette notion de densité perçue par l'habitant des grandes villes, ainsi face à de trop grandes stimulations psychiques et physiques, le traitement des informations par l'habitant se fait plus sélectif et ce sont des mécanismes de protection de l'individu pour lui permettre de résister à cette densité perçue négative. Ces propos valent également dans le cas de densités perçues trop faibles : des espaces publics déserts sont souvent ressentis comme non sécurisants. Nous préciserons que les études ont été réalisées sur les effets de la forte densité perçue sur notre organisme, notre santé et révèlent que les fortes densités sont néfastes : l'organisation mondiale de la Santé définit la santé comme un état à la fois de bien-être non seulement physique mais aussi mental et social.

Il ne faut pas omettre que la densité perçue est aussi dépendante, dans son évaluation et son appréciation, de nos repères socioculturels, qui ont construit notre rapport à l'espace qu'il soit bâti ou non (Bordas-Astudillo, 2003) et de la qualité architecturale des édifices.

Nous abordons la densité perçue et les relations aux formes urbaines, peu d'études ont été mené sur cette relation, nous pouvons citer le travail de Mirilia Bonnes (1991), la forme urbaine n'est cependant pas analysé par rapport au tissu urbain mais par rapport à la taille, la hauteur des immeubles, les espaces verts. Son travail a été mené sur des quartiers de Rome (densité résidentielle différentes selon les quartiers), pour lesquels elle a mis en perspective les formes des immeubles et la satisfaction des habitants. Ce travail de recherche montre que la densité spatiale est liée à la satisfaction résidentielle (à savoir la densité perçue).

---

[180] HALL (Edward T.), CHOAY (Françoise), *La Dimension cachée*, Paris : éd. Points, 1978, 254 p.
[181] SIMMEL (Georg), « La Ville : les grandes villes et la ville de l'esprit », 1903, in *Philosophie de la modernité,* Paris : éd. Payot, 1989, p. 170
[182] APUR (Atelier parisien d'urbanisme), BORDAS-ASTUDILLO (Florence) (dir.), *Densités vécues et formes urbaines. Etude de quatre quartiers parisiens*, 2003, Paris : éd. de l'APUR, 45 p.
[183] MILGRAM (Stanley), « The experience of living in cities » in *Science,* vol. 167, pp. 1461-1468

La dimension mathématique

La densité n'est pas vraiment traitée par les géographes, peut-on dire qu'il y a un désintérêt des géographes pour le sujet de la densité ? L'outil de prédilection des géographes est la densité de population, elle constitue leur sens géographique de la densité, cependant cette composante ne peut être la seule utilisée pour analyser et définir les territoires, pour mettre en évidence l'insuffisance de l'outil *densité de population,* nous développerons les travaux des géographes sur la densité. Des travaux notables (Henri Nonn, Ugo Giusti, Paul Meuriot, Robert Auzelle) ont été menés sur la densité géographique des villes, qui se sont inscrits dans des études urbaines à vocations diverses (la restructuration urbaine, des projets urbains/architecturaux, ou d'implantation ou optimisation des transports collectifs).
Dès les premières enquêtes sanitaires initiées par Paul Juillerat entre 1894 et 1904, qui aboutiront à l'identification des îlots insalubres et à la création du casier sanitaire des maisons de Paris, l'intérêt est porté à l'insalubrité des habitations et plus particulièrement à la sur occupation des habitations. Paul Juillerat est le premier à aborder la notion « d'espaces libres ». Dès 1905, avec Louis Bonnier, il propose des calculs de la proportion d'espaces libres, visant à entraîner des mesures punitives à l'encontre des propriétaires qui densifient leur parcelle au maximum produisant ainsi de l'insalubrité. Ainsi, Paul Juillerat contribue à la réflexion sur le rapport entre densité bâtie et la salubrité, l'hygiène.

Paul Meuriot a mené des études sur la mesure des agglomérations urbaines, comme l'explique Gilles Montigny, son approche scientifique est originale par la *statistique sociale*. Nous le classons à part dans son approche de la densité, car Paul Meuriot a une approche globale et surtout quantitative du phénomène qu'il étudie (Montigny, 1992, p. 100)[184]. Dans son article, *La Densité de la population de Paris : densité mathématique et densité réelle*[185], il y confronte son étude de la densité de population et la densité réelle, pour illustrer notre propos, nous citerons Meuriot, qui dit dans son étude démographique et de la densité de Paris de 1881 à 1911 que *« l'étude de la surface bâtie nous conduit naturellement à une autre, celle de la densité vraie de la population. Le rapport de celle-ci à la surface globale ne donne parfois qu'une idée imparfaite du réel ; il peut, en effet, y avoir ici où là des bâtiments publics inhabités ou des jardins et parcs qui couvrent une étendue plus ou moins vaste du sol et diminuent d'autant la densité mathématique de la population* […] *»* (Meuriot, 1913, pp. 364-407). Paul Meuriot définit la densité vraie, il propose également de la nommer densité immobilière en référence aux travaux d'Ugo Giusti, comme le rapport de la population et du sol bâti (immeubles privés). Il élabore des calculs de ratios pour mettre en comparaison les deux densités aux dates de 1901 et 1911.

[184] MONTIGNY (Gilles), *De la ville à l'urbanisation*, Paris : éd. l'Harmattan, 1992, 376 p.
[185] MEURIOT (Paul), « La densité de la population de Paris : densité mathématique et densité réelle » in *La Vie Urbaine,* n°1/4, décembre 1919, pp. 457-459

Tableau 1. Ratios entre la densité théorique et la densité réelle de la population de Paris (1901-1911)

TABLEAU IV

La densité théorique et la densité réelle de la population de Paris (1901-1911)

Arrondissements	Densité théorique — Combien d'habitants par hectare de la surface totale			Densité réelle — Combien d'habitants par hectare de terrain bâti		
	1901	1911		1901	1911	
Ier arrondissement . . .	330	310	— 20	1.285	1.186	— 99
IIe — . . .	662	622	— 40	1.122	1.040	— 82
IIIe — . . .	777	741	— 36	1.448	1.374	— 74
IVe — . . .	642	656	+ 14	1.830	1.847	+ 17
Ve — . . .	479	486	+ 7	1.729	1.714	— 15
VIe — . . .	486	490	+ 4	1.340	1.308	— 32
VIIe — . . .	254	263	+ 9	1.126	1.132	+ 6
VIIIe — . . .	280	260	— 20	800	764	— 36
IXe — . . .	585	561	— 24	1.054	1.003	— 51
Xe — . . .	541	528	— 13	1.200	1.160	— 40
XIe — . . .	662	672	+ 10	1.286	1.260	— 26
XIIe — . . .	228	267	+ 39	1.130	1.189	+ 69
XIIIe — . . .	204	228	+ 24	1.047	1.063	+ 16
XIVe — . . .	306	361	+ 55	1.282	1.324	+ 42
XVe — . . .	212	276	+ 64	930	1.060	+ 130
XVIe — . . .	171	211	+ 40	817	888	+ 71
XVIIe — . . .	463	485	+ 22	1.380	1.360	— 20
XVIIIe — . . .	487	528	+ 41	1.610	1.650	+ 40
XIXe — . . .	274	275	+ 1	974	980	+ 6
XXe — . . .	320	347	+ 27	1.332	1.270	— 62
Moyenne	347	370	+ 23	1.195	1.196	+ 1

Source : Paul Meuriot, *Journal de la société statistique de Paris,* tome 54, p. 371

En effet, cette réflexion préfigure déjà les calculs de densité bâtie, brute (SHOB) et nette (SHON), que nous pouvons effectuer aujourd'hui dans le cadre d'étude prospectives pour la réalisation de projets urbains ou architecturaux. Il met déjà en évidence la différence qu'il peut exister entre une densité objective (ici, ce qu'il appelle mathématique) et une densité réelle dans la ville de Paris, que nous mettons en évidence par cette citation de Paul Meuriot :

> « Le rapport de la population à la superficie, soit pour l'ensemble, soit pour les arrondissements et quartiers en particulier, ne peut représenter de manière adéquate le groupement plus ou moins dense d'habitants sur une surface déterminée. Le total des espaces non bâtis et des immeubles occupés par des services publics ou autres fausse les données du problème et la densité ainsi calculée a forcément un caractère factice, soit purement théorique ou mathématique »
> MEURIOT (Paul), « La densité de la population de Paris : densité mathématique et densité réelle » in *La Vie Urbaine,* n°1/4, décembre 1919, p. 457

Il fait la démonstration que les mouvements des deux densités sont en concordance mais la densité réelle et la densité mathématique n'indiquent pas les mêmes valeurs, il participe ainsi du changement de perception des densités. L'intérêt porté à la densité réelle est important pour *« se rendre vraiment compte de la densité de la répartition de la population ».*

Il introduit la densité de population à la réelle répartition de celle-ci sur le territoire de la ville de Paris. Son travail sur le sol bâti dans le livre foncier de Paris de 1911, se propose de calculer *« la proportion du sol bâti (propriétés privées) à la surface totale est très différente suivant le centre et la périphérie et dans chacune des deux régions ».*

Tableau 2. Rapport entre le sol bâti à Paris et la surface totale et sa proportion (1901-1911)

TABLEAU III

Le sol bâti à Paris et sa proportion à la surface totale (1911)

Arrondissements	Surface totale (en hectares)	Surface bâtie	Pour 100 hectares de la surface totale combien de sol bâti
—	—	—	—
Ier arrondissement.	190	49,79	26,2
IIe —	97,50	58,10	60,0
IIIe —	116	63,22	54,5
IVe —	156,50	54,90	35,1
Ve —	249	70,85	28,4
VIe —	211	78,05	37,0
VIIe —	403	93,89	23,3
VIIIe —	381	136,94	35,2
IXe —	213	119,21	56,3
Xe —	286	130,31	45,7
XIe —	361	192,57	53,5
XIIe —	568	127,45	22,6
XIIIe —	625	134,18	21,5
XIVe —	464	123,85	27,9
XVe —	721	186,81	25,9
XVIe —	709	169,70	23,9
XVIIe —	445	158,70	35,7
XVIIIe —	519	166,55	32,2
XIXe —	566	158,97	28,4
XXe —	521	142,50	27,4
Total.	7.802,00	2.415,57	30,9

Source : Paul Meuriot, *Journal de la société statistique de Paris,* tome 54, p. 369

Il émet cette hypothèse de la différence entre densité réelle et densité mathématique au regard de la densité géographique, il établit le rapport suivant de la densité réelle donnée par le nombre d'habitants à la surface du sol bâti en immeubles privés et habités. Outre, cette recherche, le travail de Paul Meuriot est également remarquable pour sa mise en lumière des phénomènes de densification des tissus urbains et périurbains par les études statistiques de la proportion du sol bâti à la surface totale. Son travail comparatif préfigure le coefficient d'occupation du sol ; son rapport montre que dans le centre de Paris, la proportion du sol bâti sur la surface totale est de 37% et que dans les arrondissements périphériques, celle-ci est de 24%. (Meuriot, 1913, p. 369). Cette citation traduit exactement son implication dans l'étude de la densification des tissus et par l'évocation des espaces libres, il se préoccupe des espaces intermédiaires :

> « Le développement des immeubles a sa contrepartie, il est vrai, dans la diminution des espaces libres, et de cette diminution affecte beaucoup moins les cours et terrains nus que les jardins. De 1901 à 1911, les cours et terrains nus n'ont diminué que de 42 hectares ou de 3,5% ; ils occupent actuellement 1203 hectares, soit un peu moins du sixième de la superficie de Paris (15,40%). Il est évident que la très grande majorité de ces terrains se trouve dans la périphérie […] »
> « La restriction de l'étendue des jardins (propriétés privés) est beaucoup plus sensible. De 641 hectares en 1901, elle se réduit à 530 en 1911, soit une perte de 111 hectares ou de 17,30%, ou du sixième de leur étendue. Sur ce total de 530 hectares actuellement occupés par les jardins, 86 appartiennent au centre et 444 à la périphérie ; de part et d'autre, il y a décroissance, puisque en 1901 les données respectives étaient 94 et 547 hectares […] En résumé, l'extension du terrain bâti fait reculer constamment les espaces libres. En 1901, il y avait à Paris un hectare de jardin par 4250 habitants ; aujourd'hui, cette proportion est de 5500. Il y a un hectare de jardin par 11700 habitants dans le centre et par 4460 habitants dans la périphérie. »
> MEURIOT (Paul), « Le Livre foncier de Paris 1911. Etude démographique et économique » in *Journal de la société statistique de Paris,* tome 54, 1913, pp. 369-370

Paul Meuriot rend compte de l'importance des phénomènes de densification par l'étude de la répartition des immeubles et des locaux. Par ces statistiques, il peut expliquer que le total des immeubles de Paris intra-muros diminue, il le démontre par l'explication des processus de densification, que nous analyserons dans la suite de notre travail de recherche, et qui sont : la démolition pure, l'adjonction d'un immeuble à un autre, ou le remplacement de plusieurs immeubles par un grand. Les études urbaines de Paul Meuriot, auxquelles, nous nous sommes intéressés, sont impressionnants par l'*« étendue de son information et par son honnêteté intellectuelle»* (Montigny, 1992). Son travail met en relief les causes et les conséquences de l'urbanisation au regard des populations. En 1910, il nous éclaire sur ce que nous appelons aujourd'hui l'étalement urbain, comme conséquence matérielle de l'urbanisation, sur *« les migrations de la population aisée de l'intérieur vers les régions excentriques »*.
Ugo Giusti (1915), dans son étude, « *Sur la mesure de la densité des agglomérations urbaines en général et, en particulier, des agglomérations italiennes »*[186], met en application à son étude des agglomérations, les *« différents points de vue sous lesquels on peut envisager le problème de la densité des Villes »*. Ugo Giusti a proposé une terminologie de la densité afin de rendre compte et pouvoir réaliser des études plus comparables et uniformes. Ugo Giusti a déterminé trois dimensions de la densité, au sens administratif, sens géographique, sens démographique/économique. Dans son sens géographique, il distingue la densité urbaine (habitants par hectare mais dans les limites du centre urbain); la densité foncière (nombre d'habitants par hectare dans les mêmes limites mais seulement pour la surface couverte par les édifices et leurs dépendances sans la surface des voiries, espaces publics, etc.) ; la densité d'habitation (même rapport que la densité foncière mais après déduction des jardins privés et cours). Dans son sens administratif, il distingue la densité territoriale (exprimée par le nombre d'habitants par hectare). Dans son sens démographique et économique, Ugo Giusti propose les terminologies suivantes : la densité de l'agglomération délimitée a posteriori avec les communes limitrophes ; densité de l'agglomération géométrique délimitée à priori dans le rayon de 10 km à partir du point central de la ville.

Henri Nonn, dans son étude sur Strasbourg, « *Strasbourg des densités…aux structures urbaines »,* aborde la densité en admettant les nombreuses façons de la déterminer. Il nous explique que les méthodes sont nombreuses pour expliquer la densité car elles sont nées des acceptions du terme ou des usages. Dans son ouvrage pour définir la densité, Nonn reprend une phrase de Robert Auzelle[187], *« La densité est une variable multiple »*. Le rapport privilégié avancé pour distinguer la ville des campagnes par la densité est donné : population/surface. Les travaux de Jean Gottmann, notamment l'étude *Megalopolis*, réduit l'utilisation de la densité et sa validité pour l'analyse des villes. Nonn pense que les densités et leur usage en géographie urbaine *« peut s'avérer riche »*[188] : car elle peut traduire des unités urbaines (les noyaux centraux, les zones résidentielles, les zones suburbaines) donc elles peuvent déterminer des différenciations entre les zones étudiées. *« Traduisant cette différenciation, les densités reflètent donc les structures urbaines»* (Nonn, 1963, p. 16). Un facteur est à prendre en compte dans l'étude des villes par la densité, le temps. Ainsi, Henri Nonn explique que les densités sont l'expression des évolutions urbaines dans le temps et l'espace. La densité peut exprimer à la fois le taux d'occupation du sol d'un espace et la dynamique des villes. Il n'y a pas qu'un rapport : population/surface qui met en évidence les évolutions urbaines. Henri Nonn pense qu'il n'y a pas de

[186] GIUSTI (Ugo), « Sur la mesure de la densité des agglomérations urbaines en général et, en particulier, des agglomérations italiennes » in Bulletin de l'Institut International de Statistique, volume II tome n°20, 1915, pp. 224-241
[187] AUZELLE (Robert), *Techniques de l'Urbanisme*, Paris : éd. PUF, coll. « Que sais-je ? », 1961, 128 p.
[188] NONN (Henri), *Strasbourg des densités…aux structures urbaines,* Strasbourg : publications de la faculté de Lettres de Strasbourg, Centre national de la recherche scientifique, 1963, p. 16

densité unique, mais que toutes les densités doivent être confrontées, comparées pour rendre compte du rapport population/surface. Il nous dit que : *« la densité doit en outre fournir un moyen d'apprécier l'ambiance de vie des citadins : entassement dans les immeubles, importance de l'aération des îlots d'habitation ou des quartiers ».*

Dans ses travaux, Henri Nonn part de l'hypothèse que la densité peut être l'expression des structures urbaines, et c'est cela qui a guidé et déterminé sa méthodologie de travail. Il a retenu pour son étude, *« les analyses de surfaces-types »* pour rendre compte de l'espace bâti habitable par personne ou à usage commercial ; *« les valeurs indicatives de l'aération (nombre de m2 de prospects par habitant) »* ; *« la densité exprimée par le taux d'occupation des logements »* ; les résultats obtenus par l'examen des surfaces-types ; la densité calculée à l'échelle des îlots et rapportée à l'hectare. Le travail mené par Henri Nonn est précis car il a été réalisé à une échelle fine d'analyse. Finalement, le travail mené par Henri Nonn sur les densités et les structures urbaines à Strasbourg met en avant un travail de nature prospective pour une évolution future des villes.

Dans les définitions plus récentes et génériques de la densité géographique, nous trouverons une définition concernant le sens géographique, dans le dictionnaire *Larousse Grand dictionnaire encyclopédique,* édition de 1983. Nous rappellerons la définition se limite à la *densité de population*, la démographie y est reliée : on parle de *géographie humaine*.

> « **DENSITÉ** n.f. (latin. Densitas, -atis, épaisseur)
> Qualité de ce qui est dense : la densité de la fumée, la densité du feuillage d'un arbre, du style d'un livre, la densité d'une population.
> Agri. Densité de peuplement, de plantation ou de semis, nombre de plantes d'arbres ou de graines mises en place ou présente par unité de surface (m^2, ha)
> Démo. et Géogr. Densité de population, nombre d'habitants par unité de surface, en général le kilomètre carré. »

Les dictionnaires spécialisés, comme le *Dictionnaire critique de géographie* de Roger Brunet[189], ne traite pas de façon détaillée la notion de densité, il en donne la définition suivante :

> « **DENSITÉ :** Le rapport d'une quantité à une autre, notamment d'un poids à un volume. A un sens très général en mathématiques ; en géographie, c'est toujours le rapport d'un nombre d'objets à une surface définie : habitants par kilomètre carré, […]. Les densités de population sont dites fortes ou faibles, mais ces termes vagues ont peu de sens. »

Pourtant le dictionnaire se veut critique, et nous savons que le sujet de la densité fait polémique. Roger Brunet souligne cependant le fait que l'on parle de « densité forte » ou de « densité faible » est vague et n'a que peu de sens. Effectivement par définition : « dense » signifie « compacte », « épais », donc parler de densité forte est en quelque sorte un pléonasme, nous nous rangeons derrière l'avis de Roger Brunet pour dire qu'une densité faible n'a que peu de sens et est un contresens. En outre, il n'y a pas de système de référence (APUR, 2003) pour permettre de qualifier une densité de forte ou de faible, pourtant la densité est qualifiée par rapport à une échelle quantitative.

Dans le dictionnaire de géographie proposée par Pascal Baud[190], *Les Mots de la géographie,* la question des densités est abordée, les densités de peuplement à l'échelle de la planète. Les auteurs s'intéressent à la répartition de la population mondiale, ils parlent des notions de dépeuplement, de dépopulation ou encore de déficit migratoire. Ils introduisent dans ces densités de peuplement, les notions de densités brutes et de densités nettes dans leur calcul. Il existe de nouvelles façons

[189] BRUNET (Roger), FERRAS (Robert), THÉRY (Hervé), *Les Mots de la géographie, dictionnaire critique*, Reclus-La Documentation française, 1992, 3e éd. 1993, 518 p

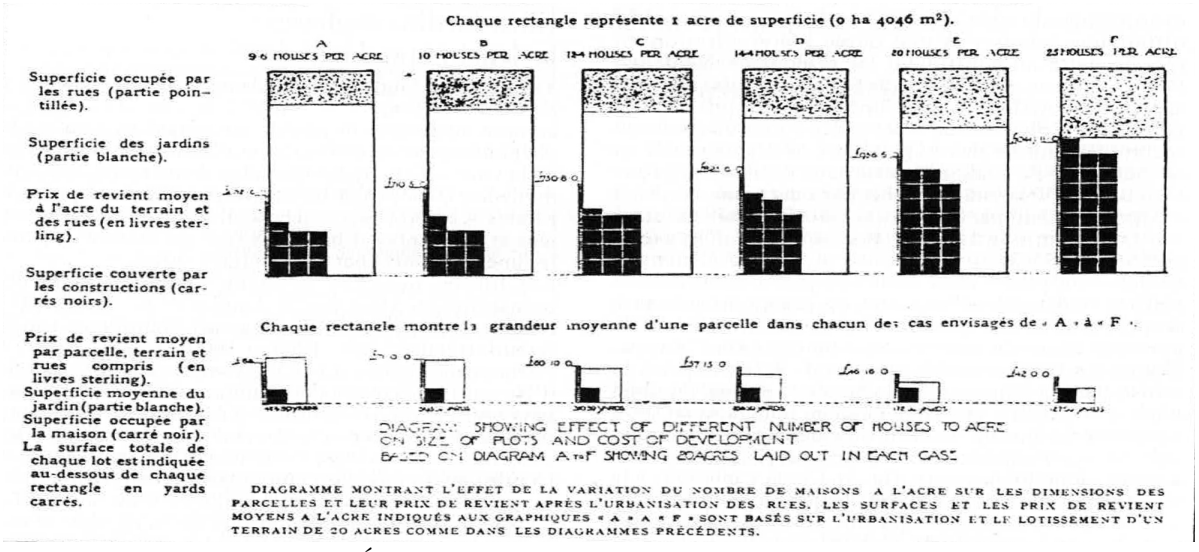
[190] BAUD (Pascal), BOURGEAT (Serge), BRAS (Catherine), *Les Mots de la géographie,* 4ème édition, Paris : Hatier, collection Initial, 2008, 605 p.

d'appréhender la densité, la méthode fractale [191], développée par les géographes-physiciens, notamment le travail mené par Pierre Frankhauser. Nous pouvons ainsi dire que les travaux les plus récents en matière de densité sont réalisés par des urbanistes, qui cherchent à approfondir la question de l'image négative de la densité. Au sens géographique du terme, la densité peut caractériser des éléments de la morphologie urbaine (ne prenant pas en compte les structures urbaines du bâti ou de l'occupation du sol). La densité en géographie peut permettre de mettre en relief, des phénomènes spatiaux, tels que l'étalement urbain, l'intensité de population et autres activités humaines, la distribution des populations et peut également caractériser des phénomènes de densification et de dédensification. La densité dans son sens géographique, n'a pas un but limitatif ou de définir des seuils, comme nous avons pu le définir dans la dimension *psychosociologique* de la densité. La densité géographique apporte des données cognitives à des études ou des travaux menés sur l'organisation spatiale, la gestion spatiale des populations.

La dimension architecturale/ urbaine ?

En Allemagne dès la fin du XIX^{e} siècle, face aux problèmes d'hygiène et de misère sociale dans les villes surpeuplées, des travaux avaient développé une approche scientifique, dont les premiers marquants furent ceux de Joseph Stübben. Joseph Stübben avait pris parti pour un développement pragmatique de l'urbanisation des villes, en corrélation avec des considérations économiques et hygiéniques (accès à la salubrité). La densité doit être considérée comme une mesure physique, prise en considération dans les prescriptions spatiales pour l'aménagement des villes, ce « cadre planificateur » décidé par les autorités publiques. Joseph Stübben est le premier à développer une réflexion sur la densité urbaine par une analyse, dans son traité *Der Städetbau*[192], des problèmes posés dans les tissus urbains existants et à établir des prescriptions pour les plans d'aménagement des futures extensions périphériques. Dans ses prescriptions, Joseph Stübben propose d'établir une relation entre la hauteur des bâtiments et la surface des cours. Le travail de Raymond Unwin se distingue également pour sa réflexion sur la densité et le processus de densification associé.

Figure 14. Diagramme III- Effet de la variation du nombre de maisons à l'acre sur les dimensions des parcelles et leur prix de revient. Les diagrammes de A à F sont basés sur le lotissement d'un terrain de 20 acres.



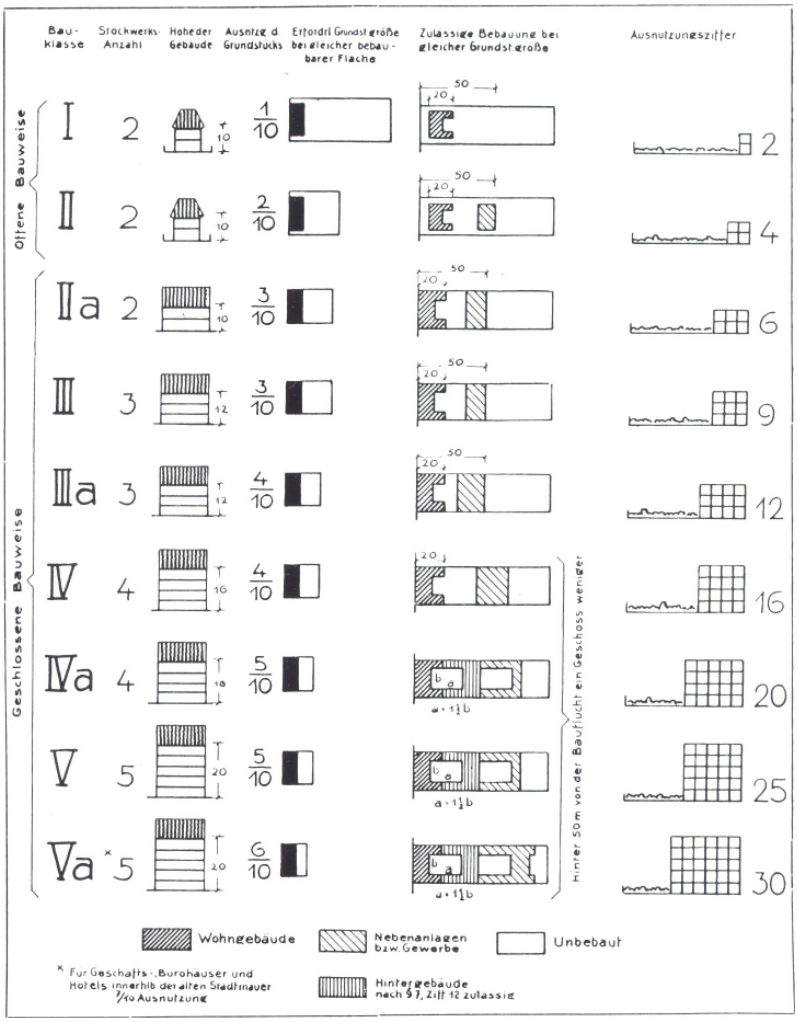
source : UNWIN (Raymond), *L'Étude pratique des plans de villes, introduction à l'art de dessiner les plans d'aménagement et d'extension, traduction d'Henri Sellier,* pp. 46-47

[191] FRANKHAUSER (Pierre), *La Fractalité des structures urbaines*, Paris : éditions Anthropos, collection Villes, 1994, 288 p.
[192] STÜBBEN (Joseph), *Der Städtebau,* Darmstadt, A. Bergsträßer, 1890

A travers le schéma ci-dessus, il montre qu'en fonction des dimensions de la parcelle et du nombre de maison à l'acre de terrain, le prix change en fonction du nombre de maisons construites. Ce schéma montre le rapport entre le nombre de maisons et la surface réservée aux voiries qui augmentent.

Le travail mené par Anton Hoenig[193] en Allemagne dans les années 1920, par sa tentative de mesure de « qualité urbaine » par l'introduction de la notion de *« spaciousness »*, correspond à la volumétrie du bâtiment. Ses travaux se basent sur l'ordonnancement des immeubles berlinois (typologie créée en 1925), il distingue cinq catégories d'immeubles. Il les classe selon leur nombre de niveaux de deux à cinq niveaux (la hauteur du bâtiment *Stockwerksanzahl*) et leur occupation du sol de la parcelle (*Ausnutzung der Grundstücks*), qui correspond à un ratio de 10 à 60 % de la surface de la parcelle. Pour chaque catégorie, la densité de bâti (*Ausnutzungszifferest*) calculée selon le produit de la hauteur du bâtiment et leur occupation du sol. Par ces calculs, Hoenig met en évidence la surface non bâtie dédiée à chaque logement. L'introduction de la volumétrie dans le calcul des densités de construction rend compte d'une différence importante entre les densités bâties. Ses calculs montrent que plus la parcelle est construite plus l'espace libre non construit disponible est faible, 0,13 m2 d'espace non construit disponible pour un logement de la catégorie *Bauklass Va* contre 4,5 m2 disponible pour un logement de la *Bauklass I*. Il estime que la qualité urbaine n'est garantie qu'à la condition qu'un rapport d'un mètre carré de surface de plancher construit soit compensé par un mètre carré de terrain non construit, cela se vérifie pour les catégories I, II et III, qui constituent des catégories de construction individuelle. Ses travaux mettent ainsi en avant la construction des logements individuels. Anton Hoenig[194] utilise la même classification des immeubles, mais y ajoute la notion de volumétrie, par son calcul de *« spaciousness »*, qu'il définit par le ratio de l'espace non-bâti et la surface totale du bâtiment. Il traite de la relation entre la densité urbaine, la volumétrie et la hauteur des bâtiments.

Figure 15. Calculs des densités urbaines de Hoenig d'après la classification de l'ordonnancement des immeubles berlinois (1925)

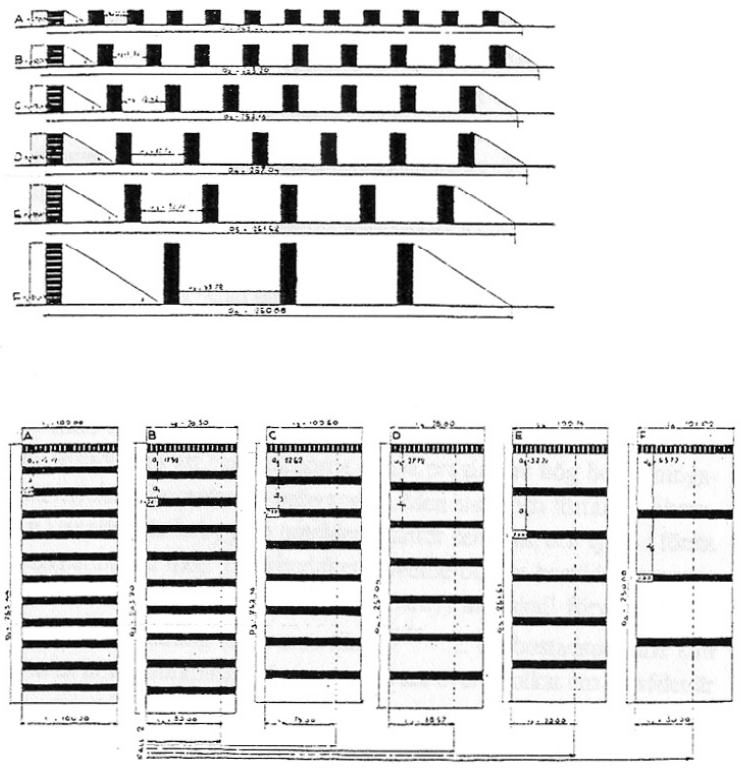


source : HOENIG (Anton), « Baudichte und Weitraumigkeit » in *Baugilde*, n°10, 1928, pp. 713-715

[193] HOENIG (Anton), *Deutscher Städtebauin Böhmen, Die Mittelalterlichen Stadtgrundrisse Böhmens mit besonderer berücksichtigung der Haupstadt Prag*, Berlin : Ernst & Sohn, 1921, 113 p.
[194] HOENIG (Anton), « Baudichte und Weitraumigkeit » in *Baugilde*, n°10, 1928, pp. 713-715

Entre 1928 et 1931, le travail de Walter Gropius mène une réflexion sur la densité, en partant des acquis hygiénistes, et de la mouvance des CIAM[195] avec l'idée d'une ville dans un parc. Ces schémas et ces plan-masse (Figure 16) illustrent les rapports entre les hauteurs des immeubles, l'angle du soleil, l'usage du sol et la densité bâtie avec une constante de densité d'habitants à l'hectare. Nous pouvons analyser que le rapport de la hauteur à l'insolation est direct, plus les immeubles sont hauts, plus la distance entre eux doit être importante entre les bâtiments. Cependant, cette distance est corrélée à la libération de l'espace au sol par la construction d'immeubles de grande hauteur. Le rapport de densité optimum analysé par Gropius se situe entre des immeubles d'une hauteur comprise entre 10 et 12 niveaux qui seraient séparés d'une distance trois fois supérieure à leur hauteur (soit environ 90 mètres), ainsi cela constitue une *« utilisation rentable du terrain »* (Gropius, Richard, Petit, 1995, p. 101). Ici, la densité est déjà considérée comme ayant une valeur de rentabilité foncière et financière. Parce que plus les immeubles sont hauts, plus il est possible de concevoir des grands espaces verts, dédiés à la détente et au loisir. Nous citerons Walter Gropius pour illustrer notre propos :

Figure 16. Schémas de Walter Gropius illustrant le rapport entre la hauteur des immeubles, l'angle d'insolation, l'usage du sol et la densité bâtie (1930)



source : GROPIUS (Walter), ***Architecture et Société, textes choisis, présentés et annotés par Lionel Richard, traduction de l'allemand de Dominique Petit,*** **Paris : éd. du Linteau, 1995, p. 117**

> « Les directives sur la limitation de la hauteur des constructions, qui ont pour objectif indispensable de restreindre la densité du peuplement urbain, doivent être annulées et remplacées par des directives limitant la quantité des surfaces habitables par hectare. Les immeubles de grande hauteur permettent d'installer des logements au milieu d'espaces verts. »
> GROPIUS (Walter), *Architecture et société*, Paris : éd. du Linteau, 1995, p. 119

Cela contribue à leur critique de la ville traditionnelle et du Mouvement *Garden City*. Nous citerons les propos de Peter Hall pour nous éclairer sur l'approche de la densité par Le Corbusier et Walter Gropius :

> « Le Corbusier argued that the evil of the modern city was its density of developments and that the remedy, perversely, was to increase that density. Le Corbusier's solution, whereby an all-powerful master planner would demolish the entire existing city and replace it by a city of high-rise towers in a park »[196]

[195] Un CIAM est un congrès international d'architecture moderne.

[196] Je traduis : « Le Corbusier a démontré que le mal de la ville moderne est sa densité d'évolution et que le remède, paradoxalement, est d'augmenter la densité. La solution de Le Corbusier, un plan d'aménagement superpuissant serait démolir toute la ville et de la remplacer par une ville de tours de grande hauteur dans un parc »

HALL (Peter), *Cities of Tomorrow : An Intellectual History of Urban Planning and Design in the Twentieth Century*, 3rd Edition, Oxford : Blackwell Publishers, 2002, p. 9

En 1933, Le Corbusier présente au Salon d'Automne (Auzelle, 1965)[197] une alternative à la ville du XIX[e] siècle, c'est la ville contemporaine de 3 millions d'habitants, *la Ville Radieuse*. Son modèle de ville est comme l'explique Auzelle, sa publication de la Ville Radieuse, constitue *« une œuvre d'anticipation qui amène progressivement l'auteur à réunir les éléments d'une doctrine de l'urbanisme qui s'affirmera au congrès des CIAM d'Athènes en 1933, consacré à la ville fonctionnelle »* (Auzelle, 1967, p. 79). La description du parti pris de la Ville Radieuse est la suivante, est constitué d'espaces ouverts, de lumière et d'air pur/sain. Les densités de population proposées sont importantes environ 1000 habitants à l'hectare. L'idée de le Corbusier afin d'obtenir une forte densité était de minimiser l'usage du sol et les distances parcourues. Dans son projet de Ville Radieuse ou Plan Voisin (Auzelle, 1967, p. 79), son idée est de construire des bâtiments de grande hauteur pour obtenir des fortes densités. Hoenig avait également utilisé le travail de Le Corbusier pour illustrer la relation entre densité et volumétrie.

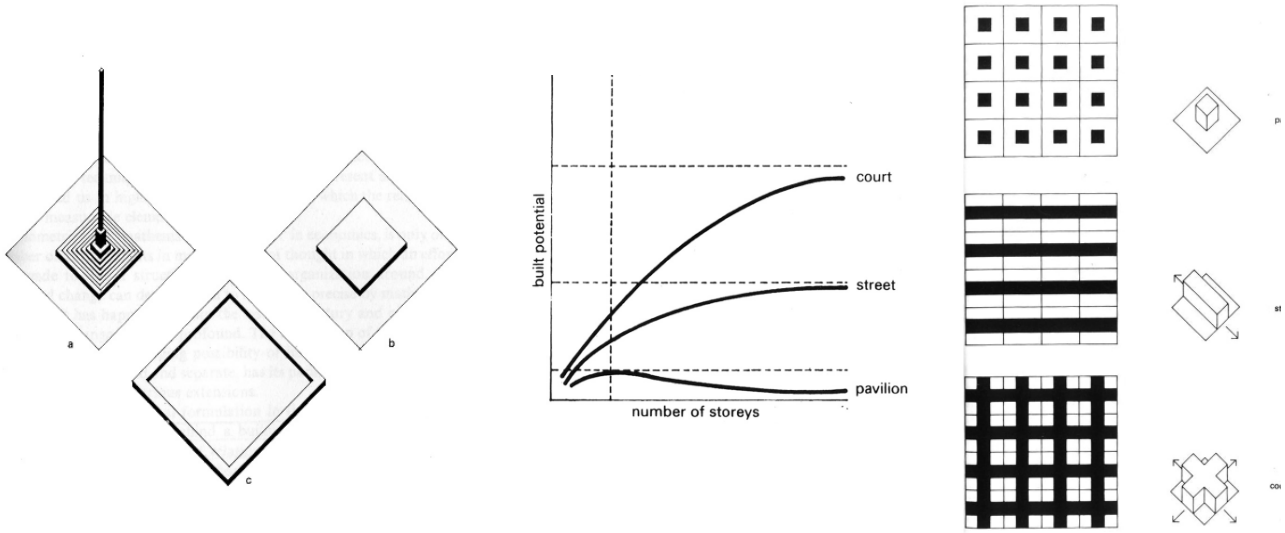
Figure 17. Maquette du Plan Voisin de Le Corbusier

source : LE CORBUSIER (Charles-Edouard Jeanneret), *Manière de penser l'urbanisme*, Paris :éd. Gonthier, 1963, p. 150

Les chercheurs Leslie Martin et Lionel March ont développé, au Centre des Études sur l'usage du sol et des formes urbaines de Cambridge[198], dans le courant des années 1960 et 1970, une recherche sur le rapport entre la forme urbaine et la densité. Leur méthode de recherche consiste à inclure à la mesure de la densité, le paysage urbain, leur recherche est déductive et considère la densité comme une donnée quantitative. Sur le schéma ci-dessous, nous voyons la relation entre la densité bâtie et sa distribution sur une surface (parcelle) donnée (1972). Sur le premier schéma (à gauche) la figure [a], chaque bande construite est d'une largeur égale dont les surfaces sont égales entre elles, pour obtenir une densité égale aux deux figures [b] et [c], composées respectivement d'un volume construit homogène au centre de la parcelle et construite sur le pourtour de la parcelle, le centre de la parcelle est constituée d'un volume construit de 72 étages. Martin et March font la démonstration que des densités égales peuvent correspondre à des volumétries construites différentes. Les schémas et ratios de droite rendent compte de la recherche typo-morphologique menée sur la forme urbaine, plus le nombre d'étages est élevé et plus la densité bâtie est élevée et peut correspondre à un gain d'espace.

[197] AUZELLE (Robert), *Cours d'urbanisme à l'Institut d'Urbanisme de l'Université de Paris, 1ère année*, *Intelligence du milieu et stratégie de l'aménagement,* Paris : Vincent Fréal et cie, 1967, p. 79
[198] Center of Land Use and Built Forms studies in Cambridge

Figure 18. Schémas illustrant le travail sur la densité mené par Leslie Martin et Lionel March (1972)



source : MARTIN (Leslie), MARCH (Lionel), *Urban space and structures*, Cambridge : Cambridge University Press, 1972, VII-272 p .

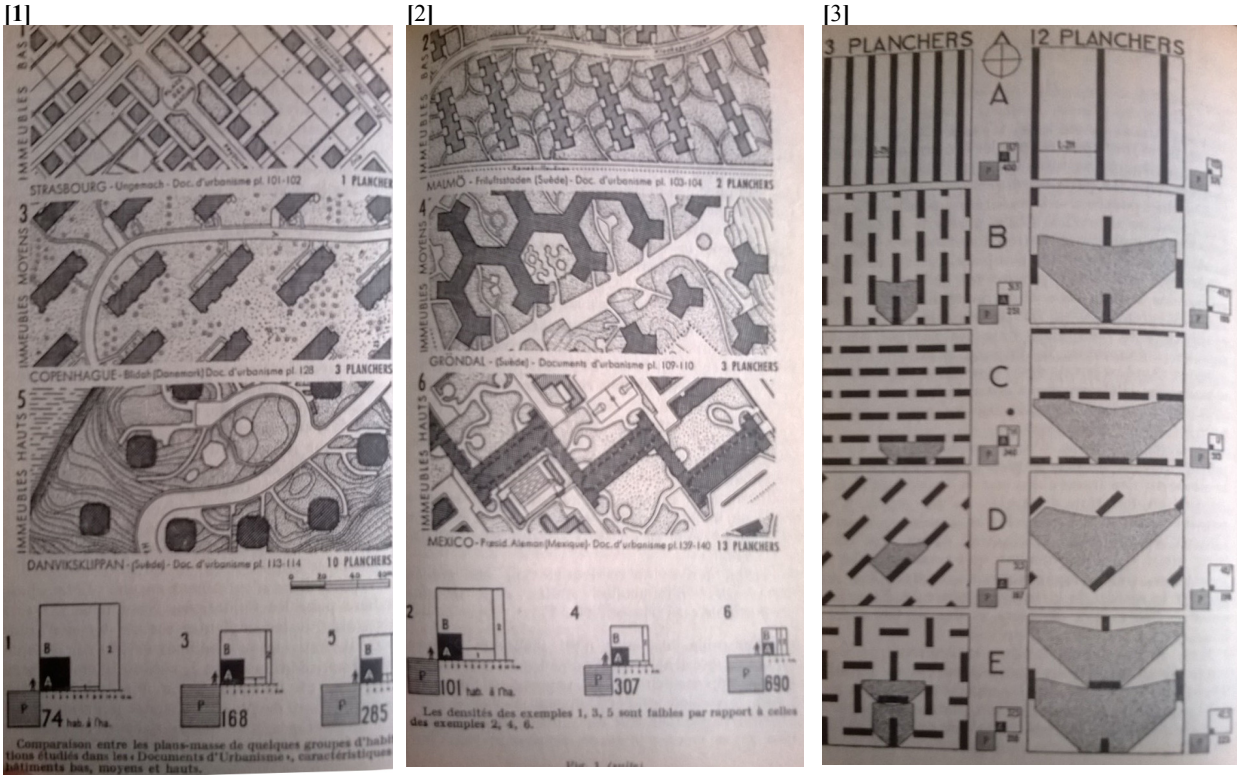
Robert Auzelle, architecte et urbaniste, a mené des travaux sur les densités de population, en exprimant les rapports suivants : P/S (plancher/sol) et S/P (sol/plancher) : il met en avant la *densité bâtie,* ce type de densité vient compléter la densité humaine (1961). Robert Auzelle nous donne sa vision de son intérêt pour la densité en effet, pour lui, la population et le bâtiment constituent l'« être » et la « forme » de l'agglomération. Comme nous l'avons dit précédemment la densité est une *« variable multiple ».* Ainsi dans son *Encyclopédie de l'urbanisme* en 1952, il distingue deux grandes catégories d'occupation du sol. La première catégorie d'emprise au sol serait destinée aux grandes emprises d'usage public ou collectif (comprenant les équipements (20%), les espaces publics : parcs, jardins (12%) et voiries (18%)) et l'autre catégorie comprendrait les logements, les espaces verts et services de proximité, ce qu'il appelle le « tissu courant » (logements (35%), équipements et services de proximité (15%)), occupant à égalité le territoire.

Dans *Techniques d'Urbanisme*, Robert Auzelle expérimente un travail sur la bonne implantation des bâtiments, il préconise une *« implantation judicieuse des bâtiments et de faciliter les groupements d'activité par des circulations bien distribuées et par des lieux de rassemblement à usages multiples »* (Auzelle, 1961, p. 41). Ses recommandations tendent à trouver un équilibre entre le milieu rural et urbain, sans tomber dans l'entassement, l'aménagement doit favoriser des maisons unifamiliales de deux planchers afin d'avoir une densité acceptable. Pour les petits collectifs, il aboutit à des immeubles de 1, 2, 3 ou 4 planchers afin d'atteindre une bonne densité à l'hectare. Les deux premiers graphiques[199], [1] et [2], établissent des comparaisons entre trois catégories de plan-masse que l'on peut associer à des formes urbaines, il distingue les immeubles bas, les immeubles moyens et les immeubles hauts. Il compare les densités d'habitants entre deux formes d'immeuble différentes. Le travail suivant [3] se préoccupe de l'orientation des bâtiments par rapport à l'ensoleillement avec un souci de densité bâtie et de densité d'habitants.

[199] Les graphiques font apparaître respectivement pour un habitant P : surface de plancher 25m2 ; A : surface bâtie 8 m2 30 pour trois planchers et 2 m2 08 pour douze planchers; …la surface d'espace non bâti, variable suivant les orientations et les hauteurs d'immeubles est en chiffre maigres; -la densité à l'hectare pour chaque cas est indiquée en chiffre gras.

Figure 19. Schémas comparaison entre les formes urbaines et la densité

[1] [2] [3]



Schémas d'implantation théorique de bâtiments de 10 m d'épaisseur comportant trois et douze planchers :

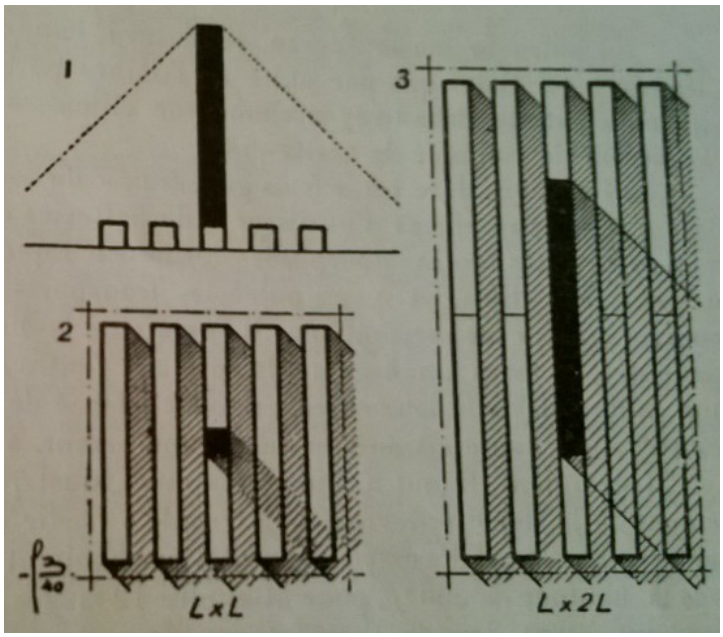
A. Lorsque l'implantation de ces bâtiments, supposés continus, ne tient pas compte de l'orientation et des ombres portées, et que leur écartement est simplement fixé par la règle L=2H, les superpositions d'un nombre toujours plus grand d'étages donne un accroissement de densité qui n'est cependant pas régulier et s'amenuise assez rapidement (voir graphique de densité courbe A). En faisant intervenir la voirie pour 30% de la surface totale, ce qui amène à couper les bandes de bâtiments tous les 100 m, par une voie de 12 m, la densité s'abaisse suivant une nouvelle courbe A'.
B. Si des bâtiments de ces types, implantés en bandes de 40 m de longueur sont orientés de façon à ce qu'ils bénéficient d'un maximum d'ensoleillement des façades aux dates des 21 octobre et 21 février, de 9 heures à 15 heures pour la latitude de Paris (49e nord), la densité passe par un optimum et décroît rapidement avec l'augmentation du nombre d'étages. En effet les ombres portées entraînent un écartement toujours plus grand entre les bâtiments.
C. Cas particulier, lorsqu'une des façades des bâtiments est orientée plein sud, l'écartement résultant des ombres portées n'est pas équivalent dans les deux sens, ce qui d'une façon générale améliore la densité. Mais par contre cette orientation est pratiquement inutilisée sous nos climats pour des immeubles hauts : ceux-ci devraient en effet rester minces pour qu'une orientation convenable soit assurée à chaque appartement et cela est incompatible, de point de vue économique, avec le plein-emploi des possibilités de l'ossature portante.
D. Les façades orientées sud-est ou sud-ouest imposent un écartement plus grand entre les bâtiments, écartement qui grandit proportionnellement avec le nombre d'étages.
E. Lorsque les bâtiments ne sont plus implantés en rangées uniformes, mais sont disposés perpendiculairement les uns les autres délimitant entre eux un espace ouvert, deux expositions seulement des façades sont possibles. Du point de vue densité, la courbe passe toujours par un optimum à six étages. Il est à remarquer qu'avec cette trame la perte de densité par rapport à B est faible, compte tenu des avantages certains qu'elle présente.

source : AUZELLE (Robert), *Techniques de l'Urbanisme*, coll. « Que sais-je ? », Paris : éd. PUF, 1961, pp. 54-55

Dans son ouvrage *Problèmes d'urbanisme*, Gaston Bardet s'intéresse aux densités démographiques et aux densités bâties. Les schémas n°1 et n°2 ci-après représentent un terrain de 100 m de côté. On peut voir que, soit il y a 5 bandes prismatiques de 90 m de long correspondant à 540 habitants à l'hectare pour 45% de densité bâtie, soit un gratte-ciel prismatique de 90 m de haut logeant 108 habitants pour 1% de densité bâtie. Gaston Bardet fait le constat qu'il existe par la construction en hauteur une grande diminution d'occupation du sol, cependant cela s'accompagne d'une forte réduction des 4/5 de la population logée.

Les schémas 1 et 3 de la figure [1] montre un terrain de 100 m x 200 m. Un long « classeur » de 90 m de haut par 110 m de long, pour une densité bâtie de 5,4%, loge 12 habitants de plus que cinq bandes horizontales de 190 m de long occupant 47,5% du sol. Par l'illustration de ces ratios et schémas, Gaston Bardet soulève une réflexion sur l'intérêt de la construction en hauteur dans les villes. Bardet estime que d'un *« point de vue économique les gratte-ciel ont été une catastrophe pour les villes qui leurs ont permis de s'installer, et ce d'autant plus qu'ils se surajoutaient à des centres congestionnés »*[200]. Il s'intéresse à la densité et à sa mesure pour apporter la démonstration que la construction en hauteur ne résout pas la congestion des villes et n'apporte pas une densité plus acceptable.

Figure 20. Schémas de Gaston Bardet : Quelques rapports des densités démographique et bâtie.



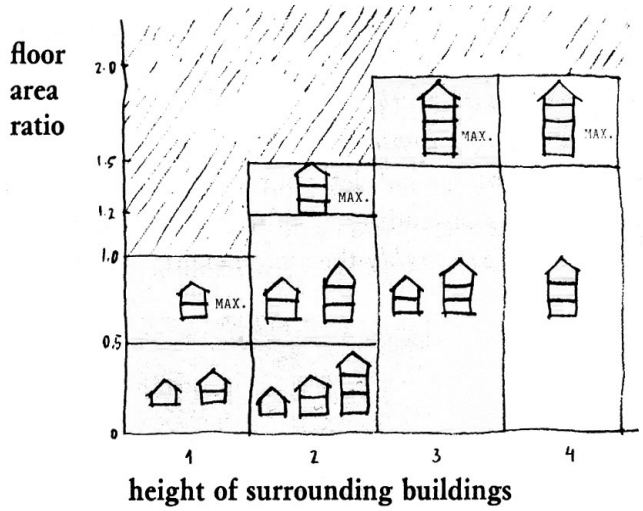
source : Gaston Bardet, *Problèmes d'urbanisme,*

Le travail de Christopher Alexander, *A Pattern Language, Towns, Buildings, Construction*[201], s'intéresse aux aspects multifaces de la densité, cela a une grande influence dans la compréhension de l'appréhension de l'environnement urbain, et l'évaluation de l'évolution des tissus urbains. A travers son travail sur la densité, Christopher Alexander introduit une réflexion avec des arguments psychologiques pour la construction d'immeubles de grande hauteur. Pour légitimer sa réflexion sur la limitation des hauteurs des immeubles à quatre niveaux, il établit des ratios entre le Floor Area Ratio et la hauteur des immeubles environnants, donné par le schéma ci-contre.

> « First, decide how many square feet of built space you need and divide by the area of the site to get the floor area ratio. Then choose the height of the surrounding buildings from the following table. In no case build on more than 50 per cent of the land »[202]
> ALEXANDER (Christopher), ISHIKAWA (Sara), SILVERSTEIN (Murray), JACOBSON (Max), FIKSDAHL-KING (Ingrid), ANGEL (Shlomo), *A Pattern Language, Towns, Buildings, Construction,* New York : Oxford University Press, 1977, p. 475

[200] BARDET (Gaston), *Problèmes d'urbanisme*, Paris : éd. Dunod, 1948, p. 115
[201] ALEXANDER (Christopher), ISHIKAWA (Sara), SILVERSTEIN (Murray), JACOBSON (Max), FIKSDAHL-KING (Ingrid), ANGEL (Shlomo), *A Pattern Language, Towns, Buildings, Construction,* New York : Oxford University Press, 1977, 1218 p.
[202] Je traduis : « Tout d'abord, décider de combien de pieds carrés d'espace construit vous avez besoin et les diviser par la surface du site aboutit au ratio FAR. Ensuite, choisissez la hauteur des bâtiments environnants dans le tableau suivant. En aucun cas il ne faut dépasser un ratio de plus de 50 % de la surface du terrain »

Figure 21. Schéma illustrant la relation entre la hauteur maximum des immeubles obtenue par le ratio donné entre la hauteur des immeubles adjacents et le FAR



source : ALEXANDER (Christopher), ISHIKAWA (Sara), SILVERSTEIN (Murray), JACOBSON (Max), FIKSDAHL-KING (Ingrid), ANGEL (Shlomo), *A Pattern Language, Towns, Buildings, Construction,* New York : Oxford University Press, 1977, p. 476

La dimension juridico économique et planificatrice :

La densité au sens juridico-économique et planificateur se caractérise, d'une façon générale et internationale, en urbanisme ou dans les disciplines liées à celui-ci à une quantification d'objets urbains, architecturaux, végétaux ou de personnes rapportées à une surface définie.
En aménagement et en urbanisme, l'usage de la densité est focalisé par la question administrative des autorisations de construire. Dans le code de l'urbanisme, la définition de la densité montre clairement les objectifs de densité, la première version du 1er avril 1976, restée en vigueur jusqu'au 8 juillet 1977.

> « La densité de construction est définie par le rapport entre la surface des planchers de cette construction et la surface de terrain sur laquelle elle est ou doit être implantée. »

Dans la version du 8 juillet 1977[203], la définition de la densité est la même à la différence de la stipulation de la surface hors œuvre nette « SHON ». La version actuelle de la densité, entrée en vigueur au 1er mars 2013 supprime la surface « SHON », au profit de « surface de plancher ». Cette suppression traduit une difficulté à cerner la densité dans sa définition, son choix de dénominateur ; ainsi l'entrée en vigueur de cette suppression vise à simplifier les calculs de surface.
Le COS correspond au rapport entre le nombre de m2 hors œuvre net d'un bâtiment et la surface de la parcelle sur laquelle il est implanté.

$$\text{COS} = \frac{\textbf{surface constructible}}{\textbf{surface de parcelle}}$$

Cet outil est utilisé par les urbanistes dans le Plan d'Occupation des Sols (POS)[204]. Le COS autorisé est calculé en fonction de la rareté des terrains et du marché foncier local.

[203] La SHON est définie par le décret n° 77-739 du 7 juillet 1977, parue au Journal officiel le 8 juillet 1977, la SHON n'est plus utilisée depuis le 1er mars 2012.
[204] Le Plan d'occupation des sols (POS) a été créé dans le cadre de la loi d'orientation foncière de 1967. C'est un document d'urbanisme prévu par le droit d'urbanisme. Le POS était appliqué à l'échelle locale de la commune, mais ce document n'a pas un caractère obligatoire. Avec le POS, la commune est en capacité de délivrer le document du permis de construire en son nom. La loi SRU fait disparaître le POS au profit du PLU (plan local d'urbanisme).

La notion de densité utilisée en aménagement peut viser deux objectifs, d'une part prévenir et réguler la concentration des individus et du bâti et elle peut être considérée comme une réponse planificatrice aux volontés et aux aspirations des politiques publiques urbaines. Pour effectuer cette forme de contrôle de la densité urbaine, les pouvoirs publics mettent en place des plans d'urbanisme, des réglementations d'urbanisme, des règlements de construction.
De façon pertinente, la densité renvoie aux finalités que nous lui donnons : nous pouvons parler ainsi de dédensification pour la restructuration d'un grand ensemble HLM où se concentrent des problèmes de dégradation du bâti et de conflit social. Nous pouvons évoquer également la diminution de la densité de logements, la densité d'habitants par l'intermédiaire des démolitions-reconstructions. Des processus de densification des bourgs ruraux seront envisagés pour limiter le processus d'étalement urbain en envisageant une augmentation de la densité de logements dans les opérations envisagées, une augmentation du COS autorisé en zone NA.
Pour conclure sur ces différentes dimensions de la densité, nous pouvons dire que l'unité retenue pour établir le rapport et définir la densité est révélatrice de l'approche choisie (Fouchier, 1997)[205]. Car dans les pays francophones, on parle indifféremment de forte densité, qu'elle soit une densité de population ou une densité bâtie. Comme par exemple, dans la langue anglaise, on distingue respectivement une densité de population d'une densité bâtie par *high density* et *high rise*, et finalement cette différenciation permet à l'usager, l'habitant ou le professionnel de comprendre de quelle densité, on parle.
La connotation linguistique de la terminologie « densité » est négative, alors que dans son « sens figuré », la densité renvoie à quelque chose de fort, d'intense (comme par exemple, lors d'une émotion, d'un sentiment), la densité caractérise une valeur positive. Dans les domaines de l'urbanisme et de l'aménagement, cette valeur positive s'efface devant les notions de « surpopulation », « surpeuplement », « concentration », « compacité », « verticalité » ; « densification » (Micheau, 2002). Le fait que chaque spécialiste en est sa propre définition ajoute aussi une définition floue de la densité, certes cela permet de traiter des phénomènes variés mais n'aide pas à sa compréhension.

4.2 UN MODE DE CALCUL

Nous avons montré que la densité est un indicateur qui nécessite d'être défini par ses modes de calcul, les échelles d'analyse ou d'intervention de références et l'objet que l'on souhaite dénombrer.
En préambule de notre analyse des différentes échelles de calcul de la densité, nous pourrons nous appuyer sur le tableau suivant issu du rapport de l'IAU Idf[206] coordonné par Michel Micheau, Bernard Coloos, Vincent Renard, Marc Sauvez et Thierry Vilmin. S'intéresser aux différentes échelles d'analyse de la densité nous interroge sur la perception qu'ont les différents professionnels de l'aménagement, de la densité.

[205] FOUCHIER (Vincent), *Les Densités urbaines et le développement durable*, *Le cas de l'Ile-de-France et des villes nouvelles*, éditions SGVN, Paris, 1997, 211 p.
[206] IAU Idf, MICHEAU (Michel) (coord.), COLOOS (Bernard), RENARD (Vincent), SAUVEZ (Marc), VILMIN (Thierry), *Aménagement et projet urbain,* 2003, livre 4, Paris, Institut d'Aménagement et d'Urbanisme de la Région Ile-de-France (IAURIF), 134 p.

Tableau 3. Synthétisation des échelles d'intervention des professionnels lors d'un projet

Profession	Echelle			Surface		Critère	
	interne	micro	macro	nette	brute	contenant	contenu
Psychologue	x			x			x
Architecte	x	x		x		x	
Urbaniste		x			x	x	x
Promoteur		x			x	x	
Instructeur PC		x		x		x	
Planificateur			x		x	x	x
Géographe			x		x		x
Transporteur			x		x		x

source : IAU Ile-de-France (IAURIF), MICHEAU (Michel) (coord.), COLOOS (Bernard), RENARD (Vincent), SAUVEZ (Marc), VILMIN (Thierry), *Aménagement et projet urbain,* 2003, livre 4, Paris, Institut d'Aménagement et d'Urbanisme de la Région Ile-de-France (IAURIF), p. 43

Chaque spécialiste a sa propre définition de la densité et aussi chaque spécialiste intervient à une échelle d'intervention différente.

Les échelles d'analyse de la densité

Pour que la densité devienne un élément intégrant une analyse de la structure urbaine, il est nécessaire de savoir de quoi l'on parle. Car établir le rapport d'une densité ne pose pas de problème, le problème se situe lorsqu'il faut choisir l'échelle d'intervention. « Parler de faibles ou de fortes densités » sans précision si l'on parle d'habitants, de logement ou de bâti : peut entraîner des incompréhensions entre les différents acteurs de l'aménagement, c'est la raison pour laquelle, nous nous intéresserons aux différents rapports donnés par la densité, et aux différentes unités qui s'y rapportent. Les deux éléments discriminants que nous pouvons distinguer pour caractériser les échelles intéressantes d'analyse de la densité sont la population, dont nous avons déjà traité la définition par la densité de population et le deuxième élément est la nature du bâti, même si nous savons que la densité ne définit que très partiellement la forme bâtie produite à laquelle la densité se rattache. La difficulté des mesures des densités ne concerne pas le dénombrement mais le choix du périmètre contenant (Merlin, Choay), soit le dénominateur. La densité a une signification seulement si elle est rapportée à une échelle de référence.

La densité d'habitants ou la densité de population ne peuvent se suffire à elles-mêmes, elles doivent être associées à d'autres indicateurs spatiaux. Pour effectuer notre analyse, nous utilisons les échelles de densités données par Vincent Fouchier. Nous nous permettons de définir la première unité de mesure de la densité. Car si nous nous tenons au premier élément discriminant de la densité, qui est la population, nous nous rendons compte que l'échelle de mesure de la densité est la personne (nous pensons également au recensement des personnes par l'INSEE). Nous pouvons donc considérer que l'unité de mesure serait l'adresse (Lavedan)[207]. Nous en arrivons donc à l'unité de mesure créée par l'INSEE pour établir le recensement de la population et aussi la densité de population, qui est l'îlot mais l'analyse gagne à être plus fine, à correspondre à l'échelle d'un immeuble ou d'un logement, c'est pourquoi nous évoquons ci-après les échelles du bâtiment et de la parcelle.

[207] LAVEDAN (Pierre), *Géographie des ville, nouvelle édition*, Paris : éd. Gallimard, coll. Géographie humaine, 1959, 344 p.

La densité à l'îlot cadastral (îlot INSEE)

Dans cette partie, nous aborderons les différentes mesures de la densité. La première unité spatiale de mesure de la densité d'habitants est l'îlot. L'îlot cadastral est déterminé par un espace intérieur limité par l'espace public ou ouvert au public. L'îlot INSEE[208] couvre en général plusieurs îlots cadastraux, c'est pour cette raison que l'îlot INSEE n'est plus utilisé au profit d'IRIS. Il constitue l'unité de base du décompte des habitants et des logements et permet d'accéder aux premières données nécessaires aux calculs de densité, cependant des problèmes de mesures sont à prendre en compte quelle surface bâtie à prendre en compte, et quels sont les vides à supprimer ?
L'îlot sert à calculer la densité nette de population ou de logements à l'échelle d'une unité : son rapport est donné par *le nombre d'habitants ou de logements* et *les surfaces bâties hors voiries et zones industrielles* (dans les surfaces bâties est comptabilisée la surface des cœurs d'îlots).
L'îlot ne permet pas d'établir des analyses comparatives à des espaces plus étendus (cela est la raison pour laquelle les calculs de densité bâtie peuvent s'avérer difficiles dans les zones périurbaines, (*cf.* partie A chapitre 1.3, p. 26). Cette méthode de calcul met en avant les petits îlots fortement peuplés opposés des îlots bâtis mais peu peuplés.
Les calculs de densité à cette échelle sont intéressants car ils peuvent rendre compte de données comparatives. A l'échelle de l'aire urbaine, ces calculs peuvent permettre d'établir une évolution de l'expansion urbaine. Cette échelle d'analyse permet d'intervenir dans le cadre de la planification et de la programmation. Nous sommes toujours en présence d'un type de densité (et de son rapport) qui n'indique rien sur la forme urbaine.

La densité à l'échelle du bâtiment

Nous ne pouvons pas évoquer l'échelle du bâtiment sans parler du coefficient d'occupation du sol (*cf.* chapitre 5, pp.143-145) qui est donné par le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de plancher hors œuvre nette ou le nombre de mètres cubes susceptibles d'être construits par mètre carré de sol.
Il détermine la densité de construction admise sur un terrain, une parcelle, il est devenu un outil réglementaire, utilisé dans le cadre du plan local d'urbanisme. Il est devenu un recours systématique cependant, nous savons qu'il n'indique rien sur les volumétries ou les formes urbaines. Jean Bastié et Bernard Dézert lui préfèrent la densité du volume bâti, qui s'exprime en m3 à l'hectare, ce rapport prend en compte la volumétrie, qui inclut le nombre d'étage et le volume général du bâti.

La densité parcellaire

À l'échelle parcellaire, on a tendance à préférer à un rapport de densité, le COS : donné par le quotient de la surface constructible (hors œuvre nette SHON) sur la surface totale de la parcelle. Cependant, il n'indique rien sur la forme urbaine, la qualité architecturale de l'édifice. Nous choisirons plutôt la *densité bâtie* : qui est le rapport du coefficient d'emprise au sol (CES) et la surface d'unité foncière multiplié par la hauteur du bâti.

---

[208] L'îlot INSEE a cessé d'être utilisé par l'INSEE après le recensement de la population de 1999. Désormais l'INSEE utilise IRIS. L'îlot IRIS constitue un groupe d'îlots, regroupés pour l'informatique statistique.
Voici la définition donnée par l'INSEE de l'îlot : *« l'îlot était l'unité géographique de base pour la statistique et la diffusion des* recensements de la population *jusqu'à celui de 1999. Désormais, la brique de base pour la diffusion des résultats du recensement rénové, qui débute avec le millésime 2006, est le quartier IRIS et l'îlot est abandonné. Les îlots étaient définis par l'Insee en concertation avec les* communes*.*
- En zone bâtie dense : l'îlot représentait le plus souvent un pâté de maisons, éventuellement scindé en cas de limite communale ou cantonale traversant le pâté de maisons;
- En zone « périphérique » : l'îlot était un ensemble limité par des voies (ou autres limites visibles) découpant cette zone en plusieurs morceaux.
Les îlots pouvaient être vides d'habitants (par exemple une gare). Il existait un découpage en îlots à chaque recensement jusqu'à celui de 1999 ; on appelait, par exemple, « îlots99 » les îlots définis par l'Insee pour le recensement de la population de 1999. »

$$\text{Densité bâtie} = \frac{\text{emprise au sol du bâti x hauteur moyenne}}{\text{surface de l'îlot}}$$

Avec la prise en considération de la hauteur de l'édifice, un effort sur l'intérêt à la forme urbaine est fait, mais effectivement le COS est un outil applicable directement à l'échelle de la parcelle, il est la référence pour l'application de la réglementation des réceptivités autorisées (Fouchier, 1997, p. 31).

La densité à l'échelle du quartier

En référence à Aldo Rossi qui part de la position de Jean Tricart pour l'analyse urbaine, l'échelle du quartier est constituée par un ensemble d'îlots présentant des caractéristiques communes qui permettent de les comparer[209]. La *densité nette de population* est le rapport du nombre d'habitants et des surfaces bâties avec prise en compte des voiries (hors ZI de plus de 16 ha).

$$\text{Densité de population} = \frac{\text{nombre d'habitants}}{\text{surface (kilomètres carrés ou hectares)}}$$

À l'échelle du quartier, les densités quantifiées concernent les densités de population, ce type de densité correspond à un premier changement d'échelle. La donnée est évaluée au 1/25000^{e}. L'INSEE a créé un découpage à l'échelle des quartiers de l'ordre d'unités de 2000 habitants. Depuis 1990, le recensement est une méthode précisément adaptée aux calculs de surfaces à l'échelle des quartiers.
Le calcul de la densité d'activités humaines est particulièrement intéressant à cette échelle, cependant la collecte des données restent difficiles (cela repose sur la collecte de données recensement INSEE ou de données personnelles). À l'échelle du quartier, il est possible de reconstituer les fortes zones de polarisation des activités humaines au sein d'une commune ou d'une agglomération dans la mesure d'une analyse comparative. La quantification de telles densités renvoient aux densités géographiques qui ont une portée cognitive et rentrent dans le cadre d'études urbaines plus vastes. Les densités à l'échelle du quartier peuvent permettre de dégager des tendances entre quartiers (quartier de faible densité de population, densité bâtie) : les quartiers à densifier selon les disponibilités du foncier. Les densités de population à l'échelle du quartier peuvent permettre de mettre en évidence les polarités de population et de dynamisme des populations à l'intérieur d'une ville ou agglomération.
Pour une analyse plus fine des dynamismes des polarités, il est nécessaire d'effectuer d'autres calculs de densité, nécessitant de mettre en évidence les destinations des bâtiments, leurs occupations. Pour mettre en évidence ces phénomènes, outre la densité nette de population, nous pouvons avoir recours à la densité résidentielle, qui s'exprime en logements par hectare ; la densité d'emplois et d'activité humaine, exprimée en emplois/ha ; la densité d'activité humaine qui permet la mesure en partie de la densité d'usage d'un espace.

$$\text{Densité résidentielle} = \frac{\text{nombre de logements}}{\text{surface (hectares)}}$$

$$\text{Densité d'emplois} = \frac{\text{nombre d'emplois}}{\text{surface (hectares)}}$$

$$\text{Densité d'activités humaines} = \frac{\text{nombre d'emplois+nombre d'habitants}}{\text{surface (hectares)}}$$

À l'échelle de la ville centre, et de la commune

L'échelle de la commune est une échelle pertinente pour la mesure de données quantifiées telles que les données d'emploi, nous faisons référence au travail de Tricart sur le découpage de la ville pour son

[209] ROSSI (Aldo), *L'Architecture de la ville*, Paris : éd. l'Equerre, 1981, p. 31

analyse urbaine comme un contenu social, il considère la ville comme un ensemble de quartiers, l'échelle de la ville ou de la commune est une échelle de quantification qui permet d'effectuer des comparaisons plus fines à l'intérieur de celle-ci. D'ailleurs, Fouchier a mené son travail en Ile-de-France, publié dans l'ouvrage *Les Densités urbaines et le développement durable, le cas d'Ile-de-France et des villes nouvelles* sur des rapports de densité d'activité humaine à l'échelle de la commune.
La densité nette de population est donnée par le rapport du nombre d'habitants et des surfaces bâties avec voiries hors ZI de plus de 25 ha. La référence est la commune, unité statistique avec laquelle Vincent Fouchier a travaillé sur l'Ile-de-France sur les densités d'activités humaines. La densité d'activité humaine, peut être complétée par la densité d'emplois, exprimée en emplois/ha. Les densités mesurées à l'échelle de la commune sont exprimées en kilomètres carrés. Les données quantitatives récoltées peuvent permettre d'effectuer des comparaisons entre communes.

La densité à l'échelle de l'agglomération

L'échelle de l'agglomération est intéressante pour le calcul des densités dans la mesure où elle donne à comprendre les changements de l'organisation spatiale des configurations urbaines de plus en plus étendues et parfois fragmentées (Berroir[210], 1996). Nous pouvons dire que le processus reste le même que pour les communes ou les villes-centres. Dans les agglomérations, la *densité nette de population* est donnée par le rapport du nombre d'habitants et des surfaces bâties avec voiries hors ZI de plus de 25 ha.
Tous les calculs de densité liés aux déplacements (nœuds, stations des transports en commun, places de stationnements, déplacements à destination) sont intéressants à établir à l'échelle de l'agglomération ou même de l'aire urbaine. Les calculs de densité à l'échelle de l'agglomération permettent de comprendre que les limites des agglomérations se sont étendues et qu'il est important d'analyser les formes de structuration de l'espace urbain à l'échelle des aires polarisées des agglomérations (migrations alternantes (Berroir, 1966, p. 173) à partir des communes périurbaines vers l'agglomération). L'échelon des aires polarisées des agglomérations permet de calculer les densités de population et d'emplois de l'ensemble des structures urbaines, en périphérie.
Le calcul des densités à l'échelle de l'agglomération et des aires polarisées (ville-centre, aire agglomérée, périphéries) permet de dégager des grands types de structuration générale du peuplement donnés par la densité d'emploi (exprimée en emplois/ha).

La densité végétale

Nous suivrons ici la proposition de Fouchier, qui définit cette *densité végétale*, par l'expression *COS végétal*. Il nous explique que ce rapport mériterait d'être pris plus au sérieux, et utilisé de façon plus systématique par les praticiens et professionnels de l'aménagement. La mesure du COS végétal permettrait selon Vincent Fouchier d'appréhender la densité perçue d'une autre façon. La mesure des surfaces dédiées aux espaces verts est toujours établie selon un ratio en deux dimensions (2D), il serait bon comme nous l'explique Fouchier de réaliser des mesures en trois dimensions (3D). Chiffrer le végétal viendrait compléter les données de bâti et modifier la perception de la densité. Fouchier propose un ratio, qu'il qualifie d'imparfait. Le COS végétal est égal à la hauteur multipliée par la surface des arbres additionnés à la hauteur et la surface des « pelouses » divisées par la surface brute totale. Il choisit d'exprimer le ratio en m2 d'espaces par habitant. Ce rapport permet de quantifier le rapport ville-nature, cela se révèle indispensable dans la perception de la densité.

[210] BERROIR (Sandrine), « Densités de population et d'emploi dans les grandes villes françaises » in PUMAIN (Denise) (dir.), GODARD (François), *Données Urbaines,* Paris : Anthropos, tome 1, collection Villes, pp. 173-181

Malgré une proposition qui peut-être à reconsidérer et à reformuler, Vincent Fouchier interroge la qualité du végétal dans sa capacité à générer des liens, à participer de la qualité urbaine et de l'identité d'un quartier ou d'une unité urbaine. Plus largement, le *COS végétal* nous questionne sur la notion de *« ville –nature »* (Chalas, 1997)[211] qui se pratique au quotidien. Cette volonté de végétal dans la ville s'inscrit dans des principes de politiques de durabilité et de préservation des espaces naturels, elle fait partie d'une inscription dans un cadre idéologique de durabilité. Ainsi, nous allons dans le sens de Vincent Fouchier, car pour nous, la densité végétale est un élément constitutif de la perception de la ville et est devenue une « figure de l'urbain »[212]. La densité végétale entre quartiers d'une ville ou d'une agglomération, et combinée à d'autres types de densités (population, logement) est un élément de caractérisation d'une ville ou d'une agglomération[213]. La densité des « espaces verts » traduit une forte dimension psychologique de celle-ci. Citons par exemple, les habitants d'une ville peuvent apprécier la densité végétale dans un quartier pavillonnaire pour l'importance de la présence de jardins, qui sont pourtant pour la plupart privés et avoir une perception négative d'un espace vert attenant à des immeubles. Cela met en avant le problème de l'usage et du statut de ces espaces verts et de l'échelle de leur usage.

La densité optimum

Pour aborder cette approche de la densité, nous ferons référence à l'approche développée par Jean Bastié et Bernard Dézert. Les deux auteurs la définissent comme une densité qui *« serait fonction, d'une part des besoins d'espace par habitant, c'est-à-dire de leur niveau de vie qui les multiplie, et en particulier l'intensité et des modes de déplacement, ainsi que des équipements collectifs exigés et réalisables, par suite des ressources financières de la collectivité* […] *»*[214]. Pour les auteurs, la densité optimum ne peut être que fonction de multiples facteurs et cette densité varie selon les espaces urbains. Les deux auteurs soulignent que la recherche d'une densité optimum est importante en urbanisme mais elle mérite d'être affinée et surtout précisée par les indicateurs du rapport qu'elle traduit.

Nous avons pu explorer les différentes échelles à laquelle, la densité peut être calculée et devenir un outil de mesure. Cette énumération des échelles d'analyse de la densité révèle la diversité de ses qualificatifs, et traduit surtout une pluridisciplinarité des approches de la densité. Nous pouvons ainsi nous interroger sur la précision sémantique de la densité, n'est-ce pas un flou, la seule façon de qualifier plus précisément la densité est de toujours préciser de qui ou de quoi parle-t-on, une densité d'habitants, de bâti, de logements. Dans les modes de calcul de la densité et à l'animosité qu'elle suscite : nous nous rendons compte qu'il n'existe pas de densité optimale (Bréheny, 1992 ; Fouchier, 1995, 1997, 1998 ; Allain, 2004) : la densité ne peut se réduire à des « calculs-types » et « solutions-types » (Da Cunha, 2009). La fantaisie de vouloir imaginer et même que de vouloir réfléchir à l'élaboration d'une mesure commune de la densité ou d'un langage commun à toutes disciplines pour stopper ce flou sémantique vole en éclat car sa multitude d'échelles de références montre bien cette impossibilité. Pourtant des tentatives de ce genre ont été réalisées, comme nous l'explique Vincent Fouchier (1998), *« le degré d'intensité d'occupation du sol » (Land Use Intensity Rating LIR*[215]*)*, considéré comme un « densitomètre » ; la démarche était louable mais le LIR n'a pas été utilisé par les

[211] CHALAS (Yves) , DUBOIS-TAINE (Geneviève), *La Ville émergente*, La Tour d'Aigues : éd. de l'Aube, 1997, 286 p.
[212] MARRY (Solène), DELABARRE (Muriel), « Naturalité urbaine : l'impact du végétal sur la perception sonore dans les espaces publics » in *Vertigo*, volume 11, n°1, mai 2011
[213] DUHAYON (Jean-Jacques), PAGES (Adeline), PROCHASSON (François), *La Densité, concept, exemples et mesures, rapport commandité par le CERTU et le CETE de l'Ouest,* Lyon : éditions CERTU, 2002, 88 p.
[214] BASTIE (Jean), DEZERT (Bernard), *La ville*, Paris : éd. Masson, p. 17
[215] Le *Land Use Intensity Rating* a été créé par la FHA *(Federal Housing Authority)* en 1971. « *The Federal housing Authority developed the LIR as a substitute for conventional mesures of density because it is reliable because less variable* » in ALEXANDER (Ernest) R. MURPHY (Peter), *Density measures and their relation to urban form*, Milwaukee : School of Architecture & Urban planning, University of Wisconsin. 1988, p. 7

praticiens. En effet, à chaque échelle d'intervention, il est important de se rendre compte que la densité ne peut être calculée de la même manière, car la surface de calcul n'est pas la même. Ainsi, la densité s'avère intéressante comme mode de calcul car elle permet de mettre en relief des phénomènes urbains, elle trouverait sa légitimité dans le cadre de projets d'aménagement opérationnel (Benaïssa, 1997) ou dans le cadre d'études urbaines.

Densité et formes urbaines : des repères

Nous considérons la densité comme un indicateur d'urbanisation. En effet, la densité permet la concentration des individus et des idées (Bélanger, 2006)[216]. Elle rend possible la division du travail et de la croissance économique (Lampard, 1995)[217]. Nous considérons les propos suivants de Paul-Henry Chombart de Lauwe :

> « La projection des structures sociales sur le sol et la formation d'un espace construit s'opèrent par la médiation des représentations qu'en ont les bâtisseurs (architectes, urbanistes, planificateurs…) et par celle des modèles qui se fixent à partir de ces représentations. »
> CHOMBART DE LAUWE (Paul-Henry), *La Fin des villes : Mythe ou réalité,* Paris : Calmann-Lévy, 1982, p. 15

Ainsi dans le but d'avoir quelques repères quantifiés de la densité, nous évoquerons quelques exemples significatifs d'une morphologie urbaine témoin de la densité bâtie et de la densité de population qui nous permettrons de comprendre à quelles formes urbaines renvoie la densité bâtie, car en effet, pour reprendre, Robert Auzelle, la densité de population et l'étude de sa répartition évolue en corrélation ou en désaccord avec la densité bâtie, c'est bien, ici, l'objet de notre propos. Pour analyser et comparer formes urbaines et densités, nous tenterons une énumération de ces formes et une comparaison entre elles, dans le but de donner une idée de correspondance entre la densité et une forme urbaine, pour cela nous nous appuierons sur la ville de Paris et de sa périphérie. Nous savons qu'elle a déjà été largement étudiée mais elle paraît emblématique de la diversité des formes urbaines pour effectuer cette analyse, nous nous servirons sur les chiffres fournis par le *Référentiel de densités et de formes urbaines* réalisé par l'IAU Idf, présenté par les auteurs comme un outil et matériau d'analyse, ainsi, nous mettrons cet outil à profit.

Dans Paris, la ville héritée du Moyen-Age constitue les arrondissements centraux de Paris : le quartier des Halles (Boudon, Chastel, Couzy, Hamon, 1977), le quartier du Marais, le quartier Latin. Entre les XVII^{e} et XIX^{e} siècles, chaque parcelle s'est densifiée jusqu'au grignotage du moindre espace libre (Loyer, 1987), les immeubles ont été surélevés. Ainsi l'occupation du sol est de 90%, cela représente une densité bâtie de 2,7 et une densité de population de 500 habitants/hectare. Les transformations de grande envergure, caractéristiques de l'haussmannisation se traduisirent par l'assainissement, l'amélioration des transports ayant l'ambition d'enrayer l'insalubrité. L'hausmannisation est symbolisée par la construction des immeubles de rapport et par la forme urbaine qui est l'îlot haussmannien. La densité bâtie estimée est de 4,5 et le coefficient d'emprise au sol est de 75 % et la densité de population est de 450 habitants/hectare. Dans le tissu central parisien, aux côtés des immeubles de type haussmannien du XIX^{e} siècle, nous trouvons les immeubles HBM[218], d'une

[216] BELANGER (Mathieu), *Op. cit.*, novembre 2006, 284 p.
[217] LAMPARD (Eric E.), « The History of cities in economically advanced areas », in *Economic Development and Cultural Change*, n°3, 1955, pp.81-102
[218] Au début du XX^{e} siècle, le bilan de l'haussmannisation est assez critique, les problèmes d'insalubrité persistent car certains quartiers centraux de Paris sont toujours paupérisés, on pourrait dire que Paris est « hanté par la problématique du réservoir d'air et des espaces libres ».
[218] Les données collectées par les fonctionnaires de Paris, aboutissent à l'identification des îlots insalubres, et à un travail sur les espaces libres et l'aération de la ville. Le département de la Seine y répond par la création de programmes des HBM (habitations à bon marché).

hauteur entre 6 et 8 niveaux (qui constituaient la ceinture parisienne car édifiés sur les anciennes fortifications de Paris). La densité bâtie moyenne sur une opération HBM de Paris est de 4, le coefficient d'emprise au sol est de 52 %, car il y est prévu autant d'espaces dédiés à la verdure qu'à l'habitation. La densité de population y est de 250 habitants/hectare.
Dans la première couronne, nous retrouvons les centres-bourgs constitués d'une place de village, d'une église, d'une rue principale autour de laquelle se développent les maisons de ville à son alignement. La densité bâtie est estimée à 1,2. Le coefficient d'emprise au sol est de 47 %. La densité de population moyenne est de 50 habitants/hectare. Auparavant hors des limites de la ville de Paris, les centres-bourgs se sont densifiés car les lotissements n'ont pas tardé à les gagner avec l'amélioration des transports et à s'étendre au-delà par le morcellement des forêts de banlieue, pour devenir les communes périurbaines que nous connaissons aujourd'hui. Ce type d'habitat est caractérisé par une urbanisation peu dense, traduit par un coefficient d'emprise au sol faible d'environ 15% ; la densité bâtie estimée à 0,3 car l'habitat pavillonnaire se développe sur deux niveaux (R+1) en moyenne; et le découpage parcellaire est d'environ 300 m2 en moyenne pour une parcelle).
Si l'on compare ces différentes formes urbaines, nous nous apercevons que les faubourgs et les villages sont cent fois moins peuplés que la ville-centre, qu'elle soit moyenâgeuse ou haussmannienne. La densité de population correspond à la densité bâtie et le COS. En effet, une forte occupation du sol dans la ville médiévale et haussmannienne traduit une forte densité bâtie et donc une forte densité de population, les données quantitatives sont reliées. Malgré une forme urbaine très différente et un discours construit sur la négation de la ville moyenâgeuse, les îlots haussmanniens ont une emprise au sol guère moins élevée que la ville héritée du Moyen Âge (respectivement 75% et 90%) et la densité de population à l'hectare est la même ; finalement la différence s'établie par rapport à la densité bâtie qui se conjugue avec la hauteur importante des constructions, qui permet de libérer de l'espace au sol, de par les moyens techniques mis en œuvre. L'hausmannisation (Loua Toussaint, 1865), prônant ses vertus sanitaires, n'a pas permis de modifier en profondeur les quartiers de Paris (Fijalkow, 2004) et ne donne pas tellement plus d'aération car l'emprise au sol des bâtiments reste similaire à celle qui existait dans la ville médiévale.
Dans la première couronne périurbaine autour de Paris, l'office des HBM de la Seine prend la décision de la conception et de la construction de 15 cités-jardins, en s'inspirant des cités-jardins anglaises et de la théorie d'Ebenezer Howard. Nous pouvons citer les exemples de cités-jardins remarquables (Suresnes, Champigny-sur-Marne, Stains), qui se sont aujourd'hui intégrées aux communes périurbaines. Une cité-jardin est édifiée dans le même principe que les HBM, elle a pour but d'accueillir des logements au sein d'un écrin de verdure afin de décongestionner Paris et sa banlieue. La perception de l'habitat constitue une idée des thèses hygiénistes : c'est une volonté de dé-densification car synonyme d'une qualité de vie. La densité bâtie estimée est de 2,3 qui est une densité bâtie moyenne, si l'on considère que cette forme urbaine est caractérisée par la diversité typologique constituée d'habitat collectif de type HBM de Paris, de maisons de ville mitoyennes et d'habitat individuel isolé. Comme nous l'avons dit précédemment, la place égale des espaces construits et verts, voire plus importants pour les espaces verts, se traduit par un coefficient d'emprise au sol est de 45% et la densité de population est de 270 habitants/hectare, et est structurée par un réseau viaire et par les quelques équipements nécessaires à la vie du quartier. Nous pouvons dire que les cités-jardins correspondent à une densité bâtie qui intègre les espaces verts à sa morphologie urbaine, celles-ci sont des opérations d'urbanisme, datant de la première moitié du XX^{e} siècle, dont le parti pris architectural et urbain considère l'air et le soleil : les espaces extérieurs (publics, verts) ont une part importante dans la morphologie de ces opérations.

Ainsi dans les programmes d'HBM et de cités-jardins, nous retrouvons un coefficient d'emprise au sol moyen, qui explicite cette place réservée aux espaces verts. Le choix des typologies d'habitations est également identifiable en fonction de la situation géographique. Les HBM situés dans

Paris ont une densité bâtie plus importantes et se rapprochent de la densité bâtie des immeubles haussmanniens, tandis que les cités-jardins qui sont situées hors de Paris, ont une densité bâtie assez modérée, qui se rapproche plus de la densité d'un centre-bourg densifié. Nous reconnaissons un choix effectué en relation avec l'environnement, la densité et l'occupation du sol décroissent avec la distance du centre dense. Si l'on garde toujours en tête, les travaux de Vincent Fouchier, qui consistent à dire qu'à une même densité ou occupation du sol correspond plusieurs formes urbaines et bien, nous pouvons souligner qu'une cité-jardin a une densité bâtie proche (2,7) de la densité bâtie d'un centre de type médiéval (2,3) alors que nous savons que le « rejet de la ville médiévale » est à l'origine des théories hygiénistes. Ainsi nous faisons la vérification que temporalités de la ville (Roncayolo) et densités ne se sont pas linéaires.

Dans cette couronne périurbaine francilienne, la construction des grands ensembles a constitué une réponse quantitative aux impératifs de la « Reconstruction », puis à la crise du logement qui marque l'après-guerre, l'État y est planificateur et programmateur. Les grands ensembles s'inscrivent dans une forme urbaine originale : qui s'affranchit du parcellaire, de l'alignement à la rue. Les typologies de tours et de barres de logements collectifs sont favorisées, l'espace environnant est présupposé libre et dégagé, en faveur de « larges surfaces vertes ». Avec l'exemple de l'ensemble de La Courneuve (construit entre 1965 et 1970), nous pouvons estimer les chiffres de la densité bâtie à 0,75 (la densité de population de 450 habitants/hectare ; le coefficient d'emprise au sol à 5%). S'y retrouvent, l'urbanisation caractérisée par l'habitat pavillonnaire individuel, dont le plus souvent la forme urbaine associée est le lotissement pavillonnaire (STU, Frey, Pinon, 1990). En moyenne la densité bâtie des lotissements pavillonnaires est estimée à 0,5. Le coefficient d'emprise au sol est de 23%.

Cette énumération des formes urbaines marquantes et leur densité relative à cette évolution ont permis de comprendre que la densité a évolué selon les périodes et surtout qu'elle participe du renouvellement urbain, elle peut constituer un indicateur qui aide à comprendre le développement de la ville. La notion de densité appréhendée aujourd'hui par les formes urbaines amènera à réfléchir à un développement avec un meilleur usage du sol et de mieux équilibrer le rapport entre les espaces ouverts et les espaces construits.

Analyse comparative chronologique

Au regard de l'analyse des densités associée aux formes urbaines, mise en exergue précédemment, nous pouvons dire que l'évolution temporelle n'a rien à voir avec l'évolution des densités bâties, cependant il existe une corrélation entre la sédimentation de l'urbanisation et les densités, en effet, s'est établie une *« logique d'auréole »* (Jaillet, 2004)[219], d'une distribution des densités du centre vers la périphérie. Mais comme s'accorde à dire, Marie-Christine Jaillet : logique d'axe (circulation) et logique paysagère ajoutent à la composition de l'organisation socio-spatiale de l'espace et ainsi, la modifie; le modèle radioconcentrique n'est plus nécessairement prégnant. Comme nous l'avons développé dans le chapitre 1, la répartition des densités obéit à trois grandes familles : la première en partant toujours d'un centre de la ville et les densités caractérisées comme plus « faibles »[220] se développent de façon concentrique et uniformément; nous émettons l'hypothèse que le développement radioconcentrique de l'urbanisation s'est complexifié. Une deuxième répartition s'opère en doigt de gant selon la logique d'axe (voiries) évoquée par Marie-Christine Jaillet et enfin une troisième

[219] JAILLET (Marie-Christine), « L'Espace périurbain : un univers pour les classes moyennes ? », in *Esprit*, n°303, 2004, pp. 42-60

[220] DEVILLERS (Christian), HAUMONT (Antoine), NAPPI-CHOULET (Ingrid), WARNIER (Bertrand), « Formes d'habitat et densités urbaines : Quelles opportunités pour la ville de demain ? », in *Les Cahiers de l'Observatoire de la Ville*, n°1, février 2007

répartition consiste en une ville-centre et des centralités-satellites disposant d'équipement et de services de proximité.
L'analyse comparative précédente nous a montré que pour l'exemple de Paris, une des formes urbaines les plus anciennes, le centre médiéval de Paris densifié et transformé à partir du XVII^{e} siècle a une densité bâtie d'environ 2,7 malgré une occupation très importante du sol, la densité bâtie est moins importante que pour des îlots haussmanniens, datant du XIX^{e} siècle, dont la densité bâtie est de 4,5 et l'emprise au sol de 70%. Ainsi nous pouvons dire que malgré la prégnance de la forme urbaine haussmannienne dans le centre de Paris, si l'on s'intéresse aux formes urbaines de façon plus détaillée, nous nous apercevons qu'il y a d'autres formes urbaines qui ne sont pas forcément prises en compte. Le cœur de Paris hérité du Moyen-Age est moins dense, ainsi le modèle concentrique de la répartition des densités peut être remis en cause. Nous citerons une référence de Lewis Mumford qui traduit l'analyse des tissus moyenâgeux, et la place des jardins et des espaces vides en fond de parcelle.

> « […] cohabitation des artisans et de la domesticité, qui ne se rencontre aujourd'hui que d'une manière tout à fait exceptionnelle, dans la dépendance d'un atelier de peintre, d'un cabinet d'architecte ou d'une clinique de médecin, commandait en fait toute l'organisation intérieure des résidences médiévales. Certes, entre les frustres chaumières, les enclos de pierre du X^{e} siècle au XVI^{e} siècle, des différences frappantes existaient. Ces deux extrêmes avaient cependant quelques caractères communs, qui laissèrent une empreinte durable dont nous apercevons encore les traces. […] Les maisons à deux ou trois étages à l'origine se groupaient en quadrilatères dont les lignes opposées s'adossaient à des jardins. Elles formaient parfois des blocs résidentiels entourant des cours intérieures, avec un plan de verdure, auquel un portail ouvrant sur la rue donnait accès. Les maisons solitaires, prenant trop d'espace et exposées aux intempéries, étaient très rares. »
> MUMFORD (Lewis), *La Cité à travers l'histoire*, traduit de l'américain par Guy et Gérard Durand, Paris : éd. Seuil, 1961, pp. 358-359

Si l'on considère le développement des centres-bourgs au début du XIX^{e} siècle, constitués de maisons de ville dont la densité bâtie est en moyenne d'1,2 et dont le coefficient d'emprise au sol est de 50%, ce qui traduit la présence forte d'espaces verts, aujourd'hui avec le développement des lotissements et des pavillons individuels dès le début du XIX^{e} siècle, ces centres-bourgs sont devenus denses (comme Rueil-Malmaison densité bâtie de 1,8 ; le Vésinet 1,7). Ces centres-bourgs représentent des polarités avec commerces, équipements et services de proximité. Ainsi, en analysant, ces formes urbaines et leur densité de façon chronologique, nous nous rendons compte que le modèle concentrique des densités n'est pas une réalité sur le terrain, car l'évolution de l'urbanisation est le résultat à la fois d'un volontarisme politique et surtout d'une urbanisation spontanée mêlant densification et dédensification :

> « […] au cours des siècles de dispersion dans l'espace afin de mieux exprimer le caractère organique du processus, que les agglomérations cellulaires villageoises, ou des individualités peu différenciées s'adonnaient à peu près aux mêmes travaux, se transformèrent en complexe structuré de tissus spécifiques, avec différents organes, commandés par un organe de direction. »
> MUMFORD (Lewis), *La Cité à travers l'histoire*, traduit de l'américain par Guy et Gérard Durand, Paris :éd. Seuil, 1961, p. 48

Au début du XX^{e} siècle, à Paris, la quête de l'air et de la lumière dans le logement est un leitmotiv, le parti pris architectural des HBM se veut d'intégrer les théories hygiénistes (Rey, 1921). Pour cela, est adoptée la typologie de l'immeuble à redans (Dumont, 1991), les immeubles sont constitués en moyenne de six à huit étages sur cour arborée à usage collectif. Nous rappellerons que la densité bâtie moyenne sur une opération HBM de Paris est de 4 (exemple des HBM de la Porte de Champerret densité bâtie de 4,3 et que le coefficient d'emprise au sol est d'environ 50 %). Dans la mouvance hygiéniste et en s'inspirant du modèle anglais d'Ebenezer Howard, sont conçues des cités-jardins à l'extérieur de Paris avec un parti architectural et urbain prônant les espaces verts et une volonté

d'amélioration de la qualité de vie par la présence d'équipements de proximité. La banlieue pavillonnaire autour des centres-bourgs se développe également sous la forme de pavillons individuels dont la densité bâtie est de 0,3

La période de la reconstruction d'après la Seconde Guerre mondiale et de crise du logement, est marquée par la naissance des grands ensembles, dont le parti architectural est inspiré par les préceptes de la Charte d'Athènes (libération du parcellaire, de l'alignement à la rue, les typologies d'habitation sont caractérisés par des tours et des barres de logements collectifs dont l'emprise au sol est faible). La libération du sol par le bâti est censée permettre l'aménagement des espaces verts à usage collectif pour les habitants, la surface dédiée aux espaces verts est d'environ 60%, la densité bâtie des immeubles collectifs des grands ensembles est de 0,7. De la même façon que le bilan de l'haussmannisation (Fijalkow, 2004), les critiques concernant les grands ensembles ne se font pas attendre (pas de rapport à la ville, éloignement des transports, peu d'équipements), et le rejet de cette forme urbaine suit ses critiques, ainsi à partir des années 1950, les Français se tournant vers la maison individuelle, l'urbanisation du territoire s'accélère ; la maison individuelle constitue l'habitat de 68% des français en 2007. La densité bâtie moyenne appréciée dans les tissus périurbains constitués par la typologie d'habitat individuel correspond à un rapport de 0,5, cette valeur se rapproche du chiffre de la densité bâtie des banlieues pavillonnaires du début du XX^{e} siècle (0,3). Nous pouvons imaginer que le pavillonnaire récent est construit sur des parcelles plus petites, ce qui explique un coefficient d'emprise au sol plus important dans le pavillonnaire actuel et qu'il est souvent constitué d'habitat individuel identique ou groupé ; ce qui permet l'implantation sur des parcelles entre 300 et 500 m2. Les formes urbaines récentes de l'après Seconde Guerre mondiale sont caractérisées par une volonté de dédensification (Castel, 2007)[221], de prise en compte de la qualité de vie. Cependant si nous revenons sur la notion de *densité perçue*, nous nous rendons compte que la forme urbaine haussmannienne[222] dont la densité bâtie est la plus élevée des formes urbaines que nous avons parcouru et l'emprise au sol du bâti y est importante, est fortement appréciée par les habitants. L'homogénéité des hauteurs, l'alignement à la rue sont les caractéristiques de cette appréciation ressentie. Alors qu'à côté de cela, le volontarisme de « dédensification » comme c'était le cas pour les grands ensembles n'a pas fonctionné. Mais une forme urbaine, dont la densité bâtie faible est plébiscitée, est principalement le lotissement de maisons individuelles.

Dire que les densités sont de valeur décroissante en partant du centre de Paris vers ses périphéries au regard de cette analyse chronologique des formes urbaines et de leur densité nous paraît inadéquat. Nous pensons comme Marie-Christine Jaillet (2004), que l'espace périurbain s'apparente à un *« espace mosaïque »*. Jaillet l'entend comme une mosaïque socioprofessionnelle mais finalement, nous pouvons l'appliquer aux densités et à leur répartition (Devillers, Haumont, Nappi-Choulet, Warnier, 2007).

Aussi, cette analyse des formes urbaines montre que la forme urbaine et ses spécificités ne peuvent pas être représentées que par des données quantifiées (densité, le coefficient d'emprise au sol…).

4.3 UNE QUANTIFICATION DES ESPACES INTERMEDIAIRES

Au regard de cette analyse de la densité comme outil réglementaire et des différents modes de calcul qui lui sont relatifs, le propos sera d'expliciter notre démarche pour quantifier les espaces intermédiaires comme objets de la recherche scientifique. Pour cela, nous avons choisi de réaliser une quantification des espaces intermédiaires sur les tissus périurbains choisis pour l'observation. En effet,

[221] CASTEL (Jean-Charles), « De l'étalement urbain à l'émiettement urbain. Deux tiers des maisons construites en diffus », in *Les Annales de la recherche urbaine,* n°102, octobre 2007, pp. 89-96

[222] APUR (Atelier parisien d'urbanisme), BORDAS-ASTUDILLO (Florence) (dir.), *Densités vécues et formes urbaines. Etude de quatre quartiers parisiens*, 2003, Paris : éd. de l'APUR, 45 p.

l'objectif de notre chapitre est de montrer l'usage de la densité comme système de mesure. Pour appuyer notre lecture des tissus périurbains au travers des espaces intermédiaires, nous avons utilisé l'outil de mesure de la densité bâtie. Car l'objet de notre recherche tend à démontrer que le débat porte sur la part, la forme et le statut des espaces dits « libres », les espaces intermédiaires. Ainsi nous pouvons penser qu'il y a plus de verdure dans les zones pavillonnaires que dans les grands ensembles.
Nous disposons de ratios permettant de savoir quelle place occupent les espaces intermédiaires par rapport aux espaces bâtis (pavillons individuels périurbains). Cela nous permettra de connaître les possibilités de densification ou les potentiels qui sont liés à ces espaces. L'étude de la densité physique par les ratios peut nous aider à réaliser la quantification des espaces intermédiaires. Notre démarche consistera à tirer parti des différents modes de calcul de la densité pour travailler à une échelle fine du tissu.
La quantification des espaces intermédiaires à l'échelle de la parcelle offre un outil de mesure de la densité d'occupation. Nous avons mené notre observation par l'*« enquête à la parcelle »*, pour cela, nous reprendrons, ici, les propos de Sylvie Mazel qui parle d'*« enquête à la parcelle »* pour également dégager les potentialités de la parcelle à évolution (Mazel, 1995, p. 43)[223]. Cette méthodologie nous permet d'établir un repérage en détail des éléments de la parcelle. Ces éléments sont la surface, l'emprise au sol, les relevés de façade, et la nature du bâti, et le mode d'occupation de la parcelle. Cet outil de la densité d'occupation (densité bâtie) est donné par le ratio obtenu du rapport entre la surface bâtie et la surface totale de la parcelle. En effet, nous nous sommes basés sur les cadastres actualisés pour réaliser nos calculs. Nous considérons cette analyse par les ratios comme un outil de connaissance des mécanismes de densification. Nous avons mis à profit l'utilisation des outils d'analyse, comme la vue aérienne ou encore le cadastre pour réaliser notre analyse quantificative. Les relevés cadastraux nous ont permis d'avoir les dimensions exactes des îlots, d'identifier ainsi le rythme des parcelles (Cervellati, Scannavini, De Angelis), et du rapport des espaces pleins et des espaces vides. Par la précision de l'outil cadastral, nous avons pu établir des mesures précises des densités d'occupation de chaque parcelle. Ainsi ces outils nous permettent d'obtenir des éléments précis sur l'organisation des modes d'occupation des parcelles. Le travail graphique à partir de l'outil cadastral a consisté à établir une représentation des pleins (espaces bâtis y compris les dispositifs spatiaux des espaces intermédiaires) et des vides (jardin et terrains non utilisés de la parcelle). A partir de ce travail de représentation graphique, réalisé comme une base pour le travail d'analyse, nous avons pu effectuer nos mesures et réaliser notre analyse quantificative. En effet, si nous observons les cartes des pleins et des vides ci-dessous pour chaque terrain de recherche, nous pouvons comparer le rapport plein/vide entre chaque terrain pour évaluer le degré de transformation des parcelles et l'investissement des espaces intermédiaires autour du pavillon individuel. Le rapport plein/vide est significatif à Colombes et à Montreuil, les parcelles comportent en profondeur de nombreuses constructions. Notre analyse quantificative suppose de travailler en tenant compte de la finesse du parcellaire.

[223] MAZEL (Sylvie), « Ordonner le sol : Le nouveau P.O.S de Juvisy/Orge » in MALVERTI (Xavier), PICARD (Aleth), BELLI-RIZ (Pierre), *La Fabrication des villes*, Grenoble : GEVR, Paris : diff. Picard, 1995, 296 p.

Carte 5. Carte du rapport des pleins et des vides à Montreuil

source : Cadastre, Camille Benigni

Contrairement à des tissus mixtes comme Colombes ou Montreuil, le rapport plein/vide du quartier des Coteaux (Champigny-sur-Marne) et de Crisenoy traduit une organisation le long des voiries avec un cœur d'îlot vide. Ce rapport plein/vide montre une opposition entre le centre et les bords de la parcelle. Le rapport plein/vide à Gif-sur-Yvette ou à Croissy-sur-Seine révèle une occupation centrale de la parcelle par le bâti et un vide qui s'organise autour de celui-ci.

Ainsi, nous n'hésitons pas à établir des comparaisons entre nos différentes analyses de ratio pour chaque terrain de recherche afin d'identifier les parcelles caractéristiques de chaque tissu analysé pour leur transformation morphologique, car en effet, nous avons analysé l'évolution morphologique de nos terrains, parcelle par parcelle, ce qui nous aidera à comprendre en détail les processus de densification. Nos calculs de ratio ont été effectués en référence à l'organisation sur la parcelle, ils tendent à montrer l'espace construit au sol (du pavillon), l'espace non construit et les dispositifs spatiaux, marquage de l'investissement des espaces intermédiaires, pour comparer les rapports établis entre eux. Cette analyse quantitative de nos terrains de recherche demandera d'être complétée par les données de notre observation systématique des enquêtes à la parcelle menées sur nos terrains de recherche.

Carte 6. Carte du rapport des pleins et des vides à Colombes

source : Cadastre, Camille Benigni

Carte 7. Carte du rapport des pleins et des vides à Champigny-sur-Marne/Les Coteaux

source : Cadastre, Camille Benigni

Carte 8. Carte du rapport des pleins et des vides à Crisenoy

source : Cadastre, Camille Benigni

Carte 9. Carte du rapport des pleins et des vides à Croissy-sur-Seine

source : Cadastre, Camille Benigni

Carte 10. Carte du rapport des pleins et des vides à Gif-sur-Yvette

source : Cadastre, Camille Benigni

Si la densité est considérée comme un outil de mesure pour comprendre les formes urbaines, malgré le manque de précision quant à certains outils de mesure de la densité, nous aurons recours à cet outil de mesure pour compléter notre travail d'observation systématique menés sur les différents tissus périurbains analysés. Cette analyse contribue à l'établissement d'une typologie d'espaces intermédiaires caractéristique des mécanismes de densification et constituera une nouvelle trame de lecture des tissus périurbains.

Comme nous l'avons analysé dans ce chapitre, la densité est utilisée comme une référence, un indicateur polysémique, malgré le flou sémantique qui règne autour de sa définition et son abstraction, la densité est utilisée par les professionnels, les élus comme un objet concret. Même les habitants, malgré l'image négative que la densité peut dégager, la perçoivent comme concrète. La densité est un refuge, un repère dans le cadre d'opérations urbaines ou architecturales, aux yeux des praticiens, elle résonne comme une donnée réglementaire. Aussi, malgré les efforts de définition et de théorisation qui ont été tentés (Rapoport, 1975 ; Alexander, 1994 ; Churchman, 1999 ; Bélanger ; 2006 ; Fouchier), la densité reste une notion floue d'un point de vue de sa définition, de son utilisation et de son champ sémantique. Revenons justement sur l'utilisation délibérée de « notion » pour qualifier la densité, de nombreux auteurs de rapports, d'études sur la densité, qu'ils soient chercheurs, élus ou praticiens, utilisent la densité et y font référence comme un « concept de densité ». En effet, nous nous rangeons à

l'avis d'Amine Benaïssa[224] qui se réfère à la densité comme une notion. La densité ne peut s'ériger en concept, nous nous référerons à la définition donnée par Amine Benaïssa, qui cite Philippe Boudon.

> « Le terme notion désigne une connaissance intuitive et assez imprécise que nous avons d'un objet plutôt que celui de concept dont l'acception renvoie à un système théorique, hors duquel il est difficile de savoir de quoi on parle, système théorique qui n'est pas unique et pose la sérieuse question épistémologique de la commensurabilité des théories relatives à l'urbain (Philippe Boudon, 1996[225]). »
> BENAISSA (Amine), *Aménagement urbain, production de la densité et régulation sociale Volume 1. Différences, références, négociations, Trois notions pour rendre compte de la densité*, Paris : Institut de Sociologie Urbaine, juin 1997, p. 5

Après ce travail de revue des travaux scientifiques et disciplinaire, pour définir la densité et en saisir ses approches, nous préférerons toujours en parler comme d'une notion. En outre, suite à notre analyse des échelles de référence de la densité et des modes de calcul qui s'y rapportent, ne pouvons-nous pas nous poser la question d'une densité qui ne serait plus un indicateur mais un instrument de différenciation de deux objets mesurés.

[224] BENAISSA (Amine), *Aménagement urbain, production de la densité et régulation sociale Volume 1. Différences, références, négociations, Trois notions pour rendre compte de la densité,* Paris : Institut de Sociologie Urbaine, juin 1997, 231 p. (page 5)
[225] BOUDON (Philippe), « Mots et concepts », in BOUDON (Philippe) (dir.), *Langages singuliers et partagés de l'urbain, Actes de la Journée organisée par le laboratoire des Organisations Urbaines : Espaces, Sociétés, Temporalités (Axe IV),* LOUEST UMR CNRS 7544, Paris : éd. l'Harmattan, 1999, coll. Villes et entreprises, 240 p., p. 201

Chapitre 5/ La densité utilisée comme instrument procédurier : Instrumentalisation technocratique ?

Le but de ce chapitre est d'expliciter le cadre juridique et législatif de la densité à la fois à travers les périodes de l'histoire urbaine et également dans l'actualité législative française. Nous nous interrogerons sur la nature de la densité et son utilité dans le cadre de la réglementation d'urbanisme, nous nous demanderons de quelle façon est utilisée la densité et de quelle façon est-elle contrôlée (Bélanger, 2006)[226]. En effet, dans notre recherche, il nous paraît important de différencier la densité utilisée comme un outil de calcul pour comprendre l'emprise d'un bâtiment ou de le décrire en terme quantitatif et la densité comme outil ou norme dans un processus législatif de planification, la densité a, ici, un usage prescriptif ou normatif.

5.1 AU COURS DE L'HISTOIRE

L'objet, ici, est de montrer l'étroitesse des liens entre densité et planification/aménagement urbain. Notre recherche s'attachera à mettre en rapport le cadre réglementaire de l'aménagement urbain dans les différentes périodes historiques et la densité : la politique d'aménagement instrumentalise-t-elle la densité. Nous ferons une histoire de la densité urbaine : les périodes dans lesquelles, il a été porté un intérêt à la notion de densité dans le développement et l'aménagement des villes et le cadre réglementaire dans lequel s'insère la densité. Il sera important de souligner dans notre travail que la densité est issue de plusieurs cultures et de plusieurs disciplines (Fouchier, 1998 ; Bélanger, 2006), et qui prend de nombreuses formes : nous pouvons dire que la densité tient à la fois d'une histoire politique, foncière et sociale. La densité n'a pas toujours été vécue ou eu une image positive, c'est pourquoi, par rapport au chapitre précédent qui abordait la densité comme une notion quantitative, mesurable, mais elle n'est pas que cela, il a été important d'éclairer le lecteur sur la densité, comme notion multiforme (Touati, 2010). Ainsi, nous nous attacherons à établir un historique de la densité par grandes périodes. Dans le but d'être le plus complet possible et non dans un souci d'exhaustivité, sera établie une proposition de périodisation, marquante pour la densité urbaine.

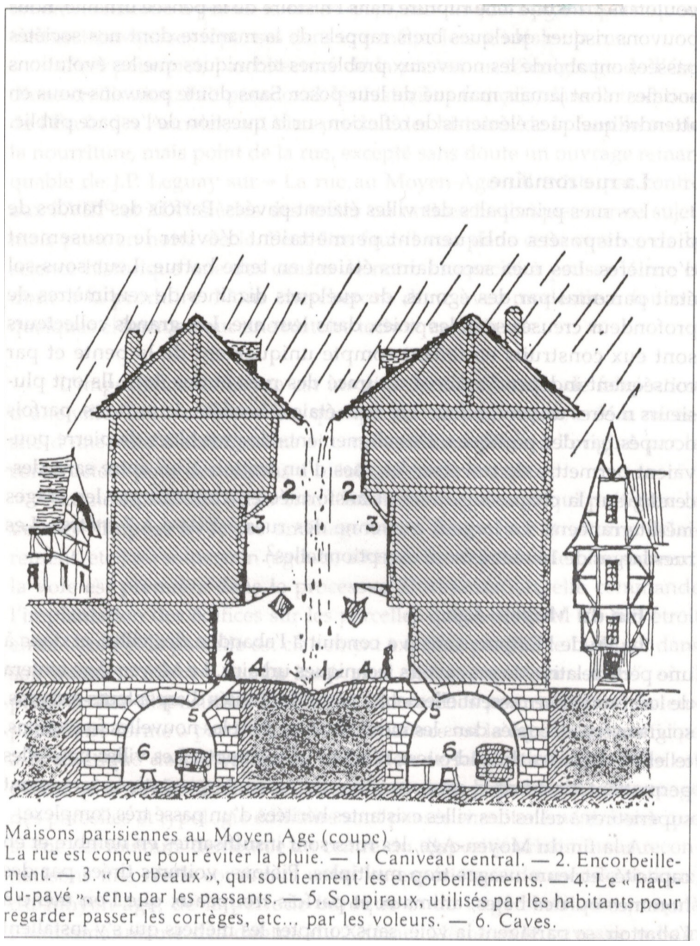
Dès le XVIII^e^ siècle

Au XVIII^e^ siècle, il y a une accumulation des constructions et de la population sur des parcelles de type moyenâgeux dans les enceintes des villes, nous nous pencherons plus particulièrement sur le cas parisien. En effet, ces parcelles profondes, étroites en lanière ont une surface d'environ six mètres de largeur (Loyer, 1987), et peuvent atteindre une quarantaine de mètres de profondeur (Boudon, Chastel, Couzy, Hamon, 1977). L'occupation des parcelles est graduelle et le processus de densification des tissus part de la rue pour gagner progressivement la profondeur des

[226] BELANGER (Mathieu), *Encadrement de la forme urbaine : élaboration d'une nouvelle approche de contrôle juridique de la densité de construction dans le contexte du plan d'urbanisme de Montréal,* mémoire présenté à la Faculté des études supérieures en vue de l'obtention du grade de maîtrise en urbanisme, Université de Montréal, Institut d'Urbanisme, Faculté de l'Aménagement, novembre 2006, p. 24

parcelles. Il y a une série de réglementations qui régissent les rapports entre les espaces privés et les espaces publics, nous pouvons citer les règles d'alignement par rapport à la rue, hauteur constructible, profil du bâti sur la rue, relations de voisinage. L'espace parisien médiéval consistait en une limitation d'extension de sa surface, engendrant une forte densité. La rue étant le support de la morphologie de ce tissu, les fonctions de la rue sont multiples (circulation, échange, activité), entraînant un mélange des programmes installés au sein des parcelles en rapport avec ce continuum médiéval (Loyer, 1987).

Figure 22. Coupe d'une rue parisienne au Moyen Âge, représentée par Jacques Milley



Maisons parisiennes au Moyen Age (coupe)
La rue est conçue pour éviter la pluie. — 1. Caniveau central. — 2. Encorbellement. — 3. « Corbeaux », qui soutiennent les encorbellements. — 4. Le « haut-du-pavé », tenu par les passants. — 5. Soupiraux, utilisés par les habitants pour regarder passer les cortèges, etc... par les voleurs. — 6. Caves.

source : MILLEY (Jacques), *La Vie parisienne à travers les âges, Tomes 1 et 2, Des origines à 1600*, Paris : Société continentale d'éditions modernes illustrées, 2 volumes, collection : Connaissance du passé, 1965, 335 + 340 p.

La croissance de la ville dans ses enceintes réduit les possibilités d'extensions la périphérie. *« La densité est une conséquence directe »* (Loyer, 1987, p. 24) de cette limitation de la surface de la ville, car toute la réserve foncière ayant été consommée (Loyer, 1987, p. 43), la saturation est proche. Cette progression de l'urbanisation jusque dans ses limites de surface et de capacité d'accueil peut laisser penser à un accroissement parallèle de la population. Dès le XVIII[e] siècle, des études sont menées, et des projet comme celui de la Société Royale de Médecine adopté en 1776 [227] apparaissent. Ce type d'enquête nécessite la réponse à un questionnaire et l'étude de l'environnement (sol, vents et eaux), est mise en rapport avec le comportement des habitants (tempérament des habitants, maladies). De ces enquêtes, il ressort que la qualité du milieu est un élément prépondérant de la propagation des maladies (Fijalkow, 2004). Finalement, cette densité liée à la morphologie spatiale du tissu médiéval devient le facteur de propagation des maladies et densité est associée à l'idée de mort (Clément, Guth, 1995)[228]. Yankel Fijalkow, dans son travail sur les îlots insalubres, nous explique qu'au XIX[e] siècle, les chercheurs et professionnels de la santé s'emparent de ce phénomène d'entassement et d'insalubrité[229] liés à la Révolution industrielle. Au travers des différentes enquêtes et topographies médicales (Claude Lachaise, 1828), le milieu urbain est mis en cause. Dès la deuxième moitié du XIX[e] siècle, l'attention

[227] FIJALKOW (Yankel), « L'Enquête sanitaire urbaine à Paris en 1900 : le casier sanitaire des maisons », in *Mil neuf cent, Revue d'histoire intellectuelle,* n°22, 210 p., pp. 95-106.
http://www.revue1900.org/revue/dossiers/dossiers.php?id_dossier=105 (consulté le 10-07-2012)

[228] CLÉMENT (Pierre), GUTH (Sabine), « De la densité qui tue à la densité qui paye: la densité urbaine comme règle entre médiateur et projet », in *Les Annales de la recherche urbaine*, n°67, Densité et Espacements, 1995, pp. 73-83

[229] Dans un article de Toussaint Loua paru en 1865 dans le *Journal de la Société Statistique de Paris,* il est montré le lien entre l'urbanisme et la santé publique.

se porte sur le logement, qui concentrera les attentions de l'hygiénisme français (Fijalkow, 2004) et des différentes enquêtes sanitaires. Louis-René Villermé[230] réalise les premières enquêtes et il insiste sur la nécessité de prise en compte de l'impact les modes de vie sur la salubrité des logements (Fijalkow, 1998, p. 84).

Nous pouvons citer l'enquête menée, à Paris, sous la direction de Paul Juillerat, entre 1894 et 1905, sert de support à la constitution d'un casier sanitaire pour 80000 habitations (Clément, Guth, 1995), cette enquête a été le support du recensement des îlots insalubres, qui seront voués à la démolition.

La densité est perçue comme néfaste et inacceptable pour la population, et cette idée sur la densité reste la même dans les discours officiels et théories hygiénistes[231] du début du XIX^{e} siècle (Touati, 2010) qui font suite aux différentes enquêtes sociales menées (Juillerat). Cependant s'en suit la politique urbaine mise en place entre 1850 et 1870, l'haussmannisation, sous le Second Empire qui s'inspire de l'hygiénisme, issu des différentes enquêtes sanitaires, la densité reste mal perçue et à connotation négative. La densité comme une notion et outil de la planification urbaine n'apparaît pas avant la seconde moitié du XIX^{e} siècle. Les « grands travaux de percées » qui ont engendré des démolitions, expropriations n'ont pas suscité la transformation des quartiers, et ont pérennisé la paupérisation des quartiers centraux parisiens. En réponse, à ces préoccupations hygiénistes, nous pouvons citer les théories d'A. Augustin Rey[232]. Son travail consiste en une étude approfondie de l'insolation[233], des conditions d'éclairage (ombre et lumière) des façades et des logements, des rues, selon les périodes de l'année. L'intérêt est également porté à l'influence de la largeur des voies et de la hauteur des bâtiments sur l'insolation. Ce travail a permis de pointer du doigt les problèmes qui peuvent causer l'insalubrité du logement et de l'espace urbain. Cette étude a conduit ses travaux à la théorie de l'héliotropisme (Rey, 1928) et à une réflexion sur l'amélioration de la circulation de l'air dans les îlots, par la proposition de modification des édifices et la préconisation d'une nouvelle organisation spatiale du bâti et de l'espace urbain. Tous les travaux menés sur l'aération du bâti, la lumière amènent à réfléchir, dès la fin du XIX^{e} siècle, à de nouvelles réglementations sur l'organisation des parcelles et des îlots : réduction de l'emprise bâtie, surfaces minimum pour les cours intérieures. Par une emprise de bâti moins importante, une densité moins élevée est souhaitée.

Ces études montrent clairement une condamnation de la densité bâtie, pour un abaissement de la densité de population à l'intérieur des centres urbains. L'important engouement pour la mise en application des recherches sociales et médicales à l'architecture, de 1900 à 1906 (M.-J. Dumont, 1984) et l'ouverture des fortifications de Thiers en 1919 donnent l'opportunité aux administrations publiques, aux initiateurs privés et aux instigateurs de la pensée hygiéniste de mettre en pratique les recommandations et théories développées par la construction de vastes opérations d'immeubles sociaux, les habitations à bon marché (immeubles des fondations ou immeubles de la Ville de Paris) et

---

[230] Louis-René Villermé était un médecin, membre de l'Académie française de médecine, et membre du Conseil d'Hygiène publique et de la Salubrité. Il s'intéresse, dans ses travaux et études de terrain, au rapport de la répartition de la mortalité et de la densité. Il travaille notamment sur le rapport entre les habitations (maisons garnies) et les maladies (choléra) dès 1834 en établissant des comparaisons entre les quartiers riches et les quartiers pauvres. Comme l'explique Fijalkow, *« Villermé apparaît comme le précurseur d'un nouveau type d'analyse de l'insalubrité, centré sur le ménage »* in FIJALKOW (Yankel), *La Construction des îlots insalubres, Paris 1850-1945,* Paris : édition l'Harmattan, 1998, 273 p., p. 84

[231] Selon Yankel Fijalkow, les théories hygiénistes sont « d'abord une pensée attentive au sol, à l'air, au soleil, à l'horizontalité et à la verticalité, aux lieux, aux milieux et à leurs effets sur la population. (…). C'est ensuite une pratique d'enquête : l'étude du milieu, plus précisément de la ville, ville qui rend malade »
FIJALKOW (Yankel), Communication « L'Agglomération des hygiénistes : du logement à l'îlot dans des enquêtes parisiennes 1850-1900 » in le Séminaire MSH du 21 mai 2007, *Les Catégories de l'urbain : l'agglomération* organisé par Olivier Ratouis.

[232] Nous faisons référence à l'ouvrage *La Science des plans de villes. Une révolution dans l'art de bâtir, l'Orientation solaire des habitations* publié en 1928 et écrit avec Charles Barde et Justin Pidoux.

[233] « L'insolation d'une façade est l'éclairage de cette façade par le soleil. L'insolation fait partie depuis assez longtemps du domaine des observations météorologiques ; mais cette mesure a été réduite à sa simple expression » p. 14 in REY (A.-Augustin), BARDE (Charles), PIDOUX (Justin), *La Science des plans de villes. Une révolution dans l'art de bâtir, l'Orientation solaire des habitations*, Paris : éd. Dunod, 1928, XIV-494 p.

de reconstruction des îlots insalubres (Fijalkow, 1998). La densité devient synonyme de rationalisation, de normalisation des constructions. Ces opérations empruntent de nouvelles formes (A. Augustin Rey) , la densité sert à justifier celles-ci.
Cependant, comme nous l'explique Anastasia Touati, durant cette période, il n'y a pas clairement une explicitation de la densité et lorsqu'on parle de densité en urbanisme, elle décrit souvent un rapport entre une surface donnée et un certain nombre d'entités construites sur cette surface, c'est une définition quantitative. La notion reste abstraite mais elle est synonyme d'insalubrité.

Les évolutions législatives ont été accompagnées par l'introduction d'une réflexion sur une approche scientifique sur la conception des nouvelles extensions urbaines des villes européennes qui ont eu lieu pendant le boom économique et démographique de la seconde moitié du XIX^{e} siècle, nous pouvons citer les travaux de Joseph Stübben (1890). Dans cette réflexion, la densité a, d'abord, joué un rôle de régulation, dans la recherche sur les formes urbaines, par la prescription de hauteurs de construction maximales et minimales et de gabarits de voirie. Ensuite, la réflexion s'est orientée vers l'usage de la densité, comme outil de régulation des plans d'aménagement, tel que nous l'entendons aujourd'hui à travers les documents d'urbanisme actuels. En Angleterre, la réflexion sur la densité évolue également selon la conception et la planification urbaine moderne des premiers traités urbanistiques. En effet, Raymond Unwin, dès 1909, face au constat de la surpopulation des villes et la trop forte densité, dans sa réflexion, *Town Planning in Practice*, il propose une densité standard de 12 maisons maximum par acre net[234], ou 30 maisons par hectare (Unwin, 1909)[235]. Sa réflexion s'infléchit directement vers une conception de logements à basse densité, puisque cela aboutira aux cités-jardins.
On raisonne sur la densité en termes d'emprise du bâti, car elle est la cause de l'insalubrité des îlots et des bâtiments. Mais elle peut concerner également des personnes, des habitants, des logements ou commerces ou encore surface de plancher.

L'après Seconde Guerre mondiale et la rationalisation de l'espace

La Seconde Guerre mondiale marque un tournant dans les politiques d'urbanisation sur le territoire français. Le contexte de reconstruction d'après-guerre place l'État comme décideur et instigateur de l'aménagement urbain. Ce changement de mode opératoire fait écho à un changement de perception de la notion de densité. L'Etat ayant une forte influence, il se fait partisan des fortes densités urbaines. Par fortes densités urbaines, on entend une réduction des emprises bâties et une instauration d'un rapport entre hauteur des bâtiments et de la largeur des voies. Ainsi il y a libération du règlement d'alignement des immeubles par rapport à la rue et une suppression de la limitation du nombre d'étages. C'est dans ce cadre réglementaire que la densité intervient et est utilisée comme un outil technique de mesure et d'évaluation (CERTU). L'apport des nouvelles techniques de constructions ajoute à cette volonté de rationaliser l'aménagement urbain et de l'utilisation du sol. Pour une optimisation de l'utilisation du sol et le contrôle du sol, émergent les concepts de zoning d'activités et d'« *urbanisme d'ensemble »* (Clément, Guth, 1995, p. 78) fondé sur les principes de la Charte d'Athènes (1943). La Charte d'Athènes préconise un affranchissement total des édifices par rapport à la rue, une suppression du parcellaire, donc par rapport au sol. Ces outils règlementaires sont associés à des coefficients de densité de population (rapport suivant nombre d'habitants/hectare) et impliquent ainsi ces calculs pour l'obtention de données quantitatives pour une efficacité de la rationalisation.

[234] Une acre de terrain correspond à 0,4046 hectare ou à 4046 m2, soit une maison par parcelle de 337 m2, ce qui correspond aujourd'hui à une petite parcelle en lotissement pavillonnaire.
[235] UNWIN (Raymond), *Town Planning in Practice*, Londres, 1909; *L'Etude pratique des plans de ville, Introduction à l'art de dessiner les plans d'aménagement et d'extension,* Paris, 1922 (avec une préface de Léon Jaussely); Ed. de l'Equerre, 1981, p.320

Cet ensemble de préceptes urbains, architecturaux et techniques à tendance fonctionnaliste marque une rupture dans la morphologie des tissus, et cela a pour conséquence l'introduction de ces nouvelles formes urbaines dans la ville. C'est dans l'urgence de la reconstruction que les grands ensembles sont construits en masse en suivant les préceptes du fonctionnalisme, la forme urbaine prédominante est le logement collectif. Le rythme des 50000 à 150000 logements par an (Taburet, 2012)[236] ne couvre pas les besoins quantitatifs de la France en matière de logements (Lacaze, 1989)[237]. La densité est envisagée par les fonctionnalistes comme un outil indicateur pour organiser la ville par zoning, la puissance publique se sert de la densité comme instrument de la rationalisation de l'aménagement du territoire, comme nous l'indique Anastasia Touati, l'Etat souhaite « scientifiser » et rationaliser ses interventions. La densité est noyée parmi d'autres outils réglementaires mis en place à cette époque dans les pratiques d'aménagement.

Malgré ce recours systématique à la densité pour légitimer les « actions » de l'État, elle n'est pas érigée au statut de norme réglementaire, autrement dit elle n'autorise ou n'interdit pas. De plus, la critique émergente des grands ensembles, sur les conditions de logement, le manque d'urbanité et de sociabilité au sein de ces quartiers ne participe pas à l'amélioration de l'image de la densité. L'idée de la densité reste accolée aux grands ensembles, dont l'image est négative.

La densité comme outil de planification urbaine

> «L'accroissement des échanges et de la circulation des hommes expliquent l'intérêt suscité par le calcul des densités. Ainsi, les variations depuis le XIX^{e} siècle des emplois de la notion de densité résidentielle, suggèrent l'idée de cycles, déterminés par les périodes de tension entre l'usage des espaces publics et l'utilisation des logements.»
> FIJALKOW (Yankel), « Les Usages de la notion de densité résidentielle » in *Les Annales de la recherche urbaine*, n°67, Densité et Espacements, 1995, pp. 85-94

En 1967, le POS vient s'y ajouter comme outil réglementaire, celui-ci est créé dans le cadre de la Loi d'orientation foncière (dite loi LOF[238]). Dans le cadre des PUD et des POS, des outils quantitatifs sont créés : *« les coefficients des surfaces de planchers constructibles par rapport à une surface de terrain »*[239].

Il y a plusieurs types de coefficients, différents selon la destination du bâtiment, qu'il soit pour un usage de logement ou d'activités.

Nous pouvons citer le coefficient d'utilisation des sols (CUS[240]) : rapport de la surface cumulée des planchers, comptée hors œuvre (volume du bâtiment) à la surface de la parcelle. Il a été créé dans le cadre du PUD en 1958, puis il a été remplacé par le COS, créé dans le cadre des plans d'occupation des sols (POS[241]).

> « Le P.O.S. doté de son principal outil le C.O.S., se voit progressivement attribuer un rôle plus large, tant dans l'uniformisation des outils que dans l'organisation interne de la forme urbaine. Traduisant une volonté de valorisation de l'économie, et alors que le nombre d'habitants sur une aire donnée n'en

[236] TABURET (Aurélien), *Promoteurs immobiliers privés et problématiques de développement durable urbain*, thèse de doctorat « Géographie sociale et régionale » présentée et soutenue le 3 décembre 2012 sous la direction de Jacques Chevalier et Cyria Emelianoff, Université du Maine, UMR 6590, 378 p.
[237] LACAZE (Jean-Paul), *Les Français et leur logement, éléments de socio-économie de l'habitat*, Paris : Presses de l'Ecole Nationale des Ponts et Chaussées, 250 p.
[238] La loi LOF a été le support pour l'établissement des principaux documents d'urbanisme, des outils de planification pour l'aménagement local (les POS)
[239] Les coefficients des surfaces de planchers constructibles correspondent aux outils réglementaires mis en place : SHON (surface hors œuvre nette), SHOB (surface hors œuvre brute) ou encore COS (coefficient d'occupation du sol).
[240] Le CUS est défini en France par l'article 5-2 du décret du 1er décembre 1958, de la même façon que le COS, le coefficient d'utilisation des sols est donné par le rapport des surfaces de planchers hors œuvre rapporté à la surface totale de la parcelle. Le CUS est un rapport du volume bâti à la parcelle.
[241] Le Plan d'occupation des sols

> constitue plus la clé, cette utilisation de la densité sous forme de cosification de la ville n'est pas un phénomène isolé. Bien au contraire, elle s'inscrit dans une tendance qui se généralise aujourd'hui au niveau mondial. »
> CLÉMENT (Pierre), GUTH (Sabine), « De la densité qui tue à la densité qui paye: la densité urbaine comme règle entre médiateur et projet », in *Les Annales de la recherche urbaine*, n°67, Densité et Espacements, 1995, pp. 73-83

Le coefficient d'occupation des sol (COS) est donné par le rapport de la surface constructible sur la surface de parcelle. Ainsi avec ce type de coefficient qui indique une valeur, les formes urbaines sont déterminées en fonction de celle-ci. Les règlements sont basés sur des données quantitatives. Pierre Clément et Sabine Guth écrivent qu'avec la création de ces règles quantitatives (coefficient, valeurs de hauteurs, espacements des bâtiments), c'est *« la première fois que le concept de densité est introduit dans une réglementation urbaine en France »* (Clément, Guth, 1995, p. 139). Les auteurs désignent la densité comme un concept, idée que nous trouvons contestable puisque nous avons précisé dans le chapitre précédent que la densité apparaît, pour nous, comme une notion en urbanisme (Benaïssa[242], 1995). Peut-être, est-il nécessaire de remettre ces propos dans un contexte urbain et historique qui relève d'une utilisation de la densité, comme un concept de densité.
Par rapport à l'acception de la densité au XVIII^{e} siècle, dont l'habitant a été la clé de la lutte contre l'insalubrité. Dans la deuxième moitié du XX^{e} siècle, la densité est utilisée comme un outil de la réglementation urbaine, n'a aucune *« dimension humaine »*, il n'y aucune prise en compte du nombre d'habitants, de logements. La densité est toujours utilisée à des fins quantitatives, en vue d'une rationalisation de l'espace et d'une rentabilité du foncier. Ce qui est en contradiction avec la mouvance sociale de l'époque, car la critique acerbe des grands ensembles fait naître une envie de rupture avec le modernisme, de recentrage sur les besoins et les envies des habitants.
Alors, malgré la définition très rationnelle du COS et des POS, ces outils de planification sont créés pour limiter les constructions, leurs emprises, leurs hauteurs et non afin de promouvoir la densité. C'est dans cette même intention, que le plafond légal de densité voit le jour. Il y a une réintroduction des valeurs accordées à la forme urbaine et à la morphologie des édifices et de l'organisation urbaine. Toutes les réglementations sont revues à la baisse (coefficients sont abaissés), il y a une prise en compte de l'existant (on retrouve le parcellaire, le lien au sol). Avec la crise économique, l'Etat se fait moins interventionniste, ce qui laisse la place aux aménageurs privés, mais sa politique est marquée par la création du plafond légal de densité (PLD)[243] dans le cadre de la loi foncière de 1975. En effet, il est important de rappeler le contexte de création du PLD. D'une part, il est né d'une volonté *« de réagir contre l'urbanisme pompidolien »* (Comby, 2003, p. 16), symbolisé par les opérations de rénovations urbaines (les Halles de Paris), car même si la revalorisation des centres anciens est un pan de la politique urbaine de l'époque, la volonté de replacer l'habitant au cœur des préoccupations et s'enquérir de la « qualité de vie » et de confort reste la quête des politiques urbaines de cette période. Ce PLD va contribuer à faciliter l'accession à la propriété, et à créer l'idéal de la maison individuelle car il a favorisé une *« urbanisation périphérique à dominante de maisons individuelles»* (Comby, 2003, p. 17). La réglementation urbaine et les politiques privilégient une attention aux valeurs qualitatives plutôt que quantitatives. La naissance de l'écologie et la prise de conscience de la nécessité de protéger l'environnement œuvre pour une prise en considération de la nature, de vivre avec la nature, qui appuie les discours prônant la qualité du cadre de vie.
Le desserrement des territoires est flagrant avec l'expansion de la maison individuelle. Les périphéries pavillonnaires se développent, cela sera appelé phénomène de rurbanisation (Bauer, Roux, 1967) ou

[242] BENAISSA (Amine), *Aménagement urbain, production de la densité et régulation sociale Volume 1. Différences, références, négociations, Trois notions pour rendre compte de la densité,* Paris : Institut de Sociologie Urbaine, juin 1997, 231 p.
[243] COMBY (Joseph), « Plaidoyer contre le PLD », in *Etudes Foncières,* n°60, septembre 2003, pp. 16-17

encore phénomène de mitage. On pourrait penser que la notion de densité serait mise au service de cette lutte contre le desserrement du territoire (comme cela peut l'être aujourd'hui). Cependant, il n'en est rien, la densité reste mal perçue, et pour ajouter à cela, la perte de population des centres ou leur rénovation aboutit à une politique de dédensification (Castel) des centres-villes. Le but de la politique de l'époque est de diminuer les fortes densités : faire tomber les niveaux élevés de densités. Durant cette période de retour à la nature, la densité est utilisée comme outil de planification et à des fins de limitation de celle-ci, elle s'intègre dans une politique de dédensification.

Densité et développement durable

La pensée du rapprochement de la nature mis en avant par les écologistes, ce refus de la densité urbaine des villes évolue dans les années 1990. La pensée écologiste évolue avec la publication du rapport Brundtland[244] (ou la charte d'Aalborg[245]) et pas seulement la pensée écologiste, le regard sur le territoire change. Ce rapport met en avant la notion de développement durable des territoires, il transforme l'approche de la protection de l'environnement naturel et des réserves naturelles. C'est dans le cadre de la publication de ce rapport que la densité urbaine est remise sur le devant de la scène des politiques urbaines. L'impact est tel qu'il y a une prise de conscience de la nécessité de préservation des territoires des pollutions et des gaz à effet de serre, cela implique une meilleure gestion de l'usage et des déplacements automobile sur le territoire et en situation urbaine. La préconisation est de limiter la place de la voiture en ville. Pour réussir ce pari, la densification de la ville paraît cohérente et être la solution des aménageurs pour limiter l'utilisation de la voiture. De plus, dans une ère de mondialisation et de compétitivité des villes et des pays entre eux, les villes doivent se moderniser, passer dans une dimension plus concurrentielle. La réflexion sur la limitation des pollutions et de l'usage de la voiture incite l'action publique urbaine (Touati, 2010) à se questionner sur l'étalement du territoire urbain sur les espaces ruraux, le phénomène de mitage (Hamelin, 2012) des terres agricoles. D'abord à la fin des années 1970, il est souhaité de réfléchir à l'organisation des zones périurbaines plutôt que de lutter d'emblée contre l'étalement urbain, choix qui sera plus radical et affirmé dans les années 1990. Tous ces facteurs : la mondialisation et la modernisation des villes et de leurs centres, la lutte contre les pollutions et contre l'étalement des tissus urbains, poussent l'action publique urbaine à mettre en pratique des principes issus du rapport Brundtland sur le développement durable. Ces paramètres modifient les discours sur les villes, les pouvoirs publics choisissent de réfléchir en termes de positivité sur la ville. La ville n'apporte pas que des nuisances et des effets néfastes au cadre et à la qualité de vie. Ainsi la densité, qui était synonyme de tous les maux de la ville, de toutes ses pathologies devient une notion indispensable du développement durable des territoires. Elle est un argument technique (réglementaire), mais on lui confère également des qualités sociales comme l'urbanité ou la mixité.

En tenant compte des trois siècles d'histoire des politiques urbaines, la densité est passée d'un extrême à l'autre dans les discours politiques urbains officiels et aussi dans l'imaginaire de la population. Aujourd'hui, elle n'apparaît plus comme une cause mais comme une solution aux problèmes environnementaux et urbains. Ce sous-chapitre a été l'occasion pour nous de montrer le recours récurrent à la densité dans le cadre des politiques urbaines ou des règlementations urbaines. L'utilisation de la densité est matérialisée par des ratios, des calculs, des coefficients mis en avant de

[244] Rapport publié en 1987 par la Commission mondiale sur l'environnement et le développement.
[245] La Charte d'Aalborg a été rédigée en 1994, elle vise à piloter la campagne européenne des villes durables, elle constitue le texte de référence pour un urbanisme durable.
EMELIANOFF (Cyria), « Les Villes européennes face au changement climatique : Une rétrospective » in *Les Annales de la recherche urbaine*, n°103, sept. 2007, p. 159
http://www.sustainablecities.eu/fileadmin/content/aalborg_commitments_french_final_1_.pdf, consulté le 26 mars 2012.

façon systématique comme pour justifier les actions politiques urbaines de l'Etat. Nous pouvons dire que pour appuyer des choix, les données quantitatives font meilleur effet que des discours politiques. Ainsi, la densité s'est vue affublée de tous les qualificatifs négatifs et considéré comme la cause des problèmes urbains, parce que les chiffres parlent d'eux-mêmes.

5.2 CADRE ACTUEL ET SES EVOLUTIONS RECENTES

Sur le territoire français, il y a trop de réglementations, à chaque nouveau problème, on édicte de nouvelles règles. L'administration française est un *« millefeuille territorial »* (Hamelin, Ramezon, 2012).

Ces règles et ces normes sont vues par les professionnels, et plus précisément pour ne pas les citer, par les architectes, comme des contraintes et des obstacles. Ainsi, nous avons le camp des « pour » et des « contre ». Certains professionnels prônent souvent une simplification réglementaire à tous les niveaux (administratifs, gouvernementaux), cependant *« une déréglementation ne serait pas bénéfique au territoire »* (Panerai, 2011, p. 47) dans les enjeux actuels de développer une ville durable et de contrôle de la construction. Au regard de cet historique des liens entre densité et planification/politiques urbaines, nous nous demanderons, aujourd'hui, qu'en est-il de façon plus approfondie.

Dans ce sous-chapitre, nous ferons l'exploration des règlementations de la construction, des documents et des règlements d'urbanisme : en effet, il apparaît clair que les termes densité et densification sont des termes connotés de façon négative[246] par les habitants, de par leur rejet passé.

Mais aujourd'hui, il y a un retournement d'opinion des professionnels, des observateurs et des praticiens qui tendent à encourager la densité et la densification. Depuis que la durabilité est au cœur des préoccupations urbanistiques en Europe (AEE, 2006) et en France, l'urbanisme durable va ainsi reconsidérer *« les avantages de la densification et penser l'organisation des relations entre les formes urbaines, leurs fonctions, leurs usages et leurs significations dans une visée de maîtrise des effets économiques, sociaux et écologiques de l'urbanisation extensive »* (Da Cunha, 2009). Dans le code de l'urbanisme français, nous trouvons des articles qui explicitent clairement les objectifs de densité. Notre propos reposera sur l'étude et l'impact du terme « densité » dans les textes de règlement, y a-t-il une réelle réflexion sur la densité et une volonté formelle de mettre en œuvre des outils législatifs et juridiques qui permettront cette mise en œuvre. Pour comprendre si les discours sont en corrélation avec les mesures et réglementations, nous avons systématiquement et périodiquement parcouru avec attention les textes de lois afin d'analyser la place et le rôle de la densité dans la réglementation.

Dans l'objectif d'avoir une meilleure compréhension sur le cadre législatif et idéologique qu'il existe sur la densité urbaine, nous ferons un tour d'horizon des différents débats actuels sur la législation et les documents d'urbanisme.

La loi Solidarité et Renouvellement Urbains

La loi Solidarité Renouvellement Urbain[247] a été présentée selon trois axes principaux, qui sont l'exigence de solidarité, le développement durable (protection du territoire et gestion économe des territoires) et le renforcement de la démocratie et de la décentralisation. La loi SRU est une loi de planification urbaine (Wiel, 2011) alors même que l'État l'a abandonnée depuis plusieurs décennies. La loi SRU regroupe un grand nombre de mesures de toute nature (Wiel, 2011), alors nous avons dû faire un tri pour retirer, de cette loi, ce qui nous intéresse dans notre propos afin d'y voir plus clair

[246] CHARMES (Eric), « Densité, formes urbaines et villes durables » in DAMON (Julien) (dir.), *Villes à vivre. Modes de vie urbains et défis environnementaux,* 2011, p. 85

[247] Loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains. Consultée le 12 juillet 2012.

dans les débats actuels sur la densité et de démêler les enjeux technocratiques qui se cachent derrière l'utilisation de la densité. La loi SRU insiste sur l'objet de la forme urbaine plutôt que la densité quantitative ou l'implantation du bâti en vue de leur évolution pour une amélioration de l'utilisation du sol. Cette loi a été établie sur un constat : *« l'étalement urbain et la périurbanisation émiettée sont une catastrophe »* (Wiel, 2011), donc une loi (SRU) est créée pour remédier à cela, et si des éléments nous gênent ou constituent des obstacles, il suffit de les supprimer pour lever les freins et résoudre les problèmes. La loi s'inscrit dans une réflexion à l'échelle du territoire national, elle regroupe les grandes lignes et objectifs de la politique urbaine publique. Comme nous le souligne, Michel Micheau[248], dans son rapport, *Étalement urbain et densité : état (provisoire) du débat,* tout ce nettoyage marque un revirement très fort des politiques publiques puisque *« la densité était considérée auparavant comme un facteur automatique de mal-être et la densification une déviance urbanistique ».* Enfin nous pouvons dire qu'il n'y a pas fallu attendre 2001 pour que la densification soit envisagée comme une solution contre l'émission des gaz à effet de serre ou contre l'étalement urbain en France et surtout en Europe (projet PUCA *« La ville, la densité, la nature »*, 1995 ou référentiel d'autres pays européens, la Belgique ou encore une étude de l'IAU Idf de 1983).
Cependant, nous pouvons dire la loi SRU est à l'image d'*« un pansement mis sur une plaie infectée »*, les effets de l'étalement urbain sont déjà identifiables et se sont produits (Micheau, 2007). Dans cette loi, nous ne retrouvons pas d'objectifs, de chiffres à atteindre qui permettraient de la voir de manière concrète et avec une réalité de terrain. Nous pouvons énumérer les points principaux de la loi qui permettent de favoriser la densité. La loi solidarité et renouvellement urbains insiste sur l'objet de la forme urbaine plutôt que sur la densité quantitative et prétend amener à réfléchir sur les implantations bâties. La première modification notable que nous pouvons citer est l'abrogation de l'article L. 111-5 du code de l'urbanisme. L'abrogation de l'article L. 111-5 permet la division parcellaire et ainsi l'ouverture à la construction de nouvelles parcelles :

> Extrait du code de l'urbanisme : Article L.111-5 :
> « Il ne peut plus être construit sur toute partie détachée d'un terrain dont la totalité des droits de construire, compte tenu notamment du coefficient d'occupation du sol en vigueur, a été précédemment utilisée. / Lorsqu'une partie est détachée d'un terrain dont les droits de construire n'ont été que partiellement utilisés, il ne peut y être construit que dans la limite des droits qui n'ont pas été utilisés avant la division [...] ».

Illustrons nos propos à l'aide d'un exemple afin de comprendre les possibilités données par cette abrogation. Avant l'abrogation de l'article l. 111-5 dans le cadre de la loi SRU, la densité était sous contrôle, il y avait un contrôle de la densité des constructions et la limite des surfaces à construire :

> Sur une parcelle de 1000 m^2 (avec un COS de 1), la surface constructible est de 1000 m2. Mais s'il y a une division parcellaire en deux parcelles distinctes, avec sur une des deux parcelles, une construction de 800 m^2, il y aura une surface constructible de 200 m^2.

Après l'abrogation de l'article L.111-5, nous pouvons reprendre le même exemple :

> Après division parcellaire, la parcelle garde le COS initial de la parcelle (avant division). Pour construire sur une parcelle nouvellement créée, on ne dépend plus de ce qui a été fait sur la parcelle avant division.
> La constructibilité d'un terrain issu de la division parcellaire ne dépend plus de la constructibilité

[248] A partir de la réflexion de Michel Micheau, nous différencions le projet urbain, de l'aménagement de la façon suivante. Le projet urbain concerne la ville, dans le but d'embellir et de renforcer ses espaces publics. Le projet urbain se traduit à l'échelle communale, il s'intègre au plan local d'urbanisme (PLU), à travers le plan d'aménagement et de développement durable (PADD). Cependant, le « projet urbain » n'est pas identifié et défini clairement dans les lois (SRU, Grenelle I et II, ENE). Mais à la différence du projet d'aménagement, le projet urbain trouve une expression physique, car il est nécessaire d'en définir sa faisabilité.

résiduelle de la parcelle initiale (unité foncière).
- La deuxième modification rapportée à la densité est la suppression des versements pour dépasser du coefficient d'occupation des sols (COS) ou du plafond légal de densité (PLD).
- La troisième modification est l'interdiction d'instaurer une taille minimale de terrain pour pouvoir construire.

Dans le cadre environnemental de cette loi, nous notons un changement de la notion du droit de propriété. La densité semble être une « carotte », plus le propriétaire fait des efforts pour respecter les normes environnementales, plus elle sera valorisée et pourra bénéficier d'une possibilité de densifier sa parcelle.

Le coefficient d'occupation des sols

La notion du COS a été introduite par l'Agence du Plan[249] d'Alger entre 1953 et 1958. D'après Michel Marié[250], nous pouvons citer un instrument créé par l'Agence du Plan, le *« système des rendements de terrains »*, nous reprendrons ses mots :

> « Par exemple, l'instrument de gestion imaginé par l'agence et qu'elle appelait système des rendements des terrains », assorti d'un mécanisme de réservation à usages collectifs, fut ensuite transposé en France dans la loi foncière de 1967 et rebaptisé coefficient d'occupation des sols (COS) pour lui enlever son aspect mercantile. »
> MARIÉ (Michel), *Les Terres et les mots*, Analyse institutionnelle, Paris :éd. Méridiens Klincksieck, 1989, p. 38

Ainsi, nous nous apercevons que le COS a d'abord été expérimenté en Algérie dans une volonté et un objectif de maîtriser la construction immobilière sur le sol algérois. En 1958, le terme coefficient d'utilisation des sols[251] apparaît d'abord dans les procédures, utilisé, puis remplacé dans le cadre de la loi d'orientation foncière de 1967[252], par le COS, comme nous l'avons dit précédemment, dans le cadre des POS.
Aujourd'hui, le COS est associé au plan local d'urbanisme, il est intégré à l'article n°14 du règlement du plan local d'urbanisme, selon les différentes servitudes ou caractéristiques particulières relatives au territoire communal et aux formes urbaines. Le COS est le rapport donné par le quotient de la surface constructible (hors œuvre nette SHON) sur la surface totale de la parcelle. Il ne tient aucunement compte de la forme architecturale et urbaine, et n'en indique rien. Cependant, malgré ces lacunes et son manque de précision, le COS est l'outil réglementaire auquel on fait recours de façon systématique : il représente en quelque sorte un « droit à bâtir ». Il bénéficie d'une application directe à l'échelle territoriale, puisqu'il constitue l'article 14 du règlement des zones des plans locaux d'urbanisme, il y est obligatoire dans le cadre de la réglementation urbaine. Le respect du coefficient fixé par chaque commune est vérifié lors de l'examen des permis de construire.

> Extrait du code de l'urbanisme : premier alinéa de l'article R.123-10 :
> « Le coefficient d'occupation du sol qui détermine la densité de construction admise est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de surface de plancher ou le nombre de mètres cubes susceptibles d'être construits par mètre carré de sol. »

---

[249] L'Agence du Plan d'Alger a été créée en 1954, elle constitue un bureau d'étude interdisciplinaire dirigé par Hanning et Dalloz et sous l'impulsion de Jacques Chevallier. D'après Michel Marié pour mettre de l'ordre dans un certain nombre de forces constructivistes, hygiénistes et esthétiques. Cette agence est née d'une initiative de mettre de l'ordre dans le délire d'initiatives immobilières qui sont réalisées à l'époque.
[250] MARIÉ (Michel), *Les Terres et les mots*, Analyse institutionnelle, Paris, éd : Meridiens Klincksieck, 1989, 216 p, p. 38
[251] Défini par l'article 5-2 du décret du 1er décembre 1958. Le coefficient d'utilisation est le rapport de la surface cumulée des planchers, comptée hors d'œuvre, à la surface de la parcelle, soit par le rapport du volume des bâtiments à la surface de la parcelle »
[252] La loi d'orientation foncière, loi n°67-1253 est adoptée le 30 décembre 1967, elle a permis d'établir en France des documents d'urbanisme essentiels, le plan d'occupation des sols (POS), le Schéma directeur d'aménagement et d'urbanisme (SDAU), le coefficient d'utilisation des sols et la zone d'aménagement concerté (ZAC).

Le COS s'exprime aussi de la façon suivante : le coefficient résiduel, il correspond au COS qui reste sur un terrain déjà bâti[253]. Il est donné par le rapport de la surface restant possible à construire sur la surface de la parcelle.

Dans le cadre de notre recherche sur la densification des tissus périurbains, ce coefficient nous intéresse tout particulièrement. Car il nous permet de savoir, ce qu'il reste comme possibilité de construction sur chaque parcelle bâtie.

Aujourd'hui, les praticiens et professionnels préfèrent parler de « COS volumétrique » ou même d'indice de construction (Ramezon, Hamelin, 2012). Le COS volumétrique est donné par le rapport suivant : le quotient de la surface bâtie multiplié par la hauteur du bâti et de la surface totale de la parcelle (unité foncière). Le COS volumétrique renvoie plus à la densité bâtie[254] qui prend en considération la hauteur bâtie, cela renvoie plus à une réalité des formes urbaines.

Cet outil réglementaire est présent et possède des équivalents dans les pays étrangers, dans les pays anglo-saxons on parle de *floor area ratio* (FAR) ou de *floor space index* (FSI), on rencontre même *site ratio* ou *plot ratio* (cf. chapitre 5). Nous citerons la définition suivante issue de l'ouvrage *Encyclopedic Dictionary Landscape and Urban Planning* dans laquelle nous trouverons les définitions des équivalents du COS dans les différentes langues, traduisant son existence dans les autres pays :

> *«* Floor area ratio [n] (FAR) [US] *leg. urb*. (Ratio of the total floor area of a building to the areas of a building plot, FAR provisions may be used in combination with bulk regulations, such as height limits, open space, and building space requirements to determine the stipulated ► density of development; ► building coverage [US] plot/ratio [UK] ► Building Permit Office, syn. Allowable floor area [n] [US], floor space index [n] [UK], permissible floor area [n] [ZA] *»*[255]
> KLAUS-JÜRGEN (Evert), *Encyclopedic Dictionary of Landscape and Urban Planning*, Berlin : éd. Springer-Verlag Berlin and Heildelberg GmbH & Co. K, 2010, 1519 p, p. 349

En espagnol, nous trouvons le terme *coeficiente de edificacion* ou encore *indice de edificabilidad*, nous retiendrons la définition suivante : *« el coeficiente de edificacion fija el maximo de m2 del total de las plantas de un edificio permitido en relacion a la superficie del terreno a construir* […] *en UK se considera tambien la mitadde la superficie de calle correspondiente. En España el coeficiente de edificacion no existe, sino que la densida maxima de construccion esta maxima de edificacion. »*[256] En Castille-Leon, on parle d'*indice de edificabilidad* pour désigner le coefficient d'occupation du sol. En Allemagne, le terme suivant est utilisé, *Geschossflächenzahl*[257], dont la définition est la suivante :

> « g. Geschossflächenzahl [f] (Abk. GFZ) die Geschossflächenzahl gibt an, wieviel Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind und bestimmt mit die gewünschte Bebauungsdichte. Die

[253] Illustrons le coefficient résiduel par un exemple : Sur un terrain de 1000 m2, le COS est égal à 0,5, la surface constructible est de 500 m^2 de plancher. Sur ce terrain, il y a une construction de 300 m^2, ainsi il pourra être construit 200 m^2. Le coefficient d'occupation des sols résiduels est donné par le quotient de 200/1000 = 0,2.

[254] La densité bâtie est donnée par le rapport entre le coefficient d'emprise au sol multiplié par la hauteur par la surface d'unité foncière (îlot, parcelle, terrain).

[255] Je traduis : « Floor area ratio [n] (FAR) [US] *leg. urb.* (rapport de la superficie totale des planchers d'un bâtiment à la superficie de la construction sur la parcelle, le rapport FAR peut être utilisé en combinaison avec les règles de gabarit, telles que les limites de hauteur, espaces libres, et les besoins de surfaces de construction réglementaire […] »

[256] Je traduis : « Le coefficient de construction correspond au maximum de mètres carrés du total des planchers d'un édifice constructibles par rapport à la surface du terrain […] Au Royaume-Uni on prend en considération la moitié de la superficie de la rue correspondante. En Espagne, il n'existe pas le coefficient de construction, mais les densités maximales sont les maximum de construction. »

[257] « Le coefficient d'occupation du sol indique le nombre de mètres carrés de surface de plancher par mètre carré de terrain autorisés (voir BauNVO). Dans le PLU (Bebauungsplan), le coefficient d'occupation du sol reste une valeur fixe, afin d'éviter une forte densité de construction. La formule par laquelle on peut déterminer la surface de plancher totale autorisée de l'immeuble : la surface du terrain X coefficient d'occupation du sol = surface de plancher totale autorisée. Le coefficient d'occupation des sols laisse la distribution de la surface de plancher, car le nombre d'étages est couvert par une autre législation. »

> Geschossfläche ist nach den außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln »[258]
> KLAUS-JÜRGEN (Evert), *Encyclopedic Dictionary of Landscape and Urban Planning*, Berlin : éd. Springer-Verlag Berlin and Heildelberg GmbH & Co. K, 2010, 1519 p, p. 349

L'exploration des terminologies du coefficient d'occupation du sol dans les autres langues, nous montre que le COS est utilisé de la même façon, dans un objectif réglementaire et procédurier.
Sa suppression avait été envisagée lors de l'adoption de la loi solidarité et renouvellements urbains, finalement la loi n'a supprimé que les versements pour dépassement (supplément de coefficient d'occupation des sols[259]).
Malgré les différentes tentatives avortées de suppression du COS, la loi proposée par le Ministère de l'égalité des territoires et du Logement (la loi ALUR n°2014-366) a supprimé[260] définitivement le COS en transférant au règlement du PLU la régie de l'occupation des sols, mais cette suppression ne s'avère pas aussi simple que prévue. La justification d'une telle action réside dans le besoin de densifier dans des tissus existants (principalement dans les tissus périurbains), le COS souvent maintenu très faible dans les zones à dominante pavillonnaire ne permet pas la densification de terrains où des édifices à volume plus importants pourraient être construits.
Par cette suppression, le ministère entend donner une priorité à la qualité architecturale, par rapport à une donnée quantitative (le COS) et amorcer la densification des zones déjà construites. On peut ainsi affirmer que les valeurs qualitatives reviennent sur le devant de la scène urbaine en matière de densité mais, face à l'injonction de la ville compacte, les valeurs quantitatives ne sont pas mises de côté pour autant. La politique publique urbaine entend se dessaisir d'un outil créé dans un contexte de rationalisation de l'aménagement urbain au profit de la qualité architecturale et urbaine. Cependant, les communes soumises à un POS ne semblent pas devoir mettre en œuvre les dispositions relatives à la suppression du COS et des règles de surfaces minimales de construction. Comme nous l'avons signalé au chapitre 2, les POS, ainsi que la suppression définitive des COS disparaitront en 2016, c'est une des dispositions transitoires de la loi ALUR. L'outil d'instrumentalisation de prédilection de la densité est officiellement supprimé des documents d'urbanisme cependant, il existe encore et son recours systématique lors de l'élaboration d'un projet urbain ou architectural va être difficile à « oublier ».
Lorsqu'on parle de coefficient d'occupation du sol, on fait également référence à l'emprise au sol. Elle est définie par l'article R.420-1 du Code l'urbanisme comme la « projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus ». L'emprise au sol permet de déterminer la nécessité d'un permis de construire, ou d'une déclaration préalable ou encore le recours à un architecte.

La loi Sarkozy : bonus de COS de 30%

Lors de son allocution télévisée du 29 janvier 2012, et pendant son mandat présidentiel, Nicolas Sarkozy avait annoncé une loi concernant l'augmentation du COS de 30% afin de soi-disant faire face à la pénurie de logements en France.

> « Tout terrain, toute maison, tout immeuble verra sa possibilité de construction augmenter de 30%. Cela va donner un travail formidable à l'industrie du logement, ce ne sont pas des emplois délocalisables. »
> phrase de Nicolas Sarkozy lors de son allocution télévisée du 29 janvier 2012.

---

[258] Je traduis : « Le ratio de surface de plancher [f] (en abrégé GFZ) : le ratio de surface de plancher indique le nombre de mètres carrés de terrain qui est accepté et déterminé avec la densité de construction souhaitée, la surface de plancher est déterminée par la mesure à l'extérieur des bâtiments en prenant en compte les surfaces de plancher brutes »
[259] Le supplément de COS est une participation donnée à la commune, ce versement s'apparente à une taxe de surdensité, égale à la valeur de surface de terrain nécessaire pour la construction du bâtiment si le COS était respecté.
[260] La suppression du COS a été concrétisée avec la promulgation de la loi n°2014-366 le 24 mars 2014 et en application immédiate dès le 24 mars 2014.

Cette annonce s'est concrétisée par la promulgation de la loi n°2012-376 du 20 mars 2012 relative à la majoration des droits à construire. L'objectif du président Sarkozy est que ce bonus favorise l'augmentation de la construction de logements neufs, et ainsi, permettre de faire pression sur les prix, grâce à une offre de logements plus importante, et donc de faire baisser les prix des logements.
Mais nous pouvons nous interroger sur l'aboutissement de l'application d'une telle loi, à qui profiterait-elle réellement.
En faisant le tour de la presse professionnelle et spécialisée, nous nous sommes rendus compte que cette loi a été très mal accueillie par les professionnels, elle est, tour à tour, qualifiée d'inutile, ou qui ne sert à rien, par les professionnels et praticiens. Mais l'opposition à cette loi par de nombreux élus était prévisible, car elle prévoyait d'être applicable dans l'immobilier existant et dans les tissus déjà urbanisés, ce qui permettrait extensions, surélévations du bâtiment existant que dans l'immobilier neuf (terrains à bâtir). Et c'est sur ce point, nous sommes tentés de penser que la loi profitera plus aux promoteurs, et semble être faite pour les avantager plutôt que pour avantager les particuliers[261].
La loi a été d'autant plus mal accueillie, qu'elle prévoyait que le bonus de construction de 30% passerait outre le COS des terrains préalablement défini dans le plan d'occupation des sols ou plan local d'urbanisme de la commune, ce qui n'était pas du goût des municipalités. Les municipalités feront valoir leur droit de s'opposer à ce bonus de construction. Ce bonus de COS pourra même engendrer une augmentation des prix du foncier et les surfaces des parcelles à bâtir risqueraient de se réduire pour un prix de vente stable.
Pour illustrer cette loi, nous pouvons citer un exemple de ce que donnerait l'application de ce bonus de construction :

> Un terrain constructible avec un COS de 1 dont la surface est de 1000 m^2, autorise une construction de 1000 m^2 sur la parcelle avec un bonus de construction de 30%, il y aurait la possibilité de construire 300 m^2 supplémentaires sur cette même parcelle.

Pour une construction existante, par exemple une parcelle d'une surface de 100 m^2 : avec un COS de 1, avait atteint le plafond légal de densité autorisée, avec le bonus de construction de 30%, il pourra être effectué une extension de 30%, soit 30 m^2 supplémentaires. Cette loi ressemble à un coup d'épée dans l'eau, car la loi Grenelle permet déjà un bonus de COS de 30%, à la condition que la construction obéisse à des avancées en matière de développement durable. Et depuis 2010, le code de l'urbanisme autorise d'augmenter le COS de 50% maximum si ceux sont des logements sociaux qui sont érigés sur la surface constructible supplémentaire. Face à toutes les interrogations, critiques et une mise en application infructueuse, la loi n°2012-376 du 20 mars 2012 a été abrogée par la loi n°2012-955 du 6 août 2012[262], lors du changement de pouvoir.

Le Plafond légal de densité

Le Plafond légal de densité (PLD) est une disposition de la législation urbanistique qui a été mis en place afin d'encadrer la forme du bâti. Le Plafond légal de densité représente une limite de densité, celle-ci a été fixée à 1 pour l'ensemble pour toutes les communes françaises et à Paris le plafond a été fixé à 1,5 (loi Galley du 31.12.1975).
Avec la loi Méhaignerie (23 décembre 1986), chaque commune souhaitant disposer du PLD doit le faire voter (au total 2200 communes plutôt urbaines et de première couronne) choisirent le PLD, par

[261] Les médias ont tous relayé les informations principales à retenir de cette loi, la phrase suivante est reprise : *« Les promoteurs pourront édifier plus facilement des immeubles d'habitation collectifs. »*
[262] Depuis le 6 août 2012, les collectivités territoriales peuvent mettre un terme, pour celles qui l'avaient mis en application, au bonus de construction par délibération municipale.

les urnes. Au-delà du seuil autorisé, on ne peut plus construire, sinon en demandant une autorisation de construction et surtout en payant un versement pour dépassement du plafond légal de densité (VDPLD), correspondant à la valeur du terrain manquant, acheté à la collectivité publique. Cela consiste en une sorte d'achat de droits à construire.
Pour illustrer le plafond légal de densité, peut être cité un exemple donné par Joseph Comby dans son article sur le plafond légal de densité :

> « Par exemple, si un propriétaire veut construire, ainsi que le règlement du POS l'y autorise, 5000 m^2 (hors œuvre) sur un terrain de 2000 m^2 (COS de 2,5) acheté 1000 € le m^2, et qu'il existe dans cette commune un PLD fixé à 1,3, seulement 2600 m^2 (hors œuvre) peuvent être construits ‟ gratuitement ”(en dessous du PLD). Pour les 2400 m2 hors œuvre construits au-delà du PLD, il faut verser (2400/1,2) x 1000 =2 millions d'euros »

Il a été constaté que le versement pour dépassement de PLD a un effet différent, à double tranchant, en fonction des communes où il est appliqué. Pour les communes à moindre attractivité immobilière ou pression foncière, le PLD constitue un frein à l'investissement des constructeurs et à les encourager à construire au-delà de la limite autorisée. Dans le cas des communes attractives et ayant une forte pression foncière, le VDPLD constitue une somme de revenus non négligeable qui participe du financement des équipements collectifs nécessaires au dynamisme des quartiers nouvellement créés :

> Extrait du code de l'urbanisme : Article L.122-1 :
>
> « Le droit de construire est attaché à la propriété du sol. Il s'exerce dans le respect des dispositions législatives et réglementaires relatives à l'utilisation du sol. Le rapport entre la surface de plancher d'une construction et la surface de terrain sur laquelle cette construction est ou doit être implantée définit la densité de construction. Une densité égale à 1 constitue la limite légale de densité. Pour la ville de Paris, ce chiffre est fixé à 1,5.Au-delà de cette limite, appelée ‟ plafond de densité ” l'exercice du droit de construire relève de la collectivité dans les conditions fixées par les dispositions du présent chapitre. »

Aussi, en se référant à l'article L.122-1 du code de l'Urbanisme, il apparaît que le droit de propriété est un droit fondamental. Donc vous avez le droit de construire sur votre propriété, mais avec le PLD, il y a une limite à cela, vous n'avez le droit d'exercer ce droit que dans une certaine limite sinon il faut le racheter à la collectivité (Comby, 1993). Finalement, avec le PLD, la densité est devenue un instrument limitatif de la propriété individuelle et de la liberté de chacun de construire sur sa propriété. La suppression du plafond a suscité un débat juridico-idéologique :

> « Les uns y voyant une atteinte au droit de propriété et une pression fiscale supplémentaire renchérissant le coût des opérations, les autres s'y trouvant un moyen de limiter la rente de situation des propriétés des terrains affectés à l'urbanisation la plus dense pour la récupérer au profit de collectivité »

Le PLD, quelques années après sa mise en place, ne fait plus tellement recette, dès 1978, les recettes liées au versement de dépassement du plafond légal de densité diminuent par rapport à l'engouement du départ, car sa mise en application est restée difficile pour les communes. Ce qui a fait la différence a été la mise en œuvre des différents documents d'urbanisme, tels que les plans d'occupation des sols (POS aujourd'hui remplacés par le plan local d'urbanisme PLU). Il ne peut pas y avoir contradiction entre un projet de ville, un plan d'urbanisme et le PLD. Le PLD doit « s'incliner » : le PLD est censé être une ressource pour financer les opérations urbaines, alors qu'il les limite par un seuil de densité maximum. Ces outils se contredisent, c'est pourquoi, le PLD a été supprimé des objectifs de développement durable affichés. Avec la prise de conscience de l'émiettement de l'urbanisation et une volonté de reconstruire la ville sur elle-même, la « ville compacte « (Emelianoff), le PLD est envisagé comme un obstacle à ces objectifs. Les politiques urbaines actuelles sont différentes de celles de 1975, le PLD paraît désuet, c'est pourquoi il a été décidé dès la création de la loi Solidarité Renouvellement

Urbain[263] (SRU), que sa portée serait limitée afin de faciliter la dérogation au PLD pour les communes. Il a été décidé de supprimer la possibilité de le créer (par le vote) et l'abrogation du versement de dépassement du plafond légal de densité. Il sera supprimé de façon définitive le 31 décembre 2014, c'est un changement de cap dans la politique sur la densité. Le PLD est jugé illégitime et paralysant pour la construction (Bélanger, 2006) et la densification des territoires urbanisés.

La loi Robien (Urbanisme et Habitat)

Cette loi Urbanisme et Habitat a été proposée dans le cadre d'un changement de gouvernement, la loi Urbanisme et Habitat souhaite la simplification de la loi SRU. Certes cette loi est un « fourre-tout » cependant, nous pouvons imaginer que le changement de pouvoir souhaite modifier et y mettre en avant ses idées politiques sur la densité.
Un des éléments-clés de la loi SRU était la suppression de la taille minimale de construction sur une parcelle, la loi Urbanisme et Logement la rétablit. Dans son article L.123-12, elle autorise la fixation d'une taille minimale des terrains pour préserver l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager d'une zone :

> Extrait du code de l'urbanisme : Article L.123-12 :
>
> « Fixer une superficie minimale des terrains constructibles lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif ou lorsque cette règle est justifiée pour préserver l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager de la zone considérée. »

Mais nous pouvons penser que la finalité d'une telle disposition consiste plutôt en l'interprétation des communes comme elles l'entendent, elle permet plutôt d'éviter la construction de bâtiments trop importants (comme par exemple, des logements collectifs). Car bon nombre de plans locaux d'urbanisme, même en zone stratégique à forte pression foncière, avaient adopté cette disposition de taille minimale de terrain. La situation était courante, dans les zones pavillonnaires des tissus périurbains, cette réglementation créait le gel de possibilité de densification et d'évolution de la morphologie des tissus périurbains.
Cette réglementation, dans sa volonté protectionniste et caractérisée par l'inertie urbaine, a contribué de façon indirecte à la poursuite de l'étalement urbain. Outre, la suppression du coefficient d'occupation du sol, la loi ALUR a mis en place un dispositif de suppression de la règle de superficie minimale aux fins de construire. La superficie minimale de construction sur une parcelle est devenue illégale. Cependant, les communes couvertes.

Les lois ENE, Grenelle I et II

La loi *Engagement National pour l'Environnement*[264] (dite « Grenelle II ») entérine la loi Grenelle 1 (dite loi de programmation relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'environnement), elle est le premier volet législatif mis en œuvre par la loi n° 2009-967 du 3 août 2009. La première loi Grenelle I a posé les grands principes et objectifs, puis le 2 juillet 2010 la loi Grenelle II est promulguée. Nous pouvons parler d'une loi à l'échelle nationale, car elle est applicable dans toutes les communes du territoire français. Le leitmotiv de cette loi ENE est la diminution de la consommation des sols naturels ou agricoles. Le PLU est envisagé comme l'un des outils réglementaires (d'action) qui est censé garantir la diminution de la consommation des sols, de garantir une gestion économe des sols. La loi explicite que tous les acteurs publics doivent contrôler cette gestion des sols, et effectuer un réel contrôle de la consommation des sols (principalement l'espace naturel, agricole et forestier), ce sera

263 Loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains.
264 Loi n°2010-788 du 12 juillet 2010

les missions des acteurs publics. La Loi Grenelle II est ambitieuse, elle traduit les principes en règles et contraintes des divers ordres, touchant en particulier les politiques urbaines. De nombreux chercheurs s'interrogent (Renard, 2011 ; Wiel, 2012) sur les possibilités de cette nouvelle réforme d'aboutir à des résultats tangibles et à obtenir une réelle économie foncière. Après une mise à distance de la densité et de l'éventualité de densifications, avec la loi Urbanisme et Habitat (avec l'article L.123-12 p. 392) la densité est remise au centre des politiques publiques urbaines à travers la loi ENE. Nous avons suivi notre méthode d'explorer les articles de la loi ENE, en recherche des mots-clés : étalement urbain, densification, densité. Cette loi est organisée en six thématiques : bâtiments et urbanisme, transports, énergie et climat, biodiversité, risques, santé et déchets et enfin la gouvernance (encadré 4, p. 418).

Le problème de cette loi ENE n'aborde pas de manière frontale la réglementation par des objectifs quantifiés. Si un tel document ne possède pas de données quantitatives ou quantifiées, nous pouvons conclure que l'étalement urbain a de l'avenir. Il est nécessaire de définir un cadre contraignant. Car comme le dit Vincent Renard, *« un tel document est un document cadre mais il ne fait pas un outil »*[265]. La loi a pour objectif cette diminution de l'étalement urbain, mais sans objectifs quantifiés, ni de préconisation de processus à mettre en place, comme solution : la densification. Elle paraît être une solution difficile à mettre en œuvre, compliquée, onéreuse et un casse-tête juridique pour les municipalités. Les outils réglementaires, quantitatifs, sont fixés dans les documents des PLU (l'article 10 stipule que les PLU prévoient des densités minimales de constructions dans les secteurs proches des transports collectifs), cependant nous pouvons dire après analyse de cette loi, l'échelon communal ne correspond pas à une intervention efficace. Des outils quantitatifs mis en place à des échelons supra ou intercommunaux pourraient donner une vision plus adéquate de l'étalement urbain. Le SCoT pourrait être l'outil adapté pour quantifier les objectifs ou rendre obligatoire la densification des tissus existants, mais le SCoT ne couvre pas toutes les communes donc il doit y avoir un contrôle effectif du préfet dans les communes non couvertes par un SCoT[266]. La loi repose sur une politique volontariste (Touati, 2010, pp. 24-26), au travers de ces articles, elle prodigue des recommandations qui n'aboutiront certainement pas à une diminution de l'étalement urbain mais plutôt à un contrôle, ce qui serait déjà, à notre sens, une grande avancée. Cette politique volontariste doit mobiliser tous les acteurs de l'aménagement afin de veiller au contrôle ou à l'application des réglementations. Nous pouvons dire que comme toutes les précédentes lois n'ont pas eu de résultats très concluants en matière de densité et de maîtrise de l'étalement urbain, la loi ENE porte des espoirs en matière de densité et de densification du territoire urbain. La densité se trouve encore au cœur des politiques publiques urbaines ; elle en est l'instrument.

La Loi ALUR [267](loi Duflot 1 et 2)

Nous parlerons ici d'une loi qui vient juste d'être mis sur la table des réformes par le ministère de l'Égalité des Territoires et du Logement. Cette réforme de l'urbanisme et de l'aménagement fait suite et met en application les annonces faites par le président François Hollande en mars 2013 dans le cadre du Plan d'investissement pour le logement. Le projet de loi Duflot 1 et 2 a été présenté le jeudi 2 mai 2013 en Conseil des ministres par Cécile Duflot[268]. La loi pour l'accès au logement et un

[265] RENARD (Vincent), « Grenelle II : la fin de l'étalement urbain ? », in *Métropolitiques*, 6 juin 2011, URL : http://www.metropolitiques.eu/Grenelle-II-la-fin-de-l-etalement.html

[266] DENIZEAU (Charlotte), « Le Nouveau PLU issu de la loi Grenelle II : densifier sans s'étaler ! » in *Métropolitiques,* 4 avril 2011, URL : http://www.metropolitiques.eu/Le-nouveau -PLU-issu-de-la-loi.html

[267] Le projet de loi Duflot 1 et 2 devient le 24 mars 2014, la loi n°2014-366 ALUR : loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové et publiée au Journal Officiel de la République Française le 26 mars 2014.

[268] Article *« Urbanisme-logement : les mesures qui feront l'objet d'ordonnances »,* source Le moniteur.fr, http://www.lemoniteur.fr/145-logement/article/actualite/20916477-urbanisme-logement-les-mesures-qui-feront-l-objet-d-ordonnances

urbanisme rénové a été promulguée le 24 mars 2014 n°2014-366. Cependant, sa mise en application paraît complexe car elle recouvre des mesures différentes et variées. Tout d'abord, cette réforme de l'urbanisme se fera en deux temps : le premier concernera les mesures urgentes pour lever le frein à la construction de logements sur toile de fond de lutte contre l'étalement urbain (chapitre III encadré 7. p. 423).

Les différentes mesures de ce premier volet de la loi Duflot (ALUR) consistent à faciliter la transformation de locaux de bureaux en logements, ainsi que de limiter les obligations réglementaires en matière de stationnement et de favoriser la surélévation des immeubles. Aussi, les mesures de cette loi ont pour objectif de raccourcir les délais et de lutter contre les recours mafieux. Une des mesures de ce premier volet attire notre attention, la favorisation de la surélévation des immeubles, en effet, nous y reviendrons ultérieurement dans le chapitre suivant.

Mais pour notre analyse du cadre actuel de la densité en matière de politique urbaine, c'est le deuxième volet de la loi Duflot qui nous intéresse plus particulièrement. La loi ALUR a été promulguée le 24 mars 2014, mais ces mesures dites plus structurelles sont en application immédiate ou ont un délai de mise en application varié, selon leur nature et leur complexité[269].

Toutes les mesures de ce deuxième volet de la loi Duflot partent également de la volonté de lutte contre l'étalement urbain. En effet, le chapitre III du texte de loi est intitulé, *Lutte contre l'étalement urbain et la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers*. La solution envisagée est la *densification*, nous pouvons dire que cette solution n'est pas nouvelle et est compatible avec la lutte engagée, cependant, dans le cadre de la loi ALUR, l'idée est de densifier les quartiers pavillonnaires et le périurbain. Pour cela, elle s'appuiera sur une suppression de l'article de la loi Urbanisme et Habitat, qui autorisait la fixation d'une taille minimale des terrains pour préserver l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager d'une zone.

Un grand changement réglementaire majeur de cette loi ALUR est la suppression du COS, la loi mettra en place un changement dans la réglementation en préconisant l'utilisation des règles de hauteur, de prospect, d'alignement ou de gabarit.

Par l'analyse du texte de loi, nous avons examiné que les articles relatifs à la préservation des territoires ont été modifiés par rapport à la loi Engagement National Environnement de 2010. Des prescriptions en rapport avec la densification ont été ajoutées dans le cadre du ScoT et le rapport de présentation de celui-ci. Tous les documents d'urbanisme doivent être révisés afin de prendre en compte ses objectifs et doivent être capables de prévoir des études de densification : Il analyse la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales : « Il expose les dispositions qui favorisent la densification de ces espaces ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers ». L'article 139 prévoit que le PLU soit capable d'analyser « la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales. Il expose les dispositions qui favorisent la densification de ces espaces ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers ». Nous pouvons nous interroger sur l'actualisation des PLU et leur capacité à mettre en œuvre ses études de terrain. C'est pourquoi, nous nous pencherons sur les PLU intercommunaux. En effet, à l'échelle communale le PLU est l'outil à disposition, cependant cette échelle n'est pas pertinente, ainsi, il serait préféré une échelle intercommunale (ce qui risque de ne pas être du goût de toutes les communes) pour pouvoir créer une coordination des politiques d'urbanisme, d'habitat et de déplacement. Les compétences des communes en matière de PLU seront transférées

[269] Un remaniement ministériel a été réalisé en avril 2014, ainsi Cécile Duflot n'est plus en charge de son ministère, mais, le projet de loi Duflot 1 et 2 a été promulgué le 24 mars 2014, par la loi n°2014-366 Loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové.

aux intercommunalités ou aux communautés de communes. Le 22 octobre 2013[270], le transfert des plans locaux d'urbanisme des mairies aux intercommunalités, qui figure dans le projet de loi Duflot, a été fortement amendé au Sénat. Comme l'explique la journaliste Laetitia Eeckhout, dans son article pour le Monde.fr, l'idée de la loi Duflot est novatrice mais les maires de communes rurales ne voient pas du même œil ce transfert de leurs compétences, il règne un sentiment de dépossession du développement de leur territoire. Pour illustrer ce changement réglementaire et ce transfert de compétence, la journaliste souligne qu'une centaine d'intercommunalités en France se sont déjà lancées dans cette « co-élaboration » de l'urbanisme, comme l'agglomération de Vesoul, en travaillant en 2011 sur un PLU de l'intercommunalité. Ce travail commun a permis à l'intercommunalité de réduire de 273 hectares les zones urbanisables de l'agglomération. Il est nécessaire de rappeler que les maires conservent la décision des autorisations des permis de construire.

Le leitmotiv de la politique publique urbaine actuelle à l'échelle du territoire français est de lutter contre l'artificialisation des espaces agricoles et naturels. Pour les protéger, les dérogations motivées du conseil municipal à la règle d'inconstructibilité hors des espaces déjà urbanisés ne seront plus autorisées[271] et les zones dites « 2AU »[272] qui n'ont pas fait l'objet depuis plus de dix années de projet d'aménagement seront à nouveau classées en zones naturelles, et dans le but de veiller à l'application de ces mesures, il sera donné plus d'influence aux CDCEA (*cf.* article L122-2 encadré 2 p. 416). Cela montre l'importance qu'il sera accordé à l'urbanisation en zones déjà urbanisées, l'objectif est donc de densifier mais attention toutes ces dispositions ne s'appliqueront aux nouvelles élaborations et révisions des documents d'urbanismes (PLU ou cartes communales) postérieures à 2014. Et enfin, nous pouvons évoquer les outils pour mettre en application ces mesures de cette loi Urbanisme et logement. Le premier outil sera l'obligation d'effectuer des études de densification préalables à l'urbanisation. Ces études de densification figureront dans les documents de planification (SCoT et PLU). À l'échelle intercommunale, l'étude sur les possibilités de densification est encore facultative, elle deviendra obligatoire. Pour le document PLU, ces études de densification permettront de calculer, de repérer les zones à potentiel de densification et les zones à protéger. Le deuxième « outil » sera d'établir un dispositif pour la participation des citoyens, rendre les projets soumis a permis de construire publics en mairie, afin d'en informer chaque citoyen, voire d'en attendre des réactions. La loi veut rétablir le dialogue entre élus, professionnels de l'aménagement et les habitants.

Ainsi nous pouvons dire qu'en analysant les documents institutionnels, les règlements d'urbanisme et les textes de lois, il semble symptomatique que la densité n'y apparaisse quasiment pas[273]. Nous pouvons supposer que cette absence de clarification est volontaire pour ne pas éveiller les critiques des élus, des habitants ou même des militants, mais aussi, la création d'un cadre de contrôle obligatoire paraît difficile, dans un registre de limite de la densité, nous en avons eu la preuve avec le PLD. Il y a un flou juridique et un flou par rapport à l'application des textes réglementaires, surtout nous pouvons nous interroger sur la façon dont serait mise en application cette réglementation. Il faudrait presque

---

[270] VAN EECKHOUT (Laetitia), *A Vesoul, l'agglomération enraye l'urbanisation massive*, url : http://www.lemonde.fr/planete/article/2013/10/24/etalement-urbain-l-agglomeration-de-vesoul-a-reduit-de-60-ses-zones-constructibl_3502491_3244.html

[271] Extrait du dossier de presse de loi Duflot Urbanisme et logement publié par le Ministère de l'Égalité des territoires et du logement p. 10 *« Dans les communes bénéficiant d'un document d'urbanisme, il s'agit d'éviter les abus du «pastillage». En d'autres termes, éviter que s'installent sous couvert de gîtes ruraux ou de locaux de vente de produits fermiers des bâtiments qui n'en sont pas. Seules les installations nécessaires à l'exploitation agricole, à des équipements collectifs ou à des services publics ne pourront être construites sur les terrains classés en zone agricole et naturelle. Les «pastilles» devront obtenir l'accord du préfet après avis de la commission départementale de consommation des espaces agricoles. »*

[272] Extrait du dossier de presse de la loi Duflot Urbanisme et logement publié par le Ministère de l'Égalité des territoires et du logement p. 10 : *« Zone 2AU :qui ne sont pas encore immédiatement constructibles : ces secteurs ne sont pas situés à proximité de réseaux (voirie, eau, assainissement, électricité) susceptibles de desservir de futures constructions ; leur ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification du PLU.»*

[273] FOUCHIER (Vincent), « La Densification : une comparaison internationale entre politiques contrastées » in *Les Annales de la recherche urbaine*, juin 1995, n°67, p. 106.

s'excuser de parler de densification. Nous avons analysé toutes les lois et règlementations urbaines actuelles en matière d'urbanisme durable et nous trouvons que la densité est toujours prônée ; au centre des préoccupations pour remédier à l'étalement des territoires. Quelques avancées sur la vision de la densification ont été réalisées mais les mises en application et les résultats se font encore attendre. La loi ALUR nous paraît plus radicale et plus encline à proposer des objectifs et des mesures quantifiés, car certaines d'entre elles sont en application immédiate. Cependant les documents d'urbanisme (ScoT et PLU) doivent déjà intégrer d'ici à 2017, les dispositions de la loi ENE avant même d'intégrer les dispositions de la loi ALUR de 2014. La loi ALUR, par ses dispositions, complexifie le droit de l'Urbanisme, et en rajoute une couche sur la densification par la réalisation d'études de densification à réaliser, cette nouvelle loi ALUR est caractéristique d'une volonté d'instrumentalisation de la densité pour arriver à des objectifs de durabilité du développement des territoires.

Nous nous interrogerons à partir de notre analyse des processus vernaculaires de densification et au regard des réglementations juridiques et législatives en vigueur, et nous essayerons de comprendre dans quelle mesure ces phénomènes ont-ils eu lieu, hors un cadre législatif précis, et quelles sont les raisons qui obligent aujourd'hui à mettre en place un cadre législatif dans la mise en œuvre de la densification des tissus périurbains.

5.3 CADRE EUROPEEN ACTUEL : DEUX EXEMPLES

Nous savons que les outils de planification urbaine, juridiques pour contrôler la densité, la forme bâtie ou les règlements d'urbanisme mis à disposition pour permettre cet encadrement, sont plus ou moins ressemblants dans les différents pays qui mènent une politique urbaine durable. Cependant, pour étayer notre propos sur les difficultés de mise en œuvre de véritables opérations de densification dans les tissus périphériques par peur d'effet de congestion[274], en France, nous nous baserons sur des comparaisons les objectifs des politiques européennes qui concernent la densité et la densification. Nous tenterons de déceler les outils dont ils disposent pour réussir le développement des territoires durables. Les années 1990 sont marquées par l'émergence de l'idée de la densification pour la maîtrise de l'étalement urbain. Des expériences d'urbanisme durable se diffusent, en s'inspirant pour la mise en place de modèles résidentiels comme de *New Urbanism* (*Congress for New Urbanism, CNU*) ou de la *Smarth Growth* ou encore du *Transit Oriented Development* (Da Cunha, 2009).

Comme nous l'avons cité plus avant dans ce chapitre, en Europe, l'inspiration de l'expérience américaine, et le *rapport Bruntland*, publié en 1987, marque le début de l'intérêt pour les problématiques du développement durable.

Nous avons pu comprendre dans sa globalité ; la stratégie française en matière de lutte contre l'urbanisation dévoreuse du territoire. Ici, nous développons une réflexion autour d'autres politiques prônant la lutte contre l'étalement urbain. Nous pouvons nous demander si ces politiques placent la densité au cœur de leurs préoccupations. Ainsi nous pourrons comparer les politiques urbaines françaises avec d'autres et de ce fait, comprendre les différences ou convergences. Cette *analyse comparative* nous mènera à saisir les problèmes que nous pouvons rencontrer pour la mise en application des textes réglementaires ou de lois.

Dans les différents travaux de recherche, la *densification* reste le *« vecteur structurant des expériences en matière d'éco-urbanisme et d'urbanisme durable »* (Gauzin-Müller, 2001, Emelianoff, 2004, 2007, Da Cunha 2004, Lefèvre, 2008, Souami, 2009).

---

[274] CAMAGNI (Roberto), GIBELLI (Maria Cristina), *Développement urbain durable : quatre métropoles européennes à l'épreuve*, Datar, La Tour d'Aigues : éd. de l'Aube, 1997, 175 p., pp. 32-33

> « Dans les années 1990, l'irruption de la thématique de la durabilité a sollicité en Europe une pluralité d'évaluations, de stratégies et d'indications en matière d'urbanisme orientées vers la nécessité de maîtriser l'étalement urbain et de « reconstruire la ville dans la ville. » (Da Cunha, 2009, p. 15)

Cette comparaison nous donnera l'occasion d'explorer d'éventuelles inspirations bonnes à prendre auprès des autres politiques européennes.

La politique anglaise de lutte contre l'étalement urbain

Le contexte anglais est particulier car historiquement, la politique anglaise d'aménagement et du logement est orientée en faveur des faibles densités de logement, et des logements de faible hauteur, nous faisons référence au développement des cités-jardins. Après la Seconde Guerre mondiale, la politique menée se solde par l'étalement urbain, en outre les constructions de logements sociaux collectifs sont limitées en hauteur, l'Etat fait la promotion du développement de logement social semi-individuel. Entre 1956 et 1967, l'Etat encourage la construction de logements en hauteur par l'octroi de subventions plus importantes. Cependant, la population anglaise ne supporte pas les immeubles de grande hauteur ou les tours. D'autant plus, la densité résultant des tours n'est pas encouragée car elle n'apparaît pas comme une solution pour remédier à l'étalement urbain. C'est dans ce contexte, que depuis les années 1990, la Grande-Bretagne a été très prolifique en matière de recherche sur la maîtrise de l'étalement urbain (loi contre la dédensification et de mise en application des directives des plans directeurs). Cette réflexion a été menée d'après un constat sur l'augmentation des surfaces urbanisées à un rythme accéléré et une dévitalisation des centres villes[275] (Breheny, 1992). De nombreuses études urbaines anglaises ont montré un lien entre la densité urbaine et les économies d'énergie dans les transports, ainsi, le gouvernement britannique a mis en place des directives nationales sous la forme de publications *« Planning Policy Guidance »* (PPG 13 « Transports »). Cette approche n'avait pas un caractère interventionniste et obligatoire, pour mettre en place des densités urbaines fortes. Cette politique ayant des objectifs de réduction des déplacements motorisés et de la distance de ceux-ci, le gouvernement britannique préconise de la densité.
La *densité* se réfléchit donc par l'organisation des modes d'occupation des sols, l'approche anglaise est à *« caractère « compact » du développement du bâti, elle consiste en l'ajout de nouvelles résidences et de nouvelles activités à l'intérieur du tissu métropolitain, sans étendre l'espace périphérique »* (Camagni, Gibelli, 1997, p. 55). Ces directives n'ont pas été appliquées par les districts anglais par manque d'intérêt pour ces politiques de densité chiffrées proposées comme par exemple à Londres, par le *London Planning Advisory Committee*[276].

> « La stratégie du LPAC (London Planning Advisory Committee) est de ne pas empiéter sur les espaces périurbains, ce qui augmenterait à l'infini le périmètre métropolitain, mais au contraire d'exploiter au mieux les zones à l'intérieur du périmètre, influe évidemment sur la densité de peuplement métropolitaines, qui est ainsi modifiée. »
> CAMAGNI (Roberto), GIBELLI (Maria Cristina), *Développement urbain durable : quatre métropoles européennes à l'épreuve*, Datar, éditions de l'Aube, 1997, p. 55

Face à cet échec des politiques de densification, avec l'arrivée au pouvoir du parti travailliste en 1998, les réflexions reprennent, un rapport d'un groupe de travail mené par l'architecte Richard Rodgers, est rendu *Urban Towards a Strong Urban Renaissance.* On peut dire que ce rapport a apporté un véritable éclairage sur les dysfonctionnements urbains, il ne portait pas d'emblée sur la densité avec des

[275] BREHENY (Michael. J) et al., *Sustainable Development and Urban Form*, Londres : Pion Ltd, coll. European research in regional science, 1992, 292 p.
[276] Proposition des normes de densité (125 à 210 pièces habitables/ha pour les logements individuels, 125 à 250 pièces/ha pour les projets résidentiels mixtes) *in* Housing Density Study Maccreanor Lavington Architects Emily Greeves Architects Graham Harrington Planning Advice On behalf of the Greater London Authority

objectifs quantitatifs, mais il fixait des objectifs axés sur le renouvellement urbain (recyclage des friches urbaines).
En Grande-Bretagne, il en est de même qu'en France, l'image de la densité et de la vie en logement collectif, associé à la notion de densité, est négative, un des enjeux de ce rapport est aussi de contribuer à changer l'image de la densité auprès de la population et du pouvoir local. Les objectifs de lutte contre l'étalement urbain sont clairement affichés dans ce document : 70%[277] des constructions en renouvellement urbain (sur des terrains en friches industrielles reconvertis). Aussi, le boom économique de Londres, a modifié la vision de la population anglaise de la densité.

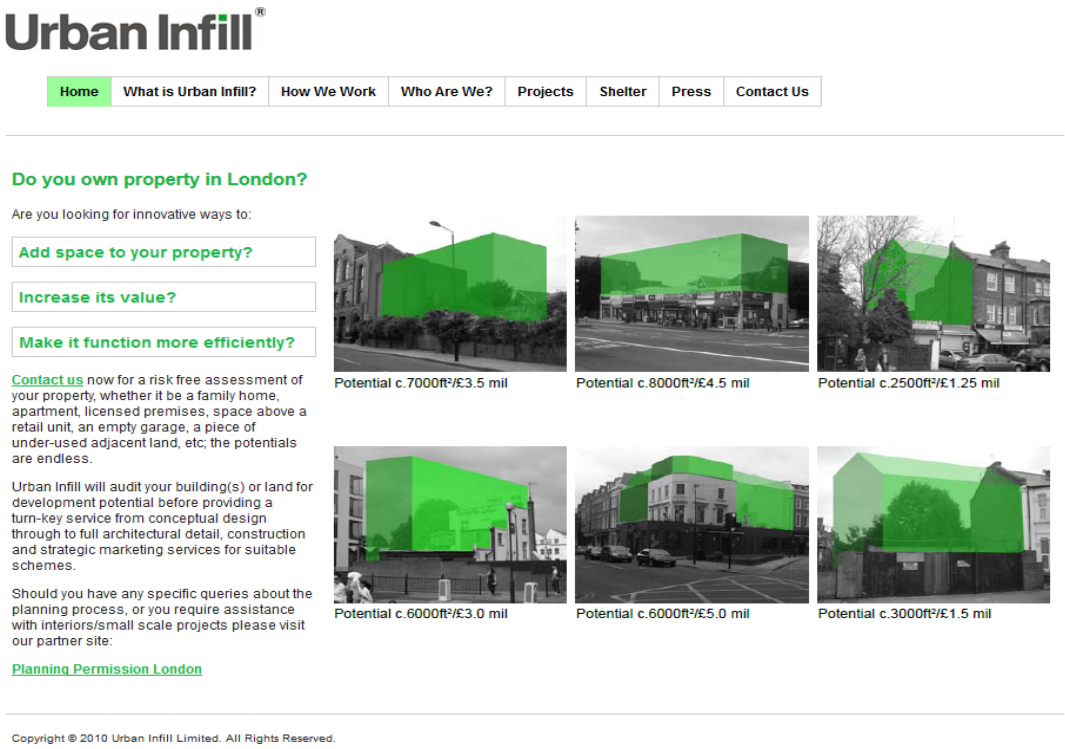
> Extrait du rapport Towards a Strong Urban Renaissance:
> « And, it is good news that positive steps have been taken to make better use of land; the density of new residential development has risen to 40 dwellings per hectare and the share of development on brownfield sites to 70%. Public space takes priority over the car, well designed and complementary public and private realms create a sense of place, and the built environment is fertile ground in which communities can flourish. »[278]

Le but de la politique urbaine anglaise, à travers ce rapport est de développer la « ville compacte » (Haughton et Hunter 1994), avec un lien intrinsèque entre la forme urbaine (qualité du bâtiment ; la qualité urbaine) et la densité. *« La solution proposée est l'urban infill*[279] *: qui consiste à insérer de nouveaux immeubles, là où c'est spatialement possible sur le territoire bâti. »*
Le concept de l'*urban infill* s'explique par ses concepteurs comme une *Urban Dentistry*[280]. Le travail consiste à repérer comme elles sont appelées les cavités urbaines, afin de permettre l'implantation de nouveaux bâtiments d'habitation ou encore d'équipements et d'activités.
En France, pour évoquer l'*urban infill*, nous parlons de densification en dent creuse. A Londres ; ce processus de renouvellement du tissu, par l'insertion de nouveaux bâtiments ou activités dans un terrain vide, et participe d'un processus de substitution d'un bâti par un autre, ou d'une activité à une autre.
L'*urban infill* est le terme anglais de « densification » en français, qui est un terme utilisé de façon claire et est un processus relevant des politiques urbaines anglaises, contrairement à la politique française, qui parle de densification mais, ni dans ses textes de lois, ni d'un point de vue d'établissement de stratégie de densification.
Par exemple, à Londres, la municipalité a fait des propositions de densification urbaine, qui ont été avancées sur la base du principe de la capacité de charge : *carrying capacity,* pour sélectionner des projets locaux à densifier. Les données techniques sont fournies par les *boroughs* (arrondissements) en ce qui concerne les logements à réaliser à court et moyen terme. Des sites internet dédiés à l'*urban infill* ont été créés, des ouvrages consacrés à ce processus (politique urbaine), différentes équipes de professionnels travaillent sur des projets d'*urban infill.* Le site internet[281] observé est un guide pour appréhender l'*urban infill*, permet à l'habitant de comprendre les possibilités architecturales, urbaines et législatives qui lui sont offertes. La stratégie de densification des espaces construits ne se traduit pas par compacité du bâti mais par une intégration d'équipements et d'activités, en effet, cette politique

---

[277] *« Today, a national average of 70% of new development is on brownfield land, compared with 56% in 1997 »,* Extrait du rapport *« Urban Towards a Strong Urban Renaissance »*
[278] Je traduis : « Et, la bonne nouvelle est une mesure positive a été prise en faveur d'un meilleur usage du territoire; la densité d'un nouveau développement résidentiel a été augmenté à 40 logements à l'hectare et l'urbanisation future sur les friches industrielles à 70%. Les espaces publics deviennent prioritaires par rapport à la voiture, bien conçus et complémentaires public et privé, les domaines publics et privés peuvent permettre une appropriation et l'environnement bâti peut devenir un terrain favorable à l'épanouissement des groupes sociaux. »
[279] La solution proposée est l'urban infill : *« qui consiste à insérer de nouveaux immeubles, là où c'est spatialement possible sur le territoire bâti. »* in CAMAGNI (Roberto), GIBELLI (Maria Cristina), *Développement urbain durable : quatre métropoles européennes à l'épreuve*, Datar, éditions de l'Aube, 1997, 175 p.
[280] Je traduis *Urban Dentistry* par Dentisterie Urbaine.
[281] http://www.urbaninfill.co.uk

urbaine anglaise est basée sur un modèle polycentrique, à plusieurs noyaux de centralité. Grâce à cette morphologie urbaine polycentrique planifiée conjointement à une politique de durabilité des transports, *traffic calming* (Camagni, Gibelli, 1997, p. 55), que la politique urbaine tend maîtriser l'étalement urbain. Ainsi, les outils mis à disposition pour la mise en œuvre de cette politique reposent sur le *floor area ratio* (FAR) ou de *floor space index* (FSI).



Sur les images ci-dessus, nous pouvons comprendre que la stratégie adaptée consiste à investir les dents creuses, à intervenir comme un dentiste pour consolider le tissu urbain par le comblement de celles-ci ; le site internet dédié à l'*urban infill* s'apparente à un travail de dentiste urbain qui ferait le repérage des garages non utilisés, des terrasses, des espaces entre commerces pour l'implantation de nouveaux logements ou équipements dans l'optique de retombées financières, nous corrélons cette stratégie à celle des promoteurs, que nous étudierons ultérieurement. En Angleterre, l'outil fondamental le plus courant, dans le domaine de la conception architecturale ou la planification[282], pour mesurer la densité spatiale est le « ratio plancher de zone » (FAR), qui correspond à l'équivalent français du coefficient d'occupation du sol. Il est communément défini par le rapport de la surface totale au sol des bâtiments et la surface du terrain (qui peut être la parcelle).

FAR = Floor area / Site area

Le FAR est largement utilisé dans le cadre de l'aménagement opérationnel, car il correspond à une mesure pour estimer les aspects techniques et économiques ou de développement, en découlent des ratios et calculs de conception (nombre de logements, coûts économique de développement). Les travaux sur ce rapport FAR sont nombreux, dans la recherche anglo-saxonne, comme Hoenig (1928) ou encore M.R.G. Conzen (2008). En Angleterre, un autre rapport est utilisé pour calculer la surface d'espace bâti SBS (Share of Built Space) sur une zone, liée au nombre d'étages (voir figure ci-dessous).

SBS = Building footprint / Site area

[282] STÅHLE (Alexander), *Compact sprawl: Exploring public open space and contradictions in urban density*, Akademisk avhandling 2008, PhD Dissertation, 242 p.

Le SBS correspond au rapport de la surface de l'emprise du bâtiment sur la surface de l'aire étudiée/ terrain. Le rapport inverse qui correspond au SBS est le ratio donné par le rapport SOS (Share of Open Space) de la surface de l'espace libre sur la surface de l'aire étudiée/terrain, si l'on souhaite calculer le ratio d'espace public libre sur l'ensemble de la surface du terrain prise en considération, le rapport SPOS (Share of Public Open Space) est le suivant :

S (P)OS = (Public) Open space / Site area

Le ratio suivant, Open Space Ratio (OSR) a été introduit par le chercheur Hoenig dans les années 1920. L'OSR est un outil de mesure de l'espace vide, que Hoenig appelle « spaciousness » (Hoenig, 1929)[283]. Cet outil donné par ce rapport a été fortement utilisé par les artisans du Mouvement moderne. Ce rapport a été donné par la surface totale de l'espace vide de l'aire étudiée et de la surface de plancher au sol du bâtiment de l'aire étudiée :

OSR = Open space / Floor area

Dans la pensée des modernistes et leur conception architecturale et urbaine, ce ratio a été important car il a été utile dans le choix et la favorisation de l'urbanisme de dalle et la création des espaces verts ouverts. L'outil législatif de l'OSR est un outil puissant de planification et de ratio (exemple pour calculer le coût économique d'un espace vert (Alexander Ståhle, 2008, p. 44)
Dans ses travaux, Ståhle nous explique que dans la mouvance du développement durable et de l'apparition du terme « compact », il propose un outil complémentaire des outils FAR et OSR qui est le SCR (Spatial Compactness Ratio). Il est donné par la mesure du produit de la surface de plancher et la surface de l'espace public chacun divisé par la surface du terrain :

$$\text{Area SCR} = (\text{Floor area X Open space}) / (\text{Site area})^2 = \text{OSR X FAR}^2$$

Il distingue la surface du ratio de compacité spatiale de la localisation de ce ratio de compacité spatiale, qui est donné par le produit de la surface d'espace public accessible par la surface de plancher du bâtiment accessible :

Location SCR = Accessible open space X Accessible floor area

Ainsi, la compacité spatiale dépend à la fois de l'espace public et de l'emprise au sol des bâtiments. Cet outil peut ainsi permettre de travailler sur la compacité de la ville et comprendre l'évolution des différents tissus, afin d'identifier par exemple, les composantes de l'étalement urbain.
Finalement ces outils de mesure de la densité utilisée en Angleterre se révèlent être aussi nombreux qu'en France (PLD, COS, CES, SHON/SHOB[284]). Ståhle introduit la mesure du RCS, cet outil permet de décrire la *«compacité spatiale»* d'une région. Cet outil rend compte de la compacité par le calcul d'une importante surface de plancher et l'espace public ouvert. Contrairement à cet outil de mesure, le FAR et le SCR prennent en considération les espaces ouverts /vides et les surfaces de plancher. Ses outils de mesure diffèrent de l'OSR parce qu'il ne décrit pas la différence de quantité d'espace ouvert par la surface de plancher, mais le produit de la surface de plancher par la surface d'espace public dans un espace donné. Cette analyse des différents outils de mesure de la densité montrent que les espaces ouverts (vides ou verts) et les espaces publics sont pris en compte dans leur calcul, ce qui met en évidence la préoccupation de la préservation du sol dans la politique d'aménagement anglaise. Le rapport *« Urban Towards a Strong Urban Renaissance »* (UTF[285]) a été commandité par le gouvernement anglais[286], c'est une démarche nationale, mais le rapport est choc avec des objectifs quantifiés forts (70% d'urbanisation en zones de friches). Les efforts à faire par le pouvoir central,

[283] HOENIG (Anton), *Deutscher Städtebauin Böhmen, Die Mittelalterlichen Stadtgrundrisse Böhmens mit besonderer berücksichtigung der Haupstadt Prag*, Berlin : Verlag von Wilhelm Ernst & Sohn, 1921, 127 p.
[284] Les mesures de la SHON et la SHOB n'existent plus
[285] UTF signifie Urban Task Force.
[286] https://www.gov.uk/government/topics/planning-and-building

pour développer une telle politique sont trop importants, les résultats ne suivront pas, autrement que de mettre en œuvre une planification régionale solide, et une réglementation dans ces politiques urbaines. En Grande-Bretagne, les résultats sont décevants concernant la recentralisation des décisions opérées par le gouvernement. Dans ce pays, nous notons donc une absence de coordination entre les niveaux d'administration, une accentuation de l'incohérence entre les décisions gouvernementales, souvent contradictoires pour ce qui concerne les objectifs de développement durable, et celles des autorités locales qui s'efforcent de construire un environnement compatible. La politique s'établit selon un raisonnement global : les densités et l'étalement périurbain sont réfléchis de façon globale et l'action est difficile avec une politique pensée globalement ; le rapport UTF met l'accent sur les centres urbains, mais les tissus périurbains sont mis au ban, nous n'avons pas retrouvé dans les documents d'urbanisme, des préconisations de densité ou d'aménagement concernant ces zones périurbaines.

Chacune de nos approches, anglaises et françaises, sont différentes, nous avons noté qu'il y a des convergences sur une volonté commune d'augmentation des densités ; de reconversion urbaine de certains sites. Nous avons pu également analysé que la mise en forme et la communication des politiques urbaines, dont le sujet est sensible, est important dans l'acception du message : *la densité.*

L'approche durable hollandaise : le cas d'Amsterdam

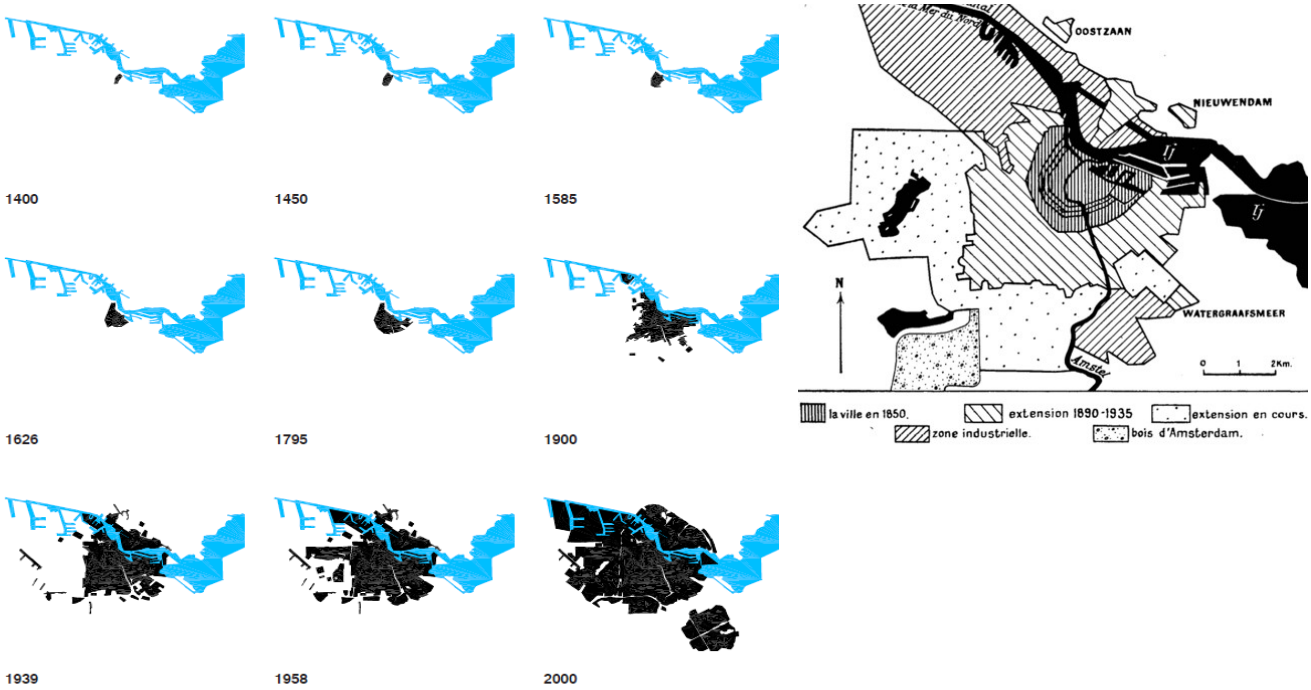
Les Pays-Bas s'étendent sur 41000 km2, avec une population de 16,7 millions d'habitants. Selon le recensement de 1998, la densité moyenne d'habitants est 380 habitants/km2, si l'on considère la zone non urbanisée des Pays-Bas, la densité moyenne de population est ramenée à 460 habitants/km2. Si cette densité est rapportée à la superficie totale des Pays-Bas, le ratio est 90% de la population vivant sur 10% du territoire. La politique d'aménagement hollandaise montre une action du gouvernement et une adaptation de cette politique à la volonté de changement. En 1960, le *Memorandum on Spatial Planning* traduit une modernisation de la politique en matière d'industrie et de logement. Dès 1966, un second mémorandum est centré sur le contrôle de la suburbanisation (Pellenbarg, 2001), cela a mené à la politique urbaine actuelle, aboutissant à une hiérarchie d'instruments de planification, comme le *Key Spatial Planning Decision*[287] ou *Regional Plan* et enfin au *municipal Zoning Scheme*.

Aujourd'hui, les Pays-Bas, tout comme la Grande-Bretagne, ont été fortement influencé par la notion de « ville compacte » (Haughton et Hunter 1994), après la *Charte d'Aalborg* (1994) et le rapport Brundtland (1987). Nous l'entendons ici comme une ville développant les fortes densités, elles doivent prendre place dans les « *limites existantes de la ville »* (Emelianoff, Theys, 1999). Le choix politique de la densification aux Pays-Bas et notamment à Amsterdam, a été fait depuis les années 1980. A Amsterdam, la municipalité est aux commandes du développement de l'habitat et de l'urbanisme. La politique urbaine de la ville d'Amsterdam a été recentrée sur l'habitat, la ville souhaite garder ses habitants et surtout d'en augmenter la densité. La politique réutilise les discours de l'entre-deux-guerres, d'Amsterdam-Sud de Berlage, qui entend briser l'assimilation entre faibles densités et qualité de l'habitat (Boyer, 1999)[288]. Les références au plan de Berlage, pour son exemplarité en matière de densité et d'organisation spatiale de l'ensemble bâti, refont surface dans les projets urbains d'Amsterdam (Boyer, 1999, p. 82). Les questions d'aménagement du territoire néerlandais suscitent un intérêt ; le pays compte une densité de population très importante (densité de population moyenne : 400 habitants/km2 ; Amsterdam : 1100 hab/km2 contre 980 hab/km2 en Ile-de-France[289]). Les

[287] Le Key Spatial Planning Decision signifie en néerlandais PKB-Planologische Kernbeslissing.
[288] BOYER (Jean-Claude), *Amsterdam, la plus petite des grandes métropoles,* Paris : éd. L'Harmattan, coll. Géographies en liberté, 1999, 222 p., p. 82
[289] source INSEE

populations se sont concentrées dans les zones à dominante urbaine. Dans l'objectif de maintenir un cadre de vie agréable dans l'ensemble du territoire, les politiques d'aménagement du territoire sont très importantes, la notion d'évolutivité. L'évolutivité de l'aménagement prend en compte les évolutions possibles de l'environnement et la mobilité sur le territoire. Depuis les années 1970, les Pays-Bas ont constaté un déclin de l'attractivité des centres urbains et une augmentation des départs des habitants vers des zones périurbaines. En 1983, le gouvernement néerlandais publie un mémorandum *Structuurschets stedelijke gebieden* préconisant une stratégie double : à la fois, il est nécessaire de condenser, restructurer les zones urbaines centrales et aussi d'intensifier les zones d'extension nouvelle dans les zones déjà bâties, (précepte repris dans les mémorandums *Vierde Nota*, 1988 ; et *Vierde Nota Extra*, VINEX[290], 1991 qui visent à la concentration des nouvelles extensions urbaines dans la proche périphérie des villes). La volonté de réduire les distances automobiles domicile/travail a privilégié la construction de bâtiments à usage de bureaux proches des transports, ce que nous appelons *densification en quartier gare*, en France.

Figure 23. Évolution de l'urbanisation de la ville d'Amsterdam 1400-2000



source : BERGHAUSER (Meta), HAUPT (Per), *Space, Density and Urban Form*, thèse soutenue le 25 novembre 2009, Technischer Deft, p. 21

Depuis le milieu des années 1990 et suite à des nouvelles politiques en matière de compacité de développement des zones périurbaines (*Nota Riumte*, 2004), les politiques néerlandaises de planification changent de cap. Ces politiques souhaitent plus de décentralisation, d'assouplissement de la réglementation et une ouverture des investissements au marché privé, l'étalement urbain se poursuit ; mais pas à Amsterdam où la ville s'est sensiblement densifiée, en matière de résidents et d'emplois (1985 : schéma directeur d'Amsterdam). Une spécificité de la politique urbaine de densification à Amsterdam est le « partenariat public-privé » (Boyer, 1999), pour des projets de réaménagement, la règle est l'association de la commune, des fonds publics et de promoteurs privés. Pour illustrer l'approche de la politique urbaine actuelle, nous nous pencherons sur le plan

[290] CERTU, *Perspective de maîtrise d'usage de la voiture et dynamique tertiaires des villes : Grenoble, Lyon, Paris, Amsterdam*, Bruxelles, Londres, 2001, 148 p.

d'aménagement d'Amsterdam-Sud, *Plan Zuid*, élaboré par Hendrick Petrus Berlage qui a amorcé la politique actuelle de la municipalité et met en évidence l'importance de la densité dans la conception d'une extension urbaine, par une réflexion sur la forme urbaine, l'îlot amstellodamien. Depuis le XVII^{e} siècle, la ville d'Amsterdam n'a quasiment pas augmenté de population, celle-ci se loge dans le périmètre de la ville ancienne. La densité de population moyenne d'Amsterdam est passée de 570 habitants/ha en 1880 à une densité de 65 habitants/ha dans les années 2000, alors que la consommation d'espace urbanisé a augmenté considérablement pendant le XX^{e} siècle.

> « During this period, the urbanized territory of Amsterdam grew from approximately 560 to 11,500 hectares (a factor of 20), while the population grew from 317,000 to 727,100 inhabitants (a factor of 2.3). The growth of Amsterdam can largely be explained by the increased spatial demands per person, but only marginally by the growth of the population. »[291]
> BERGHAUSER (Meta), HAUPT (Per), *Space*, *Density and Urban Form*, thèse soutenue le 25 novembre 2009, Technische Universiteit Delft, p. 20

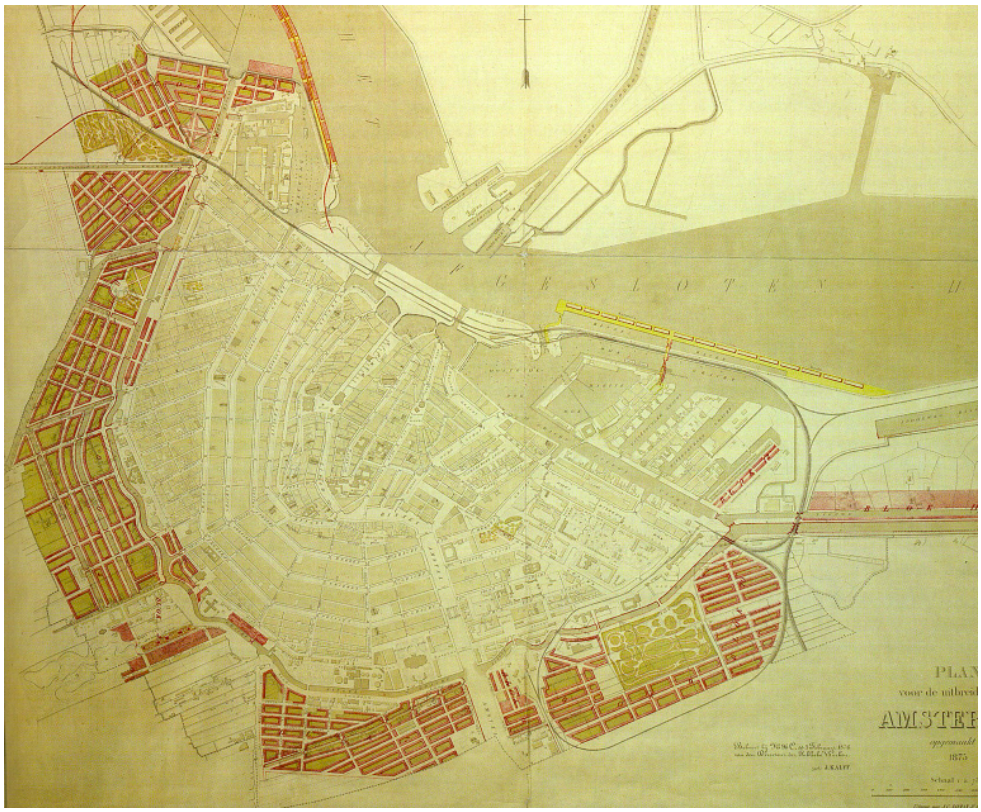
Entre 1850 et 1920, il y a eu une forte poussée démographique à Amsterdam, la population est multipliée par trois[292]. Avant l'adoption du plan d'Amsterdam-Sud de Berlage, le développement de la ville est prévu en couronne autour de l'agglomération (figure 23) en utilisant la tracé des voies et la trame parcellaire rural, en témoigne la figure montrant le plan d'extension prévu en 1877. Ce plan a été commandé au directeur du service des travaux publics de la ville d'Amsterdam, Jan Kalff (Boyer, 1999, p. 72). Ce plan aboutira aux quartiers actuels qui forment une ceinture des quartiers du XIX^{e} siècle. Ces quartiers sont des opérations de lotissements spéculatifs où la rentabilité maximale est recherchée (peu d'espaces verts, de parcs ou d'espaces publics). Nous pouvons citer le quartier d'*Ij* ou *« Pijp »*. Cela a abouti à des quartiers qui se sont développés et occupent toute la surface disponible, la densité bâtie y est très forte, elle peut être de 200 logements à l'hectare (Boyer, 1999). Nous citerons Philippe Panerai, Jean Castex et Jean-Charles Depaule[293], *« l'accroissement démographique se poursuivant, la densification des logements populaires devient extrême, avec comme conséquence, dans les vieux quartiers, la réalisation de logements de fortune dans les cours (logements intercalaires) dans les nouveaux, la surpopulation de cellules déjà exigües dans les deux cas, l'utilisation de tous les espaces disponibles : combles, caves, etc… ».* En 1896, la municipalité réagit par l'acquisition des terrains (commune de Niueweramstel), ainsi elle accroît son territoire pour la construction de logements sociaux. Elle exige la demande d'un permis de construire. Berlage propose son plan d'aménagement en 1904, il a adopté une approche de l'urbanisme la plus réaliste possible. Face à des désaccords sur son classicisme et sur sa proximité avec le concept de cité-jardin, Berlage retravaille sa proposition en 1913 pour aboutir au plan définitif en 1915, qui sera le plan d'Amsterdam-Sud.

[291] Je traduis : « Pendant cette période, le territoire urbanisé d'Amsterdam a augmenté en passant d'environ 560 à 11 500 hectares (un facteur de 20), alors que la population est passée de 317 000 à 727 100 habitants (un facteur de 2,3). La croissance d'Amsterdam s'explique principalement par l'augmentation des besoins d'espaces individuels, mais pas par l'augmentation de la population »

[292] La population d'Amsterdam est de 232000 habitants en 1850 et la population passe à 588900 habitants en 1910 et 752000 habitants en 1930 (source : VERGER (Fernand), « La Morphologie urbaine d'Amsterdam » in *Norois*, 1961, volume 30, n° 30, pp. 209-213)

[293] CASTEX (Jean), PANERAI (Philippe), DEPAULE (Jean-Charles), *Formes urbaines : de l'îlot à la barre,* Marseille : éd. Parenthèses, coll. Eupalinos, 1997, 194 p., p. 80

Figure 24. Le plan d'extension d'Amsterdam de 1877



Le second plan de Berlage (1915)

source : *Buit et al., Wonen, werken en verkeer* in Amsterdam, 1880-1980, Université libre d'Amsterdam, 1980, in BOYER (Jean-Claude), *Amsterdam, la plus petite des grandes métropoles,* Paris : éd. L'Harmattan, coll. Géographies en liberté, 1999, pp. 72-74

Il a pour influence et fait référence, dans son travail, au pragmatisme de Joseph Stübben[294] dans son ouvrage, *Der Städtebau*, et à l'incontournable ouvrage de Camillo Sitte, *L'Art de bâtir les villes* (*cf.*

[294] POLANO (Sergio) FANELLI (Giovanni), DE HEER (Jan), VAN ROSSEM (Vincent), *Hendrick Petrus Berlage, Complete Works,* Milano : éd. Electa Architecture, 1988, 267 p., p. 45

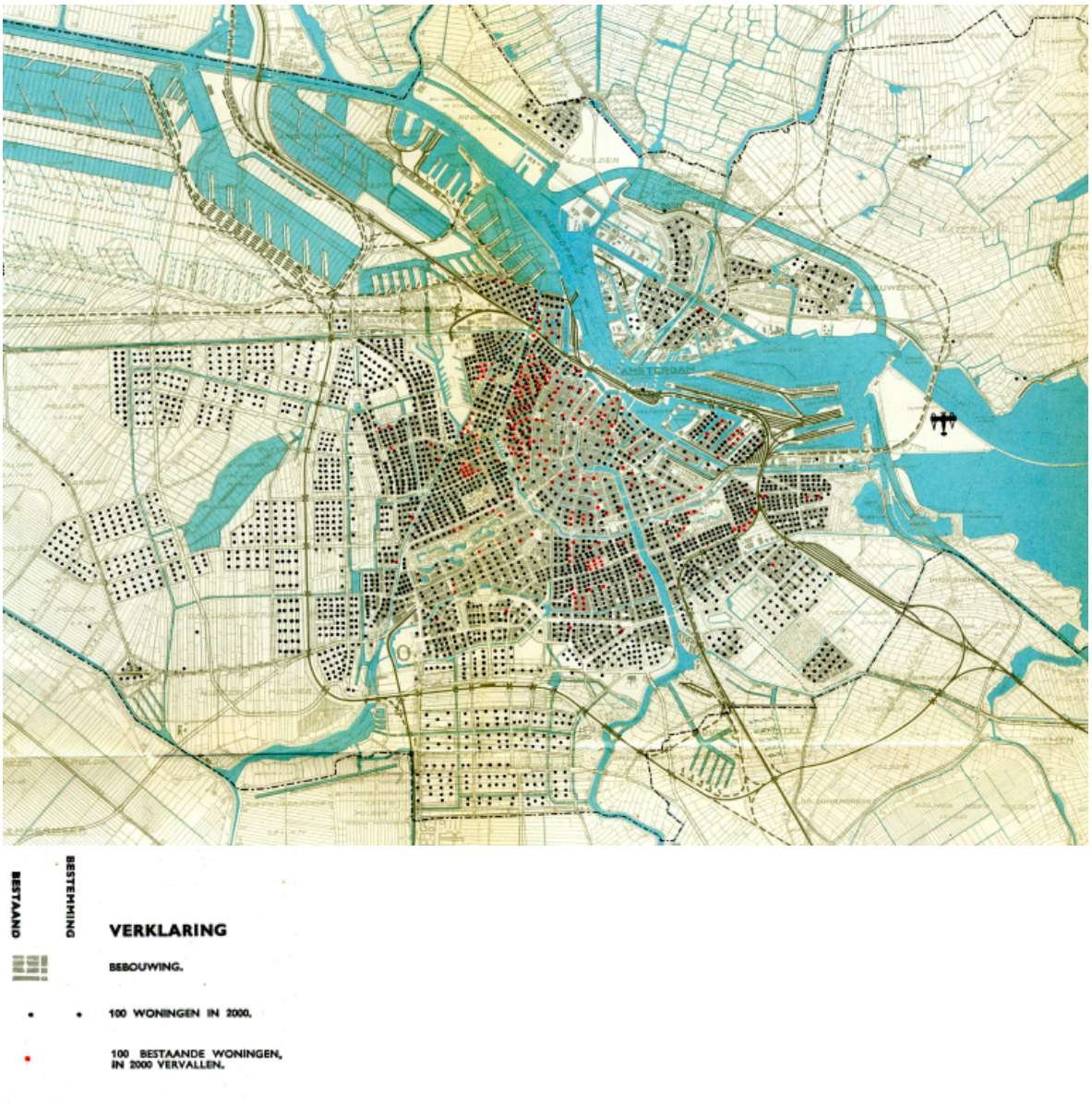
chapitre 7, pp. 227-228). Ce qui marque *« encore la volonté de Berlage et des autorités municipales, d'associer cette fois à grande échelle, le développement de la ville et la réalisation de logements sociaux à la définition d'une architecture nouvelle »* (Polano, Fanelli, De Heer, Van Rossem, 1988, p. 45). La monumentalité et l'homogénéité entre les éléments bâtis et les espaces verts, se traduisent par des dispositions classiques ; alignement, symétrie, ordonnance des façades, traitement des angles ; et se dégagent du plan de Berlage, comme l'explique Jean-Claude Boyer, dans cette partie de son analyse que nous citerons :

> « Ces projets ont un tout autre souffle que celui de 1877 : inspirés par les villes nord-américaines, ils dégagent une impression de monumentalité résultant de l'ampleur des avenues, des places et des espaces verts. Les constructions sont très homogènes, avec un front bâti continu le long de rue ; celle-ci conserve sa fonction traditionnelle, tandis que des jardins occupent les cœurs d'îlots. Le bâti reste de faible hauteur (4 ou 5 étages), si l'on excepte le premier "gratte-ciel" d'Amsterdam (une douzaine d'étages), construit en 1931, qui annonce l'"architecture moderne" et fait alors figure de curiosité. » (Boyer, 1999, p. 72)

L'intérêt pour l'étude du plan d'Amsterdam-Sud de Berlage réside dans sa réflexion sur les espaces verts et sa volonté d'avoir des aérations dans son plan, mais tout en ayant une densité de logements importante, car si l'on pense à la première proposition de Berlage, organisée autour d'un parc, qui sépare l'ensemble bâti de la ville ancienne, la proposition faisait référence au concept de cité–jardin, mais dont la densité avait été jugée trop faible par rapport aux attentes de la municipalité et de la croissance démographique, en effet, *« à Amsterdam les conditions nettement urbaines qui sont finalement imposées ne pouvaient se satisfaire de compromis unwinnien ».* L'acquisition par la commune d'Amsterdam des terrains, en empruntant à l'Angleterre la mise en pratique des baux emphytéotiques, se veut être une maîtrise du plan d'ensemble mais également de l'esthétique et de la destination du bâti (J.-C. Boyer, 1999). Cette démarche initie le caractère social ; entre 1915 et 1930, le parc de 100000 logements est à 40% détenu par la municipalité ou à des sociétés d'habitat. Les densités bâties et d'occupation des sols sont des marqueurs de « pré-affectation sociale des quartiers », les densités faibles du plan Sud de Berlage se destinent aux bourgeois. La question de la densité liée à la forme urbaine est importante dans l'évolution de ce plan d'extension d'Amsterdam-Sud. Les nouvelles constructions de la période 1913-1921 font preuve d'innovation typologique. Au niveau de l'îlot, *« il devient l'organisation plus complexe d'une portion de territoire urbain assurant au plan morphologique la continuité du tissu, marquant les points singuliers, permettant l'intégration de fonctions différentes (habitat, commerce, équipements) et créant des espaces variés »* (Panerai, Castex, 1997, p. 100). Cette citation nous indique la transformation de la planification urbaine hollandaise. Le plan de Berlage préfigure le plan d'extension de 1934, car le plan de Berlage était prévu pour accueillir une population de 300000 habitants. D'abord en 1926, le premier document général est élaboré, il est le schéma directeur du Grand Amsterdam. L'orientation économique du plan aboutit à la création d'un service municipal du *« développement urbain qui sera chargé de réfléchir à l'extension de l'espace bâti »* (Boyer, 1999, p. 76). La loi sur l'habitat de 1931 est le vecteur de l'élaboration du plan général d'extension de 1934[295].

[295] Le plan général d'extension est nommé *Algemeen Uitbreidingsplan*

Figure 25. Plan masse des densités de logement dans le tissu d'Amsterdam

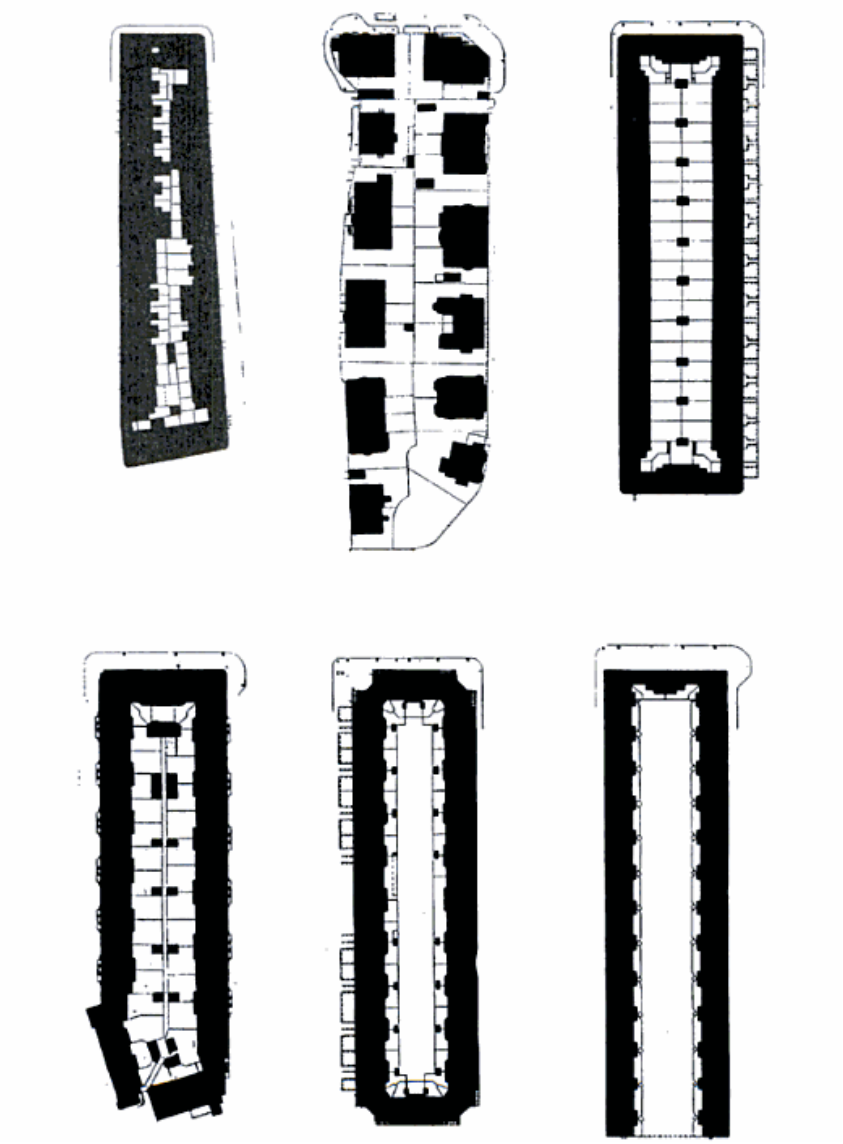


source : Algemeen Uitbreidingsplan Amsterdam AUP 1934

Le plan de Berlage est remarquable pour le développement de la pensée de l'école d'Amsterdam, par le choix de son organisation spatiale. L'îlot amstellodamien s'impose comme un type reconnu. Pour la matérialisation du plan de Berlage, l'îlot amstellodamien est utilisé comme un outil commun de la production architecturale et de l'occupation du sol.

Au-delà d'une politique marquée par une préoccupation de préservation du sol, cette forme urbaine est le témoin d'une réflexion sur la densité en son époque, et peut être également analysée comme une forme urbaine intéressante pour présenter de l'intérêt dans une réflexion sur la densité. La configuration géographique des Pays-Bas a toujours été une condition du développement et de l'aménagement du territoire. La production architecturale et urbaine témoigne d'une prise en considération de la densité (Castex, Panerai, Depaule, 1997, p. 100).

Figure 26. Formes caractéristiques de l'îlot amstellodamien : ratios proportionnels entre l'espace vide et l'espace bâti



source : CASTEX (Jean), PANERAI (Philippe), DEPAULE (Jean-Charles), *Formes urbaines : de l'îlot à la barre,* Marseille : éd. Parenthèses, coll. Eupalinos, 1997, 194 p., p. 80

La représentation des plans masse d'îlots amstellodamiens ci-dessus, dont les figures de l'Ecole d'Amsterdam, Michel de Klerk, Piet Kramer ont pris pour point de départ de leur recherche typologique : la typologie de l'îlot fermé. Nous identifions comme une résultante d'une addition d'unités d'habitation individuelles. Le traitement architectural des façades et le rapport à l'espace urbain échappent aux alignements uniformes des immeubles d'habitation du XIX^{e} siècle. Le plan Amsterdam-Sud a une densité de 315 habitants/hectare (Berghauser, Haupt, 2009, p. 42). Car nous pouvons dire que l'îlot est composé d'une juxtaposition d'habitations individuelles en rez-de-chaussée car la bordure du bâtiment est continue et se retourne sur un espace central non bâti divisé en jardins privatifs. En effet, ces plans masse montrent cette différenciation des pleins et des vides : avec une densité de bâti importante mais également un ratio important d'espaces verts et de jardins.

Ainsi nous pourrions aisément invoquer une typologie qui s'inspire largement de l'ilot amstellodamien pour une production de ville durable qui est l'*« habitat individuel dense »*[296] ou autre habitat

[296] MOLEY (Christian) (dir.), CHAMPAVIER (Orianne), *L'Habitat individuel dense : vers un nouveau genre d'habitation ?, Rapport final,* Paris : Ecole nationale supérieure d'architecture de Paris-la-Villette, juillet 2007, 270 p.

intermédiaire, envisagées comme des solutions d'habitat dense, durable et économe[297] en occupation de surface au sol. Cette typologie spatiale est remarquable également pour sa modularité, elle offre la possibilité de transformation, comme le souligne Philippe Panerai et Jean Castex, le rez-de-chaussée peut être facilement transformé ou reconverti en commerce.

La structure de l'îlot amstellodamien a inspiré la conception de projets architecturaux et urbains avec une importante densité de bâti, et qui privilégient les formes d'habitat individuel, selon la préférence culturelle hollandaise et les prescriptions de la politique d'aménagement hollandaise. La réflexion sur la densité est également réintroduite dans les travaux et publications des chercheurs (Berghauser, Haupt, 2009) ou professionnels hollandais, *Farmax* et *Metacity/Datadown* (MVRDV, 1998, 1999), ou encore *Point City* (OMA, 1995).

Figure 27. Projet Borneo Sporenburg par l'équipe d'architecte West 8 Adriaan Geuze, Sebastiaan Riquois, Wim Kloosterboer, Yushi Uehara

source : West 8

La politique d'aménagement urbain hollandaise et ses moyens de lutte contre l'étalement urbain sont remarquables pour leur articulation entre la politique locale et la politique à l'échelle nationale. Dès 1901, l'Etat Néerlandais avait mis en place une loi « Woningwet » regroupant l'équivalent de nos lois Siegfried, Bonnevay ou Cornudet. La lutte contre l'étalement urbain a débuté depuis la Seconde Guerre mondiale par la mise en place de différentes directives, qui se concrétisent par des projets de reconversion de zones portuaires comme Borneo Java/Sporenburg (figure 27). Ce projet concentre

[297] BENDIMERAD (Sabri), CHOMBART DE LAUWE (Pascal), VALABREGUE, (Danièle), Atelier Tectône, *Habitat pluriel : densité, urbanité, intimité, Rapport final,* Paris : Ministère de l'Écologie, de l'Energie, 2009, p. 60

2150 logements marqués par une diversification des formes d'habitat, avec une densité de logements de 100 logements/hectare (projet confié aux équipes Neutelings, Claus en Kaan, West 8 et autres). L'organisation spatiale du projet offre une vingtaine de typologies différentes selon une structure souple en lamelles avec une alternance de pleins et de vides. Par une politique foncière et urbaine dynamique, la municipalité d'Amsterdam a développé une orientation vers l'accession à la propriété. Une politique volontariste de la municipalité et des équipes de projets dynamiques, soudées et au plus près des attentes des habitants et de l'héritage architectural et urbanistique ont réussi à intégrer la densité comme un élément important du programme sans en être un faire-valoir ou altérer la qualité urbaine des habitations.

Ce chapitre nous a permis de voir que la notion de densité est liée à l'histoire urbaine et aux formes de la ville. Malgré une évolution de la législation et la création d'éléments et d'outils pour contrôler la densité et pour répondre aux attentes de développement et d'aménagement de la ville, nous nous rendons compte qu'il manque des objectifs quantificatifs et de véritables préconisations en regard de la prise en considération de la densité. Le leitmotiv des politiques urbaines est la réduction de la consommation d'espace et des terres agricoles et naturelles, cependant malgré les changements permanents des lois et des règlements, l'urbanisation n'a pas été freinée, et la consommation des territoires continue[298] (Teruti et Lucas, 2010). Avec l'analyse des politiques européennes, mise à part dans quelques exceptions (Amsterdam), nous établissons le constat que dans la plupart des cas étudiés, l'extension périphérique à peine modifiée en termes de « consommation d'espace » se poursuit, mais que leurs objectifs sont clairs et affichés en tant que tels. Seuls certains pays du Nord de l'Europe ont en partie échappé à l'étalement urbain. A travers ce chapitre, nous avons une idée plus précise du cadre d'utilisation de la densité en France, et de son instrumentalisation à des fins politiques. Mais nous nous accordons à dire qu'il paraît important dans le cadre de la mise en place de politiques urbaines de légiférer sur les densités et de déterminer un cadre législatif et juridique pour celles-ci.

[298] Les paysages agricoles (cultivés et toujours en herbe) dominent toujours en 2010 le territoire français. Ils occupent 51 % de la surface métropolitaine. Les espaces dits naturels (sols boisés, landes, sols nus, zones humides et sous les eaux) en représentent 40 % et les sols artificialisés (sols bâtis, sols revêtus ou stabilisés, autres sols artificialisés) 9 %. Source Agreste Ministère de l'agriculture, de l'agroalimentaire et de la forêt.

Chapitre 6/ Un instrument pour maîtriser la prolifération des tissus

Ce chapitre nous amène à explorer les processus morphologiques et urbains associés à la densité. En effet, comme nous l'avons dit précédemment la densité est associée à la densification, (processus consiste à augmenter la densité) et qui fait donc l'objet des politiques urbaines actuelles. L'imaginaire associé à la densité repose sur une augmentation des surfaces bâties, et surtout une augmentation de la densité par la hauteur des constructions. Cette augmentation en hauteur reste reliée à la construction des tours. Ainsi, nous nous attacherons à contextualiser l'essor des tours et immeubles de grande hauteur et le processus de verticalisation associé, ou d'urbanisme souterrain. Les différentes réglementations en faveur de la construction en hauteur, se formalisent par le calcul des coefficients d'occupation et des proportions des surfaces à bâtir. Malgré l'essor de la législation, les processus de densification et de verticalisation sont bien antérieurs à cet engouement pour la densification des tissus urbains, en effet, nous nous concentrerons sur l'analyse et l'identification des processus de densification et les mécanismes relatifs. Pour cela, nous avons choisi d'analyser l'échantillon de la ville de Levallois-Perret, qui constitue un échantillon d'analyse pour comprendre les mécanismes de densification et de transformation d'un tissu urbain.

De cette analyse, nous nous intéresserons à deux stratégies, participant du mécanisme de la densification, à la fois aux stratégies émanant des habitants et des promoteurs qui nous mèneront à comprendre que la densité peut être considérée comme un instrument pour éviter la prolifération des tissus, voire une densification de ces tissus.

Ce chapitre vise à faire émerger le rôle de la densité dans les procédures de densification, et au cas échéant de comprendre comment cela se matérialise. Pour conclure notre propos, nous citerons les propos de Guy Burgel[299] sur la politique de densification. Guy Burgel s'interroge sur le bienfondé de la mise en place d'une telle politique, qui fait penser à un état d'urgence semblable à un contexte du XIX^{e} siècle, alors que la conjoncture actuelle ne correspond pas à une pression démographie comparable.

> « Densifier, réurbaniser l'urbain, plutôt que toujours convoiter d'équiper le vierge : n'est-ce pas la grande expérience parisienne, qu'enseigna la rénovation d'Haussmann plutôt que l'extension de Cerda, dans une coexistence conflictuelle permanente entre modernité et patrimonialité ? Créer la ville sur la ville au lieu de l'étendre toujours plus loin, au risque de compromettre cet environnement que l'on dit vouloir défendre et de se tromper une fois encore de démographie dans un contexte de faible croissance prévisible. »
> BURGEL (Guy), « Introduction » in ATELIER CANTAL-DUPART, *Le Foncier peut-il être aérien ? Le Rehaussement des immeubles*, octobre 2010, p. 3

[299] Réflexion de Guy Burgel dans le cadre de la réflexion sur l'Atelier du Grand Paris.

6.1 LA VERTICALISATION OU LES TOURS DE PASSE-PASSE DE LA SPECULATION FONCIERE

Nous parlons de la notion de verticalisation car la densité est très souvent associée à une image de tours, de bâtiments très hauts ou renvoie à une compacité de la ville traduite par une économie du territoire, une plus faible consommation d'énergie. Ici, nous nous penchons sur la densité associée à la notion de hauteur, la densité signifie-t-elle forcément hauteur. La réglementation française a mis en place des outils limitant la hauteur du bâti, comme le PLD, cela paraît intéressant car il peut expliquer l'appréhension qui existe en Europe face aux constructions en hauteur. Cependant, nous nous demandons si la densité obtenue par le systématisme d'un développement d'immeubles de grande hauteur (IGH) contribue à la compacité urbaine et au développement durable du territoire. En effet, la ville caractérisée en Europe, par une centralité, adopte de plus en plus de typologies nouvelles dans son tissu, qui viennent modifier quelque peu sa morphologie urbaine historique. Et, nous pouvons dire que ces typologies, nous pensons particulièrement aux immeubles en hauteur, modifient le regard et la façon de contrôler la densité.

Notre travail sur les tissus périurbains, nous analysons un habitat de type individuel sur un ou deux niveaux, se développant de façon horizontale sur le territoire francilien. En effet, notre observation des tissus périurbains et des espaces intermédiaires, et notre lecture de ces espaces s'effectuent de façon linéaire et notre regard sur eux est horizontal. Une variable à prendre en compte dans notre travail est que si l'on prône une densification de ces espaces : sur la surface horizontale disponible ou place-t-on les activités et les pratiques développées, ainsi il existe peut-être une variable à prendre en compte qui est la verticalité. Donc, nous nous confronterons, ici, à la notion de verticalité par le processus de verticalisation matérialisé par la construction d'immeubles hauts. *« La densification est aussi importante que la densité »* (Panerai, 2011, p.47).

Afin d'éclaircir notre point de vue sur la verticalisation de la ville qui est symbolisée par l'objet *« tour »*, nous nous consacrerons à un petit exercice d'analyse sur les tours et sur les processus de transformation du tissu qui y sont associés : comme la verticalisation et les mécanismes financiers qui y sont associés comme la promotion immobilière. En effet, l'économie occidentale est basée sur la finance, qui permet la création de nouvelles typologies de construction ou d'habitat (les gratte-ciels). Nous pouvons faire référence aux écrits d'Herbert George Wells, *Anticipations,* ce roman décrit une réalité qui traduit une approche différente de la densité hygiéniste. Un immeuble de grande hauteur vient modifier les modalités traditionnelles de contrôle de la densité.

Les « tours »

Aujourd'hui les paysages urbains constitués de tours, comme New York, Chicago ou même Londres, plaisent aux citadins, elles amènent une énergie à la ville, les tours renvoient une image de dynamisme. Mais nous pouvons dire que peu d'études urbaines se sont intéressées aux gratte-ciels. Bien sûr, de nombreuses études ont été réalisées sur l'organisation spatiale, la dimension structurelle de la tour car ces immeubles de grande hauteur sont jugés en rupture avec le tissu existant, de par leur rapport au sol et leur gabarit de grande hauteur. Les tours sont rédhibitoires et en impossibilité d'être en accord avec les tissus anciens des centres-villes caractérisés par la densité et la continuité des tissus (Tafuri, 1973). L'auteur explique qu'une tour ne peut s'intégrer dans une organisation urbaine qui obéit aux règles de la cité, les seuls moyens d'intégration sont la fragmentation et la juxtaposition dans le tissu urbain existant pour un immeuble de grande hauteur. Dans le cadre de la réalisation et de l'implantation d'une tour, nous pouvons nous demander comme le fait Thierry Paquot, dans son

ouvrage, *La Folie des hauteurs*[300], si le site est déterminant aussi bien dans le cadre de la verticalisation d'un quartier que dans le cadre de son implantation horizontale.

Thierry Paquot nous dit que la désignation d'un immeuble de grande hauteur par le mot « tour » est intéressante. La tour[301] est une figure archétypale des doctrines architecturales et urbaines du XX^{e} siècle (Jean Castex, Rémi Rouyer, 2003). La tour est le symbole d'une américanisation de la ville, au même titre que les autoroutes, les centres commerciaux, elles sont les formes architecturales et urbaines de la *« ville globale »* selon Saskia Sassen. La tour renvoie à un imaginaire défensif, voire militaire en référence aux campements militaires romains (Paquot, 2008). Cette tour apparaît comme quelque chose de mobile que les troupes déplacent au gré de leurs campagnes militaires, mais dès qu'elle se fixe dans un processus d'urbanisation, elle est représentée par la tour du château fort. La tour paraît liée à la *« puissance et l'inutilité »* (Paquot, 2008). Nous entendrons parler aujourd'hui de la tour créée dans le contexte d'une société capitaliste ; qui n'est pas du même genre que la tour comme élément défensif. Cette typologie de tour prend naissance à la fin du XIX^{e} siècle aux Etats-Unis dans le contexte de la révolution industrielle, grâce à la combinaison des nouvelles techniques de construction, il y a création de la construction en ossature métallique, l'invention de l'ascenseur et du téléphone. Les tours symbolisent une marque, un logo elle devient emblème d'une marque ou l'image d'une société. Dans une ville comme New York, le citadin ou le visiteur se plaît à observer la forêt de gratte-ciels ou de tours, mais ils n'en sont pas moins l'objet d'une compétition entre secteurs économiques, une démonstration du pouvoir et des rivalités concurrentielles que le gratte-ciel peut mettre en exergue.

Le terme *skyscraper* est le terme employé aux Etats-Unis, finalement les traductions de ce terme reprennent cette image de toucher le ciel : en français, on le désigne par « gratte-ciel ». Le terme est repris dans le milieu professionnel du domaine de l'architecture et de l'urbanisme. En France, Auguste Perret condamne les gratte-ciels à l'américaine, car il explique qu'ils sont construits trop proches les uns des autres et dans des avenues trop étroites (*cf.* revue *L'Illustration* n°4145 vol. 80, 1922, *Le Monde des grands ensembles*). Le débat est lancé, le choix d'Auguste Perret est de concevoir des gratte-ciels sur un plan cruciforme dans un souci de préservation de l'aération et de la lumière naturelle. A la conférence de Rio qui a lieu en 1936, Le Corbusier a émis l'idée de la conception d'une tour de 2000 mètres de hauteur pour la ville de Paris. Gropius s'interroge sur les tours qu'il appellent *« immeubles élevés »* (Gropius, Richard, Petit, 1995, p. 103) il explique que le problème est le *« manque de contact direct entre l'appartement et la terre ! »* cependant pour lui sa nécessité est prouvée par une mutualisation de la production, une facilité des rapports entre les habitants. Dans une ville plafonnée comme Paris, mais aucune expérimentation n'est menée, malgré un intérêt pour les techniques de constructions et une dérogation des limites de hauteur en 1928.

Le gratte-ciel aux Etats-Unis marque le passage de ce pays à la production industrielle, le gratte-ciel devient le lieu de la concentration du travail en bureau dans les villes de Chicago et de New York après 1880. Un gratte-ciel constitue l'élément de réorganisation des espaces de travail. L'innovation technique est aussi au niveau des typologies des espaces créés dans la tour : dans sa capacité de mutabilité, de flexibilité de l'aménagement des espaces, aujourd'hui ce sont des caractéristiques que les concepteurs de tours essaient de donner à leurs projets (exemple : le projet du Home Insurance Building créé par William Le Baron Jenney à Chicago pour lequel l'enveloppe et le cloisonnement intérieur ne sont plus porteurs). Durant la seconde moitié du XIX^{e} siècle, l'avènement de la tour est caractéristique de la naissance d'une société tertiaire et surtout administrative, car le développement des tours montre la dissociation des activités ; les lieux de production sont dissociés des centres

[300] PAQUOT (Thierry), *La Folie des hauteurs*, Paris : éd. Bourin, 2008, 219 p.
[301] CASTEX, (Jean), ROUYER, (Rémi), *Les Tours à Paris, bilans et prospectives*, Paris, APUR, 2003, 107 p.

concentrant les activités administratives. Cette ascension des tours est rendue possible par l'investissement et la concentration des capitaux pour leur édification (Rouyer, 2003).
Dès la construction des premières tours à Chicago et à New York, la préoccupation permanente des concepteurs est le ratio entre l'espace dédié aux éléments de structure et aux circulations verticales du bâtiment et l'espace habitable (Rouyer, 2003). Ce ratio est un leitmotiv dans la recherche conceptuelle des tours, elle en fait partie intégrante, l'objectif est de réussir à obtenir un ratio satisfaisant pour l'optimisation maximale de la surface accordée aux espaces habitables de la tour, une sorte d'équilibre idéal. Cette quête traduit une recherche de rationalisation de l'espace dédié au travail et la mise au point d'une standardisation de la conception des tours pour de nouvelles méthodes de travail en secteur tertiaire (Willis, 1995). Une autre difficulté apparaît dans le travail de conception de la tour, cela est le rapport au sol de la tour, son implantation dans la trame parcellaire. Dès leur construction, les concepteurs et investisseurs ont eu du mal à insérer les tours dans l'organisation car les dimensions parcellaires ne correspondaient pas, il leur a fallu trouver un stratagème pour contourner cette difficulté du parcellaire (à Chicago, le *plat*). Le processus mis en place est d'abord la subdivision parcellaire, puis la fusion de parcelles (remembrement) et d'îlots (*blocks*), le système parcellaire est transformé par ce processus de fusion pour créer un système insulaire d'îlots ou de demi-îlots. Les villes comme Chicago et New York simplifient leur processus de division en lots, et finalement les blocks font un ou deux hectares, ce qui caractérise la ville de l'époque contemporaine (Castex, 2011) et ce qui permet la construction d'édifices de plus grande emprise au sol et de plus grande surface. Ce système de fusion parcellaire a mis en jeu la rentabilité spatiale et financière pour les investisseurs de ces tours. Alors que dans le cas belge, pour implanter une tour ou « verticaliser » le paysage urbain, il y a une obligation de la faire dans le respect de la trame parcellaire, ce que l'on nomme en Belgique le « carcan parcellaire »[302] : qui est une situation réduisant les marges de manœuvre pour une restructuration des tissus urbanisés (Charlier, Frankignoulle, 2012).
En 1913, pour légiférer sur cet ensemble de disposition de gabarit et de hauteur, la loi de zoning est mise en place même si ces règles communes permettent une harmonisation et une homogénéité des tours et à leur gabarit et hauteur maximale, nous nous accordons à dire que les logiques financières et immobilières déterminent la physionomie des tours et l'emportent sur les questions techniques. La prolifération des gratte-ciel a eu lieu après 1960 et les villes européennes sont gagnées par la ville en troisième dimension verticale. L'après Seconde Guerre mondiale est marqué par un tournant, la reprise économique aux Etats-Unis et en Europe, symbolisée par l'avènement du secteur tertiaire, il y a un besoin d'espaces de travail, de bureaux pour implanter les sièges des grandes compagnies américaines, la conception des tours est encore plus tournée vers la rentabilisation de l'organisation spatiale, du plan d'étage et une quête de la hauteur. L'éclairage naturel n'est plus une priorité grâce à l'amélioration de l'éclairage artificiel, la surface utilisable pour les espaces de bureaux augmente, les concepteurs réussissent à diminuer les surfaces techniques (structures, circulations, gaines techniques). Ainsi, c'est l'avènement de l'*open space* dont le mobilier de bureau devient élément séparateur, la flexibilité est une caractéristique de ces nouvelles opérations mettant en lumière leurs architectes. Entre 1948 et 1958, Mies Van der Rohe inaugure ces plus célèbres et remarquables projets de tours d'habitation : les tours jumelles 860-880 au Lake Shore Drive à Chicago construites (1948-1951) et le Seagram Building construit entre 1954 et 1958. Les tours jumelles Lake Shore Drive s'élèvent sur 26 étages sur une hauteur de 82 mètres. Les financements ont été difficiles à trouver car le projet de Mies Van Der Rohe paraissait trop radical (Massu, 1997) : le parti architectural faisait peur avec sa verticalité, sa structure métallique apparente sans ornementation et les façades-rideaux. Ces projets de tours d'habitation, outre leur qualité architecturale et technique sont des opérations purement

[302] CHARLIER (Sébastien), FRANKIGNOULLE (Pierre), « Vers une architecture verticale : le cas de Liège », in *Les Cahiers nouveaux,* n°81, mars 2012, pp. 41-46

spéculatives (Tafuri; 1973), pour lesquelles il doit y avoir un retour sur les capitaux investis. La réussite de ces tours réside sur le plan architectural, esthétique et économique. La particularité de la tour Seagram réside dans sa relation au sol et sa rupture d'alignement de 28 mètres par rapport à la rue. Le Seagram Building est le symbole de *« la rupture avec les logiques foncières »* (Castex, Rouyer, 2003, p. 55). Avec cet édifice, Mies Van Der Rohe met en scène la monumentalité que peut dégager un édifice. À partir de cette période, Mies Van Der Rohe s'attaque à de grands projets pour des programmes institutionnels, la monumentalité est au cœur de ses préoccupations conceptuelles.
Depuis les attentats du 11 septembre 2001, et l'effondrement des tours du World Trade Center, le débat a été relancé entre les *« pro-tour »* ou les *« anti-tour »* et la grande hauteur dans les quartiers d'affaire et de bureaux. Même si cet attentat n'a pas remis en cause la conception structurelle (la charpente métallique, et la protection incendie) selon les rapports des experts. Nous pouvons nous demander l'impact d'une forte concentration des quartiers d'affaires et ce que peut avoir comme conséquence le sinistre d'un édifice dans un quartier d'affaire (Castex, Rouyer, 2003). Le débat se place ici, par rapport à une trop forte concentration d'activités tertiaires et commerciales sur une surface restreinte comme Manhattan. En Europe, la démarche planificatrice pour la construction en hauteur diffère selon les pays. En France, la démarche adoptée consiste à créer un quartier d'affaire et financier à l'extérieur ou à la périphérie, le développement du quartier de la Défense dans le prolongement des Champs-Élysées, symbolise l'entrée de Paris dans l'aire des tours avec la construction de nombreuses immeubles de grande hauteur et équipements remarquables comme la tour Croulebarbe, le centre national des industries et des techniques (CNIT), tour Nobel (1964-1967), la tour EDF-GDF, la tour du Crédit Lyonnais (1973). Par exemple, en Angleterre, la démarche adoptée est quelque peu différente, l'approche se fait au cas par cas : selon la spécificité de chaque projet d'immeuble de grande hauteur, ce qui aboutit à des immeubles comme 30 St Mary Axe, située en plein centre de Londres. L'insertion des immeubles de grande hauteur se fait donc de façon ponctuelle dans le tissu urbain.
Aujourd'hui, l'idée d'une tour pour ses concepteurs, en l'occurrence, le maître d'ouvrage et le promoteur, se veut être un *« concept architectural »* tenant compte des préoccupations de durabilité, en intégrant des techniques de construction « propres », en faisant un bâtiment à énergie propre et surtout en y adjoignant des activités productrices et « utiles » pour la ville : une véritable ferme écologique. La tour constitue la base d'un projet urbain (Croizé, 2008). Il y a une recherche développée pour intégrer les dispositifs innovants comme les dispositifs de façade pour faire des économies d'énergie mais les architectes ne mettent pas en avant ces dispositifs dans les caractéristiques de conception. La particularité de cet édifice est la flexibilité et l'adaptation aux besoins finalement, nous nous accordons à dire comme Rem Koolhaas que la tour reste dans une « logique d'instabilité programmatique »[303]. Aussi, Thierry Paquot précise que la tour revêt, dans l'imaginaire du concepteur, des destinations, que nous pourrions désigner de la sorte, farfelues : comme des tours-cimetières. L'imaginaire des tours dépasse même les idées de leurs concepteurs, car des auteurs de la fin XIX^{e} ou du XX^{e} siècle avaient déjà pensé à la ville-future et la tour en faisait partie (cf. Jules Verne).
De par leur valeur de support de communication pour les entreprises et leur potentiel de densification (Croizé, 2008), le problème majeur des immeubles de bureaux et des tours est la désuétude, une tour devient très rapidement has-been, tant par sa technique que par son esthétique. Rémi Rouyer explique que la valeur immobilière d'une tour décroît dès qu'un immeuble plus performant et sans doute plus « beau » apparaît sur le marché immobilier (Castex, Rouyer, 2003, p. 67). Ainsi les immeubles de grande hauteur des premières générations de la Défense sont devenus vieux et inadaptés aux usages

[303] KOOLHASS (Rem), *New York Délire, un manifeste rétroactif pour Manhattan,* traduit par Catherine Collet, Paris : éd. Parenthèses, col. Architectures, 1994, 320 p.

actuels, ils ne sont plus rentables, des projets de réhabilitation sont en cours mais ils sont coûteux. Nous pouvons dire qu'un programme mixte est une donnée à prendre en compte, car comme nous l'avons dit, l'obsolescence des tours étant si foudroyante, il est nécessaire au concepteur de trouver des solutions pour une meilleure utilisation et adaptation de la tour, et peut-être que cela permettra une meilleure intégration au tissu urbain et à la ville et un rapport au sol de l'édifice (Castex, 2011). Aujourd'hui, le monde compte 15000 tours de plus de 100 mètres de hauteur (Paquot, 2008), dont 80 tours sont en France et principalement en Ile-de-France. Il y a une sorte de course à la hauteur dans les grandes villes ou des nations comme Dubaï, la Chine ou encore la Russie, qui courent après le record de hauteurs, (à Barcelone, on se vante de la tour Agbar, de Jean Nouvel parce que c'est une star de l'architecture ou à Abu Dhabi, on fantasme sur Zaha Hadid…) ou tout simplement, dans le but de montrer la supériorité des multinationales et leur influence. Thierry Paquot soulève quelque chose de très intéressant : le phénomène des maladies liées aux tours. Ces troubles se manifestent par des vertiges, la claustrophobie car il y a une impossibilité d'ouvrir les fenêtres, maladies de circulation du sang. Le corps s'adapte mal aux montées et descentes rapides, air conditionné et au chauffage au sol. R. H. Hazemann a mis en évidence dans ses travaux, le rapport entre travail et activités en hauteur et bien-être. Nous pouvons évoquer également l'absentéisme provoqué par l'enfermement dans un univers dédié à l'air conditionné. Sans pouvoir officialiser une pathologie liée aux tours, pourtant ses absences et les maladies des employés sont réelles en France mais aussi en Amérique du Nord, cela est appelé le *sick building syndrome* (SBS) et fait l'objet de préoccupations des organismes de santé publique. Finalement, la trop grande hauteur se révèlerait mauvaise pour notre organisme.

Les tours vont contre une certaine conception de la ville : une ville du partage, accessible à tous. Mais déjà au début du XX^{e} siècle, Frank Lloyd Wright avait émis des critiques sur les tours, Guy Debord se rallie à lui quelques années plus tard. Rentrer dans une tour n'est pas libre, elles ne sont pas accessibles à tous, il faut y montrer patte blanche. Les concepteurs, les architectes, se défendent de vouloir faire des immeubles à programme mixte, cependant cela n'est pas une nouveauté dès le début XX^{e} siècle, dans la ville de Chicago (Castex, 2011), la mixité du programme était au cœur des préoccupations mais l'accès à chacune de ses entités programmatiques était réglementée par des différenciations de circulation donc nous en revenons à dire que même à l'intérieur de celles-ci, les tours ne sont pas accessibles à tous. Et puis le degré d'intimité ou le degré de proximité ne sont pas les mêmes pour des bureaux ou des logements, donc la mixité programmatique paraît complexe à mettre en œuvre.

Les tours sont des éléments qui permettent de renouer avec le grand paysage, les grandes perspectives et un horizon avec des repères (Panerai, 2008). Mais est-ce que cela est suffisant pour faire une course à la hauteur. Finalement, nous en venons à nous demander la justification des tours et de la verticalisation de la ville, et nous pouvons nous dire que leur justification paraît uniquement visuelle pour le *skyline* de la ville, son paysage urbain. La tour contribue une perception visuelle d'une ville, d'en définir son importance, sa puissance. Le gratte-ciel est l'imaginaire construit sur la verticalité dans la ville, avec Paquot, nous pensons qu'il ne contribue pas à l'enrichissement du tissu, ne s'intègre pas dans la morphologie du tissu urbain et ne participe pas d'une mise en valeur du territoire. Au vu de ce que l'idéologie transmise par la verticalité dans un tissu urbain et du processus de verticalisation d'un tissu urbain, nous nous accordons sur une réflexion qui mêlerait les hauteurs plus importantes et les autres plus raisonnables pour réussir à obtenir des tissus à densité équilibrée.

Les cas particuliers de l'urbanisme souterrain & l'urbanisme de « dalle »

Lorsque l'on parle de tours, ou de processus de verticalisation, il n'en est pas moins associé au phénomène de l'urbanisme souterrain, qui nourrit les doctrines architecturales et urbaines. La limitation de la hauteur et de l'emprise au sol des immeubles dans les villes françaises (les calculs d'utilisation du sol, les coefficients d'emprise au sol) entraîne un travail en profondeur, cela pousse les

promoteurs ou les constructeurs à raisonner à l'enterrement des parties techniques et des stationnements. L'urbanisme souterrain fait souvent écho à l'urbanisme commercial, et les centres commerciaux, l'idée de la mise en valeur du sous-sol par le commerce, en référence aux grands magasins de la fin du XIX^{e} siècle et du début du XX^{e} siècle, par l'utilisation des espaces de stockage et de livraison afin d'augmenter leur zone de chalandise.

Le Corbusier en fait d'ailleurs deux principes de sa vision de la séparation des fonctions et des circulations, l'urbanisme de dalle et l'urbanisme souterrain (Barles, Guillerme, 1995)[304]. La France a une longue histoire en matière de réflexion sur l'urbanisme souterrain dès 1900. La réflexion d'Eugène Hénard, qui dans son ouvrage, *Etudes sur les transformations de Paris* et autres écrits sur l'urbanisme, propose une rue à étages multiples, qu'il appelle la *« rue future »*. Cette réflexion fait émerger l'idée qu'il est important de penser la surface en même temps que le sous-sol. L'urbanisme de l'entre-deux-guerres se nourrit de ces réflexions sur l'urbanisme souterrain notamment au sein du groupe d'études du centre urbain souterrain (GECUS), fondé autour de la pensée d'Edouard Utudjian en 1933. Selon la réflexion d'Utudjian et du GECUS, l'urbanisme souterrain naît de trois constats, que nous rappellent Sabine Barles et André Guillerme, le sous-sol n'est pas organisé, il y a nécessité de mettre en place une organisation rationnelle des équipements ; l'encombrement ; la notion d'entassement à la surface traduit l'implantation de certaines activités en souterrain ; le climat international force à prévoir les risques d'agression en créant des abris souterrains. En France, la volonté principale est de désengorger Paris et permettre un accès direct et rapide à la banlieue, cette solution souterraine est envisagée depuis les années 1920. L'entre-deux-guerres est une période propice dans la réflexion sur les autoroutes enterrées, qui ne verront pas le jour. Cependant jusqu'à l'après-guerre, ces réflexions restent au cœur des préoccupations, avec le projet du Forum des Halles de Paris, en 1962. L'urbanisme souterrain vise à une *« utilisation raisonnée du sous-sol »* (Barles, Guillerme, 1995, p. 1), par la création d'outils et de méthodes de planification prenant en considération les espaces de profondeur. Les crises successives font se dégager de la conception d'une urbanisation souterraine, des préoccupations environnementales, enterrer les activités nuisibles et les déchets.

En effet, dès le Moyen-Age, l'utilisation du sous-sol se fait par la création d'un puits pour chaque habitation, chaque place publique est dotée d'un puits et d'une fontaine. Dans les villes préindustrielles, l'utilisation du sous-sol se fait de façon intensive par l'exploitation des caves, catacombes (chambres funéraires) car la densification des constructions, leur extension se renforcent en surface mais aussi en profondeur, car la démolition, les transformations entraînent un enfoncement des fondations dans le sol. Par exemple, le processus d'exhaussement urbain à Paris a transformé les rez-de-chaussée en niveaux enterrés :

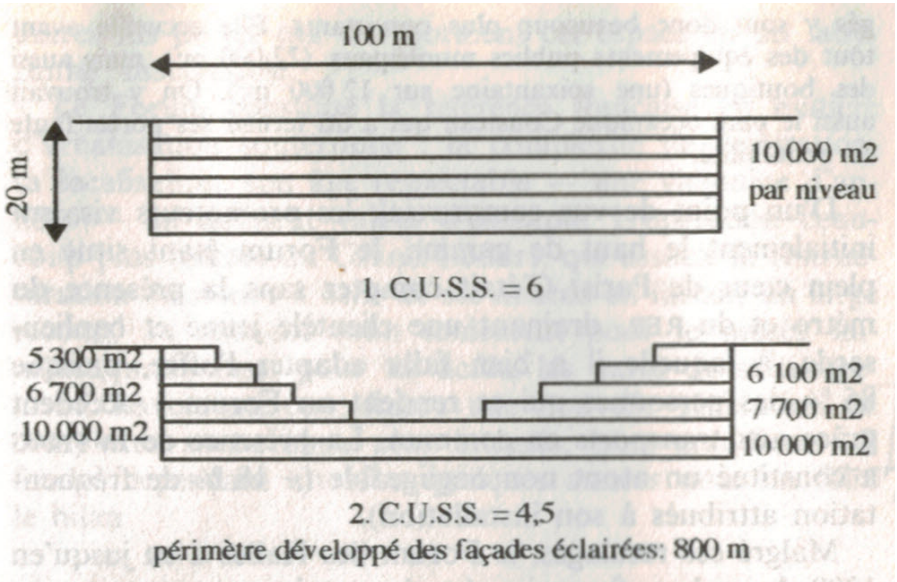
> « Avec la densification de la ville industrielle et la multiplication des immeubles de plus en plus élevés, les fondations se sont faites plus étendues pour réduire la pression mécanique sur le terrain ou plus profondes pour se coller au substrat résistant. »

Depuis le XIX^{e} siècle, les enjeux de l'urbanisme souterrain reposent sur une volonté de socle technique, d'assainissement et de gestion des flux, le sous-sol semble servir aux services techniques, au stockage ou aux transports. Nous avons abordé le développement des tours et immeubles de grande hauteur, de la même façon, qu'une législation les concernant existe, nous nous interrogeons sur le statut du sous-sol dans les politiques d'urbanisme et d'aménagement. En France, l'urbanisme souterrain fait partie d'une réflexion sur la planification, car le sous-sol est intégré au Code de

[304]BARLES (Sabine), GUILLERME (André), *L'Urbanisme souterrain*, Paris : éd. presses universitaires de France, coll. Que sais-je ?, 1995, 126 p.

l'Urbanisme par l'article L.110[305], mais le mot sous-sol n'apparaît qu'à l'article L. 121-1[306].La réglementation n'est pas très favorable à l'utilisation du sous-sol urbain, la loi SRU est un frein à l'enterrement des fonctions, dans certaines zones, les minima des stationnements sont remplacés par des maxima dans le but de limiter l'offre de stationnement et l'usage de la voiture particulière, donc de la pression tréfoncière. La propriété tréfoncière correspond à la propriété du sol, ce qui entraîne un morcellement de la propriété tréfoncière et une difficulté de l'aménager. Il n'y a pas réellement d'intégration dans les politiques de la ville, il n'y a pas de statut sur le sous-sol, dans les différents documents d'urbanisme, pour un plan d'occupation du sous-sol. Sabine Barles l'explique, *« il y a une certaine irréversibilité à l'utilisation du sous-sol »,* aussi la propriété tréfoncière empêche l'aménagement des profondeurs dans le domaine public, une limitation de la propriété à une certaine profondeur faciliterait cette aménagement. La mise en place d'un « droit de superficie » dissocierait la propriété du sol et les constructions. Le droit de propriété devient un droit sur les volumes délimités de la construction et non sur le sol, mais difficile à réaliser, de par le fait que la propriété est un sujet épineux en France. L'inspiration des solutions des pays étrangers peut permettre à la France de statuer sur le sous-sol. Bien évidemment l'urbanisme commercial comme le projet du Forum des Halles permet de contribuer à cette réflexion.

Figure 28. Projet GECUS études préliminaires au schéma directeur de l'aménagement souterrain des Halles de 1968



source : *Projet GECUS, Monde souterrain, juillet-août-septembre 1968, p. 168 in* BARLES (Sabine), GUILLERME (André), *L'Urbanisme souterrain*, Paris : éd. presses universitaires de France, coll. Que sais-je ?, 1995, p. 89

[305] L'article L.110 modifié par la loi n°2009 du 3 aout 2009 – art.8 : « Le territoire français est le patrimoine commun de la nation. Chaque collectivité publique en est le gestionnaire et le garant dans le cadre de ses compétences. Afin d'aménager le cadre de vie, d'assurer sans discrimination aux populations résidentes et futures des conditions d'habitat, d'emploi, de services et de transports répondant à la diversité de ses besoins et de ses ressources, de gérer le sol de façon économe, de réduire les émissions de gaz à effet de serre, de réduire les consommations d'énergie, d'économiser les ressources fossiles d'assurer la protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la biodiversité notamment par la conservation, la restauration et la création de continuités écologiques, ainsi que la sécurité et la salubrité publiques et de promouvoir l'équilibre entre les populations résidant dans les zones urbaines et rurales et de rationaliser la demande de déplacements, les collectivités publiques harmonisent, dans le respect réciproque de leur autonomie, leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace. Leur action en matière d'urbanisme contribue à la lutte contre le changement climatique et à l'adaptation à ce changement. »

[306] Cet article concerne les dispositions générales communes aux schémas de cohérence territoriale, aux plans locaux d'urbanisme et aux cartes communales :

3° La réduction des émissions de gaz à effet de serre, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques, et la prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.

En effet, la figure ci-dessus montre le travail mené par le GECUS pour le projet du Forum des Halles, sur le calcul du coefficient d'utilisation du sous-sol (CUSS). Le calcul prévoit l'utilisation du sous-sol pour réaliser les fouilles d'avant-chantier. La ville de Montréal a intégré une réglementation encourageant l'essor de l'urbanisation souterraine, car depuis 1990, l'ISP[307] prend en considération les surfaces de plancher situées en dessous du niveau de la rue. L'exemple suisse passe par la loi sur les constructions et l'aménagement du territoire (LCAT), le principe des politiques urbaines suisses repose sur la densification des zones urbaines afin de préserver les zones naturelles et rurales. La loi prévoit une possibilité d'utiliser les greniers et les sous-sols à d'autres fins que le stockage. La loi statue sur la hauteur et sur le sous-sol afin de permettre à l'habitant de transformer son habitat pour une autre utilisation, le sous-sol est intégré dans les règlements urbains. La Suède est un exemple de parti pris pour une planification de l'utilisation du sous-sol et de son intensification d'utilisation par les équipements publics, la création d'une carte d'occupation du sol montre l'évolution et l'anticipation sur l'utilisation des sols. Ainsi, se pose la question de l'exploitation de la parcelle de tréfonds mais aussi de son utilisation jusqu'au ciel (Castex, 2005). L'urbanisme de dalle ou sur pilotis « jouit » d'une mauvaise presse, car il fait souvent référence à des exemples malheureux, en France, comme à Paris ou dans les grands ensembles de banlieue. Mais c'est aux Etats-Unis, que l'on parle de droits aériens et de leur exploitation. Les droits aériens (air-rights) ont été créés par les compagnies de chemin de fer américaines afin de légiférer l'usage du droit de construire au-dessus des sols. Le développement du chemin de fer et la construction des gares nécessitent de prendre en considération le développement urbain, qui passe par des solutions de dalle qui recouvre la gare et enjambe les voies ferrées. Au début du XX^{e} siècle, la mise en œuvre de l'urbanisme de dalle mobilise des techniques complexes. Grand Central est un exemple de financement de la gare souterraine par le revenu des bâtiments qui la couvrent. Dans le cas d'opérations architecturales et urbaines de dalle, il est important de se poser la question de la taille de l'opération et de son lien avec la ville. De la même façon que pour les tours et immeubles de grande hauteur, le rapport au sol est différent, car la dalle se coupe du tissu existant et environnant, de par le découpage parcellaire et viaire. Pour réaliser un urbanisme de dalle ou une opération souterraine, le travail en coupe est primordial, afin de concilier le sol urbain et le sol artificiel.

Le projet de la Villa Radieuse, projet de Le Corbusier est un exemple éloquent d'une architecture déconnectée du sol urbain et du parcellaire existant. Le parti pris de Le Corbusier est de libérer l'emprise au sol du bâti, la surface bâtie occupe 12% du sol total, ainsi la surface au sol disponible est de 88%. Nous rappelons ici, que le parti architectural s'organise à partir d'un corps de logis sur pilotis au rez-de-chaussée, pour ainsi mettre à disposition 100% du sol aux piétons. Le corps de bâti en structure fine acier reposant sur une structure de pilotis en béton armé est dissocié du parcellaire et de la rue. Ce projet de la Villa Radieuse est emblématique de la Charte d'Athènes et du mouvement de l'architecture moderne.

La verticalisation

Dans les premiers règlements d'urbanisme, comme celui de Joseph Stübben, *Der Städtebau,* il est déjà question pour l'auteur de se poser la question du recul nécessaire à l'appréciation d'un bâtiment remarquable et d'une grande hauteur. Ainsi la prise de hauteur des bâtiments dans la ville est un élément qui préoccupe déjà au XIX^{e} siècle.

Nous nous référerons également au rapport présenté par Raymond Unwin au R.I.B.A (Royal Institute of British Architects)[308], il parle déjà de phénomène de verticalisation, en expliquant que les grands

[307] L'ISP est l'indice de superficie de plancher au Canada, il est l'équivalent du coefficient d'occupation du sol (COS).

[308] Raymond Unwin a prononcé ce discours lorsqu'il était président du RIBA, in UNWIN (Raymond), « *The Inaugural Address by the President, Dr Raymond Unwin Read before the Royal Institute of British Architects on Monday, 2 november 1931 »,* in *The Journal of The Royal Institute of British Architects,* Vol. 39, 3rd serie, publié 7 novembre 1931, n°1, pp. 5-12

ensembles de bâtiments dominent les petits logements, mais qu'ils n'offrent pas d'espace public et d'admiration.

> « The form and proportions of the original dwelling cannot be considered in isolation ; the relations with the adjacent dwellings which will be combined with it to form a larger whole or group, react upon those between parts of the single unit. The larger group however, provides no resting place, no sufficient sense of completion or domination. It depends still on wider relations : if in a town, to other groups of buildings, to street or square in which may well dominate in height and mass such relatively small buildings. »[309]
> UNWIN (Raymond), « The Inaugural Address by the President, Dr Raymond Unwin Read before the Royal Institute of British Architects on Monday, 2 november 1931 », in *The Journal of The Royal Institute of British Architects,* Vol. 39, 3rd serie, publié 7 novembre 1931, n°1, pp. 6

Raymond Unwin se pose la question dans son article, *Higher building in relation to town planning*[310], de la nécessité de construire des gratte-ciel pour densifier les centres-villes. Il explique que chaque étage construit d'un gratte-ciel a une surface qui diminue et aussi cela augmente le coût de construction par mètre carré supplémentaire. Il alerte déjà l'époque sur le coût et la consommation d'un gratte-ciel en énergie, par ses circulations verticales mais aussi par son éclairage sur les étages inférieurs assombris par le manque de lumière, engendré par des rues trop étroites. Il considère que la construction d'un centre urbain constitué de gratte-ciel doit rester l'exception comme cela peut l'être à New York.

> « […] il y a de nombreux arguments de poids contre l'adoption des immeubles en hauteur. La loi du rendement inversement-proportionnel s'applique à de tels bâtiments à presque tous égards. Chaque étage supplémentaire diminue la surface réelle par étage, en même temps qu'il accroit le coût par m2 ; plus le nombre d'étages augmente, plus le nombre proportionnellement croissant d'ascenseurs nécessaires, empiète sur l'espace disponible pour chaque niveau. […] Il en va de même en ce qui concerne la lumière. Chaque étage supplémentaire tend à assombrir l'ensemble des étages inférieurs […] qui nécessitent un éclairage artificiel en permanence. »
> UNWIN (Raymond), extrait du rapport présenté au R.I.B.A le lundi 17 décembre 1923 « Higher Building in relation to town planning » in *L'Architecture d'Aujourd'hui,* n°173, mars-avril 1975, pp.17-18

Christopher Alexander réfléchit également à la construction de gratte-ciel, et leur rapport à la densité. En effet, dans son ouvrage, *A Pattern Language, Towns, Buildings, Construction,* il fait la critique du travail mené par Le Corbusier et Gropius. Il s'est interrogé sur la pensée moderne qui privilégie le développement des gratte-ciel, il introduit dans sa réflexion des arguments psychologiques afin de soumettre les immeubles à des restrictions de hauteur. Pour cela, il s'est basé sur des recherches de Newman (années 1970)[311] et des enquêtes médicales (D.M. Fanning, *British Medical Journal*)[312]. Il fait référence aux gratte-ciel par cette phrase, qui symbolise sa pensée : *« There is abundant evidence to show that high buildings make people crazy »* (Alexander, 1977, p. 119). Il préconise une limitation

[309] Je traduis : « La forme et les proportions du logement d'origine ne peuvent pas être considérés isolément ; les relations entre les logements adjacents seront combinés ensemble pour former un ensemble de logements, réagissent à ceux entre les parties de l'unité unique. Cependant, les grands ensembles de logement ne fournissent pas d'espace public, pas assez de sens de l'achèvement ou de domination. Cela dépend toujours de relations plus larges, à savoir si dans une ville, d'autres ensembles de bâtiments, de la rue ou place, peuvent dominer en hauteur et en masse de si petits bâtiments »

[310] UNWIN (Raymond), « Higher building in relation to town planning » prononcé à la RIBA, le 17 décembre 1923, article partiellement traduit dans *L'Architecture d'Aujourd'hui*, mars-avril 1975, n°178, pp.

[311] Oscar Newman a mené des enquêtes mettant en évidence l'espace d'habitabilité minimum nécessaire aux habitants in NEWMAN, (Oscar), « Reactions to the "defensible space" study and some further findings », in *International Journal of Mental Health*, n°4, 1975, pp.48-70

[312] La recherché de D. M. Fanning a mis en évidence la corrélation entre la hauteur de l'appartement dans lequel l'habitant est logé et le désordre mental *in* ALEXANDER (Christopher), ISHIKAWA (Sara), SILVERSTEIN (Murray), JACOBSON (Max), FIKSDAHL-KING (Ingrid), ANGEL (Shlomo), *A Pattern Language, Towns, Buildings, Construction,* New York : Oxford University Press, 1977, p. 116

des hauteurs des bâtiments à quatre niveaux ou moins sans tenir compte de la densité des tissus environnants.

> « High buildings have no genuine advantages, except in speculative gains for banks and land owners. They are not cheaper, they do not help create open space, they destroy the townscape, they destroy social life, they promote crime, they make life difficult for children, they are expensive to maintain, they wreck the open spaces near them, and they damage light and air and view. But quite apart from all of this, which shows that they aren't very sensible, empirical evidence shows that they can actually damage people's minds and feelings. » [313]
> ALEXANDER (Christopher), ISHIKAWA (Sara), SILVERSTEIN (Murray), JACOBSON (Max), FIKSDAHL-KING (Ingrid), ANGEL (Shlomo), *A Pattern Language, Towns, Buildings, Construction*, New York : Oxford University Press, 1977, p. 115

Nous concluons sur la réflexion de Alexander qui met en évidence le danger des gratte-ciel par cette citation : *« In any urban area, no matter how dense keep the majority of buildings should exceed this limit, but they should never be buildings for human habitation*[314]*»* (Alexander, 1977, p. 119).
Maria Adelia De Souza définit le *« processus de verticalisation »* comme le processus de construction des tours pour le cas pauliste, mais qu'ici nous généralisons car nous reprenons cette définition pour en définir la *verticalisation*. Elle nous explique que le processus de verticalisation est lié à une représentation de la *« reproduction du capital financier et immobilier »*, mais pas seulement, elle est symbolique d'une division sociale de l'espace. Dans les pays *« développés »* (De Souza, 1998), le processus de verticalisation ne s'opère pas comme elle peut le définir à Sao Paulo. En effet, en Europe, il y a plusieurs types de politiques. En Angleterre, la politique est celle du cas par cas, par un procédé d'insertion ponctuelle dans le tissu urbain. En France, la politique est envisagée d'une façon globale, par la mise en place d'un plan d'ensemble, traduit par la création d'un quartier d'affaire vertical. Le mode de finance et d'industrie bénéficient d'un « effet de grappe » (Bélanger, 2006) avec un gain direct au niveau de la productivité. Le processus de verticalisation de Sao Paulo s'opère en centre-ville et il n'est pas synonyme de pauvreté, les Brésiliens de la classe moyenne sont prêts à dépenser pour posséder un espace dans ce centre-ville vertical. L'exemple de Sao Paulo révèle une densification à partir du centre-ville. Alors que si nous nous référons à des villes comme Paris ou Londres, les classes moyennes supérieures peuvent habiter à plus d'une demi-heure du centre de la ville. En dehors des tours d'habitation de logements de luxe qui « poussent » dans les capitales européennes ou occidentales, les classes moyennes supérieures ne « vivent pas dans des tours de sept étages »[315], mais depuis plus d'une dizaine d'années, à Paris, nous assistons à un phénomène de retour à la ville-centre des classes bourgeoises ou moyennes, avec le phénomène de gentrification (Ruth Glass[316], 1963 ;

---

[313] Je traduis : « Les bâtiments de grande hauteur n'ont pas de véritables avantages, à l'exception des gains spéculatifs pour les banques et les propriétaires fonciers. Ils ne sont pas bon marché, ils ne contribuent pas à créer un espace ouvert, ils détruisent le paysage urbain, ils détruisent la vie sociale, ils favorisent la criminalité, ils rendent la vie difficile aux enfants, ils sont coûteux à entretenir, ils ne favorisent pas les espaces ouverts, et ils détériorent la lumière, l'air et la vue. Mais au-delà de tout cela, cela montre qu'ils ne sont pas intégrés au tissu urbain, les études empiriques montrent qu'ils peuvent réellement endommager les esprits et les sentiments des habitants. »

[314] Je traduis : « Dans n'importe quelle zone urbaine, peu importe la densité autorisée, la majorité des bâtiments dépassera cette limite, mais ils ne doivent jamais être des bâtiments destinés à l'habitation. »

[315] SOUZA (Maria Adelia Aparecida De), *Sao Paulo : ville mondiale et urbanisme sous les tropiques,* 1998, Paris : éd. l'Harmattan, collection GéographieS en liberté, 163 p.

[316] Nous avons emprunté la définition de Ruth Glass que donnent Jean-Yves Authier et Catherine Bidou-Zachariasen : la gentrification renvoie au « processus à travers lequel des ménages appartenant aux couches moyennes et supérieurs s'installent dans des vieux quartiers populaires situés en centre-ville, réhabilitant l'habitat vétuste et dégradé et remplacent progressivement les anciens habitants. »
« Au fils du temps, et singulièrement au cours de ces dernières années, cette définition a été élargie à d'autres processus de revitalisation des centres urbains dégradés et d'élitisation des villes, à d'autres espaces (à des espaces publics, à des espaces commerciaux, à des espaces résidentiels plus péricentraux) et, aussi, à de nouvelles catégories de populations (aux salariés de la société de service », aux « hyper cadres de la mondialisation », aux « élites urbaines circulantes et globalisées ») in AUTHIER Jean-Yves, BIDOU-ZACHARIASEN (Catherine), « La Question de la gentrification urbaine » in *Espaces et sociétés*, n°132-133, 2008, pp. 13-21

Fijalkow, Préteceille, 2006 ; Authier, Bidou-Zachariasen, 2008 ; Clerval, 2008). Ce retour amène une augmentation des prix du marché du bâtiment et des logements, mais pas une verticalisation du bâtiment (Panerai, 2008). Mais comme nous l'explique l'auteur de cette recherche, à Sao Paulo*, « il existe une masse verticale »* (De Souza, 1998, p. 30), qui se traduit par une augmentation de la densité de population et un besoin accru en logements. Ainsi cette densification à l'échelle du centre de Sao Paulo, met en avant un phénomène qui est la rente foncière. Nous pouvons nous interroger sur la stratégie adoptée par les propriétaires des terrains et les promoteurs en ce qui concerne la vente des terrains destinés à la construction. La stratégie est de vendre au plus offrant, ainsi il y a une acceptation de la densification et par conséquent de la verticalisation. La densification par la verticalisation en centre-ville est un processus. Mais comment s'explique-t-il, parce que nous pourrions être tentés de penser que si l'origine est uniquement spéculative, les terrains situés plus éloignés pourraient être plus intéressants financièrement mais cela dépend de différents facteurs. L'intégration de la dimension de temporalité à cette étude nous a intéressée, car nous entendons mettre en évidence que la densification, notamment verticale s'effectue aussi dans un processus d'appropriation. En effet, elle met en évidence la verticalisation de Sao Paulo, mais elle nous dit que ce processus ne s'est pas fait du jour au lendemain, il s'est fait au gré de l'économie de la ville et de la politique de planification des gouvernements. Un indicateur important dans le phénomène de verticalisation correspond à une proximité des équipements et des services, et à la *« géographie de la richesse »* (De Souza, 1998), à travers les aspects suivants : le renouvellement du centre par des projets de rénovation urbaine, vers une reconstruction, soit le changement de destination des bâtiments. Un autre aspect est la « question de l'accessibilité », par souci de réduire les parcours et distances, la stratégie à Sao Paulo est que si l'on réduit les parcours, cela favorise un retour vers le centre. Finalement, tout porte à croire que la recherche de terrains est la cause du processus de verticalisation à Sao Paulo, la disponibilité des terrains s'amenuise, les terrains sont trouvés là où il y en a, c'est-à-dire éloignés du centre-ville, mais vivre loin du centre-ville ne fait pas partie de l'objectif de la classe bourgeoise brésilienne, ce qui peut expliquer la verticalisation à Sao Paulo (De Souza, 1998).

A Paris, le processus de verticalisation est encadré par l'Etat qui est décideur, car c'est en 2008, sous pression à la fois du pouvoir exécutif en place, des personnalités politiques et des professionnels que la Ville de Paris supprime la limitation de la hauteur maximale constructible en vigueur depuis l'ancien P.O.S (27 mètres dans les arrondissements centraux et 37 mètres dans les arrondissements périphériques). En outre, la suppression définitive du plafond légal de densité (PLD) est un changement notoire car il limite la construction en hauteur. Le PLD constitue une métaphore intéressante face aux constructions en hauteur.

Cette limitation avait été décidée par Valéry Giscard d'Estaing, pour rompre avec les grands chantiers parisiens lancés par son prédécesseur Georges Pompidou, et avec une volonté d'un retour d'un *« urbanisme de la mesure »* (Panerai, 2008). Ce débat a opposé et oppose toujours malgré cette tolérance du PLU, les pro-tours et donc anti-limitation de la hauteur qui avancent les arguments d'un manque de terrains disponibles, une nécessité de construire en hauteur, Paris est à la traîne en matière de tour, le débat est lancé au Sénat en 2005 par l'atelier des hauteurs. En 2007, Nicolas Sarkozy voit les choses en grand et veut des tours pour rivaliser avec les autres villes du monde. Et les opposants à la hauteur et aux tours défendent la sacralité de la ville de Paris, et qu'il y a la Défense pour cela, voire la banlieue (Panerai, 2008). En effet, la démarche planificatrice de la région Ile-de-France s'inscrit dans une globalité, qui vise à concentrer la verticalité du bâti dans des zones particulières prévues à ces effets, comme le quartier d'affaires de la Défense. Car malgré cette volonté de verticalité dans le tissu ancien parisien, la référence de la Tour Montparnasse apparaît souvent, mais, elle a fait débat car elle est considérée aujourd'hui comme une erreur car elle ne faisait pas partie d'une stratégie claire, puisqu'elle a été édifiée avant la réglementation des hauteurs.

Aujourd'hui, pour reprendre les mots de Jean-Claude Croizé, *« les tours reviennent sur la scène médiatico-parisienne »*[317], nous avons le projet du Grand Paris, consacré sous la présidence de Nicolas Sarkozy en 2007, qui pourrait renvoyer à un de ses prédécesseurs, Georges Pompidou, qui disait *« c'est un fait que l'architecture des grandes villes se ramène à la tour »* (Croizé, 2008, pp. 81-84). La consultation est lancée auprès des architectes internationaux pour la réalisation d'un diagnostic prospectif, urbanistique et paysager (AIGP). Le président Nicolas Sarkozy confie la tâche à 10 équipes d'architectes. Ces 10 équipes sont fédérées au sein d'un atelier international du Grand Paris (AIGP). Le parti pris des équipes se range à des solutions plus « raisonnables et réfléchies » que des propositions de tours. Car, comme Jean-Claude Croizé soulève cette question qui vise à se demander ce que l'on peut attendre de la construction de tours, car si *« ces constructions économes en sol constituent une des rares solutions permettant de poursuivre la densification de la ville et de créer les logements nécessaires pour répondre à la crise dont souffrent les couches moyennes et plus encore, les catégories les plus modestes »*(Croizé, 2008, pp.81-84), la construction en hauteur ne se traduit pas forcément par la construction de tour. Car Jean-Claude Croizé qui dit que *« le sens commun prête allégrement une vertu densificatrice à l'urbanisme vertical »* (Croizé, 2008). L'atelier AIGP a proposé de donner une écriture verticale (François Loyer, 1987) à la ville de Paris, en reprenant un processus de densification verticale déjà répandu dans le tissu parisien, cependant nous tenons à nuancer ce propos, car il ne faut pas confondre les tours ou IGH avec ce processus de densification. *« Prévue dans tous les baux de location (qui font une obligation au locataire de la supporter), la surélévation est donc une tradition ancestrale à Paris – non sans rapport avec le mode de construction adopté jusqu'au XIX*^{e} *siècle »* (François Loyer, 1987, pp. 56-57). François Loyer nous parle de verticalité par le procédé de la surélévation, il nous explique qu'étant donné l'apparence de l'architecture actuelle, ce procédé est abandonné, mais il affirme que ce procédé se perpétue (jusqu'au XIX^{e} siècle).
En Chine, les photographes Stefan Canham et Rufina Wu, dans leur ouvrage *Hong Kong's Informal Rooftop Communities,* mettent en lumière ce processus de densification verticale par le procédé de surélévation à Hong-Kong.

Photographie 1. Travail photographique de Stefan Canham et Rufina Wu sur l'habitat informel des toits à Hong Kong

source : Stefan Cunham et Rufina Wu

Sur les toits des gratte-ciels, se sont installés les plus modestes. Après la crise du logement dans les années 1950, ils ont investi les toits des gratte-ciel du quartier de Kowloon, car l'installation au sol était impossible pour des raisons économiques mais aussi par rapport à une disponibilité et surtout en

[317] CROIZÉ (Jean-Claude), « Les Fausses vertus des tours » in *Urbanisme*, n°351, mars-avril 2008, pp. 81-84

quelque sorte pour ne pas être vu, c'est un espace de dissimulation de la misère. Les toits de ces immeubles de grande hauteur deviennent des espaces de relégation. Certaines propositions du Grand Paris reprennent ce type de proposition, mais peut-être pour en faire devenir des penthouses de luxe. Aujourd'hui, les auteurs expliquent qu'en Chine, ces surélévations font l'objet d'une campagne étatique d'éradication.

Le cas des compartiments à Hanoï

Nous pouvons illustrer la « verticalisation » par l'exemple du « quartier des 36 rues et corporation » et du « quartier Bui Thi Xuan » à Hanoï. Cette phrase, des auteurs Patrick Marmen et Denise Piche[318], montre tout l'intérêt que présente l'étude de ces quartiers, *« la vie actuellement menée à l'intérieur des maisons du quartier des 36 rues et corporations représente l'art de créer un maximum à partir d'un minimum »*. Depuis la fin de la colonisation, entre 1954 et 1982, la période communiste, et surtout à partir de 1986, à Hanoï, les changements socio-économiques sont nombreux et associés à l'économie de marché et à la croissance urbaine d'Hanoï. Le *Doi moi*[319] caractérise ce changement, par la libéralisation de l'économie, mis en évidence par deux phénomènes qui se sont développés parallèlement : d'une part, le processus d'intensification du bâti et d'autre part, l'insertion de l'activité commerciale dans les habitations.

Nous étudions ce cas à Hanoï pour illustrer le processus de verticalisation des villes, de la transformation de leur tissu urbain. Le quartier Bui Thi Xuan est apparu dès le début du XX^{e} siècle, issu du lotissement réalisé par le régime colonial français entre 1900 et 1930. Le quartier Bui Thi Xuan a été construit à l'époque coloniale pour loger les fonctionnaires vietnamiens, il était à l'origine de sa conception, à vocation résidentielle et conçu comme une banlieue dortoir.

A partir de la libéralisation du régime, l'Etat n'a plus la possibilité de financer la construction des logements et cet abandon a laissé place à des processus anciens d'urbanisation, qui ont repris leur place et l'urbanisation de la ville s'est poursuivie de façon spontanée et privée[320]. Ainsi, cela permet la densification subreptice du tissu urbain du quartier Bui Thi Xuan, et aussi le développement commercial qui y est « essentiellement endogène » (Marmen, 2002, pp. 96-113). Il connaît depuis quinze ans une forte croissance commerciale. Ce quartier est devenu un quartier de plus en plus central et représentatif des quartiers d'Hanoï où se mêlent des fonctions résidentielles et commerciales (Le Mingh, 2005), *« les habitations constituent la principale composante de la structure urbaine du quartier »*.

Ainsi la conception du lotissement du quartier de Bui Thi Xuan s'inscrit dans un découpage parcellaire selon une trame orthogonale régulière et un parcellaire clairement identifiable. L'assouplissement du droit de résidence et de l'usage du sol amorce un processus de densification particulièrement visible dans tous les quartiers résidentiels d'Hanoï (Le Mingh, 2005) et particulièrement dans le quartier de Bui Thi Xuan. La forme architecturale associée à cette trame parcellaire de Bui Thi Xuan est la maison traditionnelle, la maison-type, « modèle » dans la perception des Vietnamiens (Quoc-Hung Le, 2010) que l'on désigne également par *« compartiment chinois »* ou encore « maison-tube », ou en anglais « *shophouse* ». Actuellement à Hanoï, le compartiment est devenu le type de logement le plus

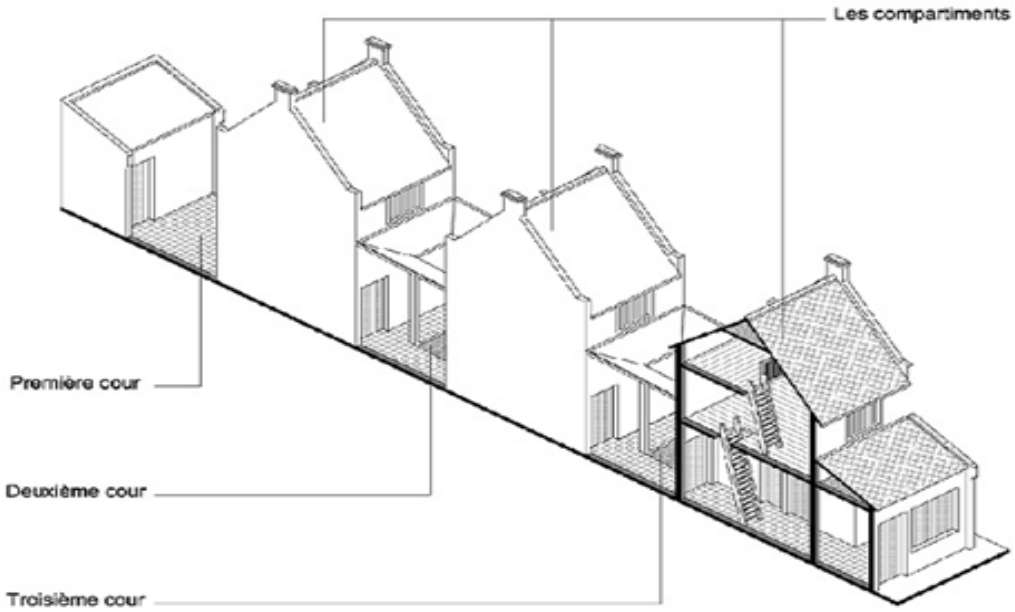
[318] MARMEN (Patrick), PICHE (Denise), « La Transformation d'un quartier par l'insertion d'entreprises à domicile » in *Hanoi : Enjeux modernes d'une ville millénaire*, PGU Vietnam, éd. Trames, 2002, 276 p., pp. 96-113

[319] Le *Doi moi* est une période politique et un mouvement politique. *Doi moi* signifie lit. « changer pour neuf » que nous traduisons : *Renouveau économique*.

[320] LABBE (Daniel), MARMEN (Patrick), BIRON (Marie-France), VACHON (Marika), THE TRUNG (Doan), BLAIS (Myriam), CASAULT (André), « Les Transformations morphologiques du quartier Bui Thi Xuan : un ancrage pour l'orientation de son développement » in Hanoi : Enjeux modernes d'une ville millénaire, PGU Vietnam, éd. Trames, 2002, 276 p, pp. 124-139

important pour une majorité de la population urbaine[321] (Quoc-Hung Le, 2010). La fabrication des compartiments s'inscrit dans la modernisation urbaine et sociale d'Hanoï. La caractéristique principale de la « maison-tube » est la multifonctionnalité des pièces ; il n'y a pas de différenciation dans l'architecture ou dans la qualité spatiale des « maisons-tubes ». L'organisation spatiale n'établit pas de distinction entre les espaces dédiés à l'habitation et les espaces de commerces. Il y a plusieurs étapes de transformation dans l'évolution de la maison-tube, dès la seconde moitié du XX^{e} siècle, par l'introduction de nouvelles techniques de constructions, mais aussi de nouveaux matériaux de construction.

Figure 29. Axonométrie d'un compartiment sur sa parcelle à Hanoï



source : Le Mingh Ngo, 2005

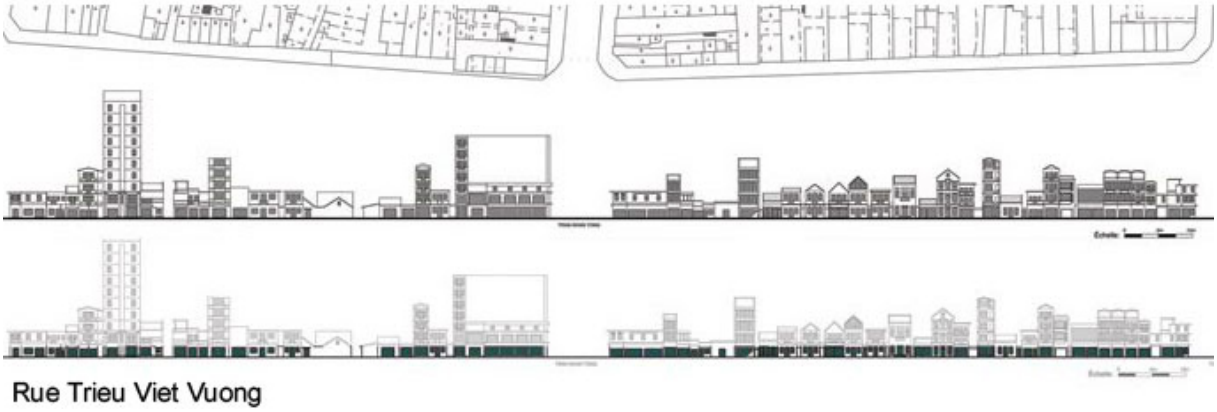
L'implantation de la maison-tube est perpendiculaire à la rue et linéaire par rapport à celle-ci, à l'alignement avec la rue sans retrait. La largeur standard ou moyenne d'une maison-tube est de deux à quatre mètres, la longueur varie de 20 à 70 mètres (Le Mingh, 2005) mais peut aller aussi jusqu'à 150 mètres, ce qui explique que certaines maisons ont une façade sur deux rues, donnant de chaque côté de l'îlot (Grisé, 2002). L'organisation de la maison se fait généralement sur un ou deux niveaux, le plan est dessiné selon une forme rectangulaire, dont nous voyons la référence aux compartiments chinois. Les transformations sont caractérisées par un processus de densification du bâti sur sa parcelle. Le premier processus observé est le suivant : un corps de bâti principal composé d'une pièce est construit, celle-ci doit avoir plusieurs fonctions, telle que la production, la vente, l'entreposage et l'habitation. L'implantation de ce corps de bâti principal se fait sur une partie de la façade sur rue, en laissant un passage latéral pour l'accès à l'arrière de la parcelle. L'ajout des corps de bâti annexes se fait à l'arrière laissant des espaces ouverts servant de cours intérieures. La densification de la population, observable par la multiplication des familles au sein des maisons autrefois occupées par une seule familiale. Cela se traduit par une densification du bâti, matérialisée par un procédé de compartimentation de l'espace d'habitation : des espaces intérieurs et extérieurs des maisons. Comme nous l'explique Ngo Le Mingh dans son mémoire de recherche, *« les besoins de l'espace pour habiter, pour la vie se transforme rapidement et surtout la structure du parcellaire en lanière permet la densification du compartiment sur lui-même : ajout progressif de pièce en profondeur, puis en*

[321] LE (Quoc-Hung), *A propos du compartiment. Une réflexion sur les modèles d'habitat dans le développement urbain d'Ho Chi Minh-Ville. Du transfert à la ville*, thèse de doctorat en architecture, Université de Marne-La-Vallée, 13 avril 2010, 564 p.

hauteur » (Le Mingh, 2005, p. 112). L'axonométrie (figure 29) nous montrent l'ajout de corps de bâti annexes à l'arrière de la parcelle. La densification prend la forme d'une occupation successive des terrains libres. Ce processus fait référence au « bourrage » analysé par François Loyer par l'occupation de tous les espaces disponibles ; occupation des cours intérieures pour y installer des logements. Le comblement des espaces libres est caractérisé par la fermeture et le cloisonnement des balcons et des terrasses.

Un deuxième processus de densification est le surhaussement des maisons-tubes d'un ou deux étages à l'origine qui consiste à augmenter de plusieurs étages la maison, qui vise principalement à améliorer la surface de vie et surtout à pouvoir compartimenter en plusieurs logements.

Figure 30. Skyline de la rue Trieu Viet Vuong du quartier Bui Thi Xuan représentant les compartiments



Photographie 2. Vue aérienne du quartier Bui Thi Xuan rendant compte de la densification

source : Le Mingh Ngo, 2005

Pour densifier à l'échelle d'une parcelle, nous observons un troisième procédé, celui de la démolition/reconstruction, que nous appelons substitution qui apparaît dans les années 1990. Le procédé s'organise par la démolition des habitations sur la parcelle pour faire place à de nouvelles constructions qui reprennent la forme architecturale et conservent le volume traditionnel initial en occupant la totalité de la parcelle, cependant de même que pour les compartiments non démolis, ces nouvelles constructions ont subrepticement gagné un ou deux étages en une quinzaine d'années.

Comme l'explique Chantal Grisé, *« l'introduction des maisons à la verticale traduit un changement du paysage urbain, jusqu'à l'adoption de la verticalité par les constructions neuves, en suivant le modèle des maisons du quartier ancien »*. L'analyse de la morphologie urbaine et des formes architecturales de Bui Thi Xuan révèlent que le coefficient d'occupation du sol à la parcelle varie en moyenne de 0,5 à 1. La législation interdit un COS de 1, qui traduit une occupation maximale de la parcelle. La maison-tube est donc une structure architecturale qui s'est adaptée à l'évolution et aux transformations urbaines de la ville d'Hanoï. Notre analyse des compartiments du quartier Bui Thi Xuan à Hanoï montre qu'un processus de densification du bâti peut être rapide, à l'initiative des habitants, mais nous sommes conscients que ce processus rapide de densification déroge aux règles d'urbanisme et à la législation. Car toutes ces initiatives de densification et de compartimentation du bâti sont issues des habitants et se sont faites dans l'illégalité. Nous pensons avec ces auteurs que les documents d'urbanisme, règlements et outils de planification ne sont pas efficaces. Cependant, ces processus de densification montrent qu'il est important de ne pas négliger la part sociale de ces transformations qui traduisent de nouvelles aspirations de la population, comme l'observation de la dédensification depuis quelques années et un retour à la mono familiarisation. Pour un respect des attentes des habitants et une préservation du patrimoine urbain et architectural, des outils participatifs et collectifs doivent être mis en place.

Photographie 3. Compartiments reconstruits en surhaussement sur des parcelles de la trame parcellaire initiale

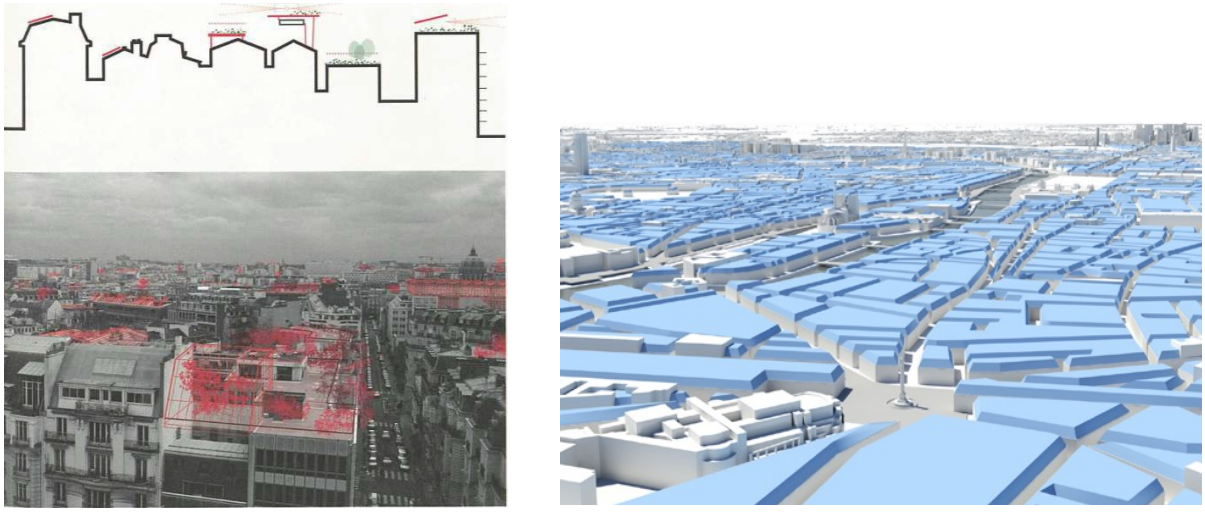
source : Le Mingh Ngo, 2005

Le Grand Paris : la verticalité ?

En analysant les propositions de l'AIGP, nous nous rendons compte que la surélévation reste d'actualité. Mais en effet, il est nécessaire de faire attention à ne pas tomber dans une ségrégation verticale de l'espace. Comme nous avons pu le montrer à Hong Kong, cette verticalisation de l'habitat peut traduire une ségrégation ; les plus démunis sont relégués au sommet des immeubles, et il ne faudra pas que l'AIGP veuille faire des toits parisiens un espace dédié aux plus aisés. Finalement, il s'agit de passer de processus spontané d'une récurrence historique à une démarche collective encadrée par la réglementation urbaine qui exerce un contrôle de la densité, en l'occurrence pour augmenter la

densité par surélévation sans modifier l'emprise au sol du bâti. L'atelier international du Grand Paris a réalisé des études de surélévation sur différents quartiers parisiens, à travers l'étude menée par l'équipe de Michel Cantal-Dupart, *Le Foncier de Paris peut-il être aérien ?,* dans le cadre d'atelier du Grand Paris. Son équipe a réalisé une étude sur une douzaine de rues parisiennes. Le but de l'étude est de connaître le potentiel de densification par la surélévation. Il en est arrivé à la conclusion que *« sur les douze rues étudiées, la réserve ou capacité foncière aérienne est d'environ 466650 m2. En prenant en compte l'ensemble des difficultés à venir, la résistance des propriétaires et le temps nécessaire pour la maturation de ce projet, une réalisation d'environ 10% est possible dans les délais courts, soit 46665 m2 ».*

Photographie 4. Image d'un projet multifonctionnel comprenant 47 logements, un gymnase, des jardins associatifs et un parking.



source : Cantal-Dupart ; MVRDV

La photographie 5 représente un projet réalisé de surélévation d'un immeuble de rapport se développant sur 6 niveaux, au 60 avenue de Flandre dans le 19ème arrondissement de Paris. La surélévation a permis l'ajout de deux niveaux supplémentaires. Le parti pris architectural est de conserver la spécificité architecturale du toit à la Mansart en zinc. Ainsi, le projet de surélévation s'intègre à son environnement architectural.

Photographie 5. Illustration d'un projet réalisé de surélévation d'un immeuble de rapport

source : Camille Benigni, 2013

Finalement, nous venons à nous demander la justification de la verticalisation radicale de la ville, certes nous avons compris que le processus de verticalisation d'un tissu urbain rentre bien évidemment dans une logique de spéculation foncière, mais celui-ci n'est pas que le produit du capital, car la construction de maisons individuelles est aussi un produit du capital financier et relève de cette logique. En effet, nous nous accordons à dire que les immeubles de grande hauteur ne sont peut-être pas une solution pour la durabilité du développement des villes. Nous ne considérons pas l'usage d'immeubles de grande hauteur pour l'habitation comme une solution à l'étalement urbain et à la consommation d'énergie, car ces constructions ont un coût et leur intégration au tissu urbain existant est complexe. Notre recherche sur la densification à l'échelle des tissus périurbains souhaite intégrer cette *« variable verticale »* non dans une logique spéculative et dans une course à la hauteur, mais plutôt dans un intérêt de densification par des processus qui s'opèrent à l'échelle de la parcelle et de l'habitation. Nous entendons étudier et observer la densification verticale du tissu comme un élément dans le processus de densification des tissus périurbains, dans une logique d'« exhaussement des constructions » ou d'extension verticale du bâti.

6.2 DENSIFICATION : PROCESSUS ET MECANISMES

La stratégie des promoteurs

L'analyse des mécanismes de densification passe par l'analyse des stratégies des acteurs de la transformation des tissus, ainsi, nous sommes tentés de voir dans le cas d'opérations immobilières de substitution de pavillons par un immeuble à plusieurs étages si, dans un but de densification mais surtout de rentabilité, cette stratégie est bénéfique ou un obstacle pour la densification du reste du tissu. Car l'analyse des processus et mécanismes de densification par l'habitat passe par des processus planifiés mais aussi par des processus non planifiés. En effet, dans les mécanismes de densification, nous avons identifié deux types d'acteurs/initiateurs d'une transformation du tissu, le promoteur ou constructeur et l'habitant, nous tenterons d'identifier leur rôle et les processus inhérents à ces stratégies.

Le métier de promoteur

La densité est devenue un instrument des politiques urbaines à l'échelle du territoire et à l'échelle locale, mais au-delà de cette technocratie qui instrumentalise la densité ; les logiques capitalistes entrent en jeu dans les transformations métropolitaines de la ville et des secteurs de production du logement (Callen, 2011). Une récente enquête de la Fédération des promoteurs immobiliers (FPI) dénombre 800 promoteurs immobiliers privés. Comme le souligne Bertrand Avril et Bernard Roth, *«* […] *l'acte de construire est complexe ne serait-ce par l'importance de sa réglementation et la multiplication des acteurs intervenants »*[322].

Afin de comprendre les mécanismes de densification d'une part, dans la stratégie des promoteurs et d'autre part, d'un point de vue des habitants, nous nous pencherons sur la question de la promotion immobilière et du métier de promoteur, le contexte de développement et les stratégies.

La définition de la promotion immobilière de l'INSEE dans la nomenclature des activités françaises (NAF révision de 2008, classe 41.10) est la suivante : *« Cette activité consiste à réunir les moyens juridiques, financiers, techniques et humains nécessaires à la réalisation de projets immobiliers*

[322] AVRIL (Bertrand), ROTH (Bernard), *La Promotion immobilière, construire pour autrui,* Paris : édition Presses de l'école nationale des Ponts et chaussées, 2001, 287 p.

destinés ultérieurement à la vente, qu'il s'agisse de bâtiments neufs ou de réhabilitation. Elle ne comprend pas les activités d'achat-revente en l'état » (*cf.* 68.10Z)[323].

Les travaux de Christian Topalov[324] sur les promoteurs immobiliers sont majeurs et précurseurs. Topalov nous montre le contexte d'émergence de la profession, après la Seconde Guerre mondiale, et distingue différentes périodes et différents types de promoteurs.

Dans le Littré, le promoteur est défini comme *« celui qui prend le soin principal d'une affaire, celui qui est cause principale, qui donne la première impulsion »*[325]. Dans le Robert, la définition d'un promoteur est donnée par *« un homme d'affaires qui assure et finance la construction d'immeubles ».* D'après la définition de Pierre Merlin et de Françoise Choay, il est *« celui qui prend l'initiative et le risque financier d'une construction immobilière destinée le plus souvent à la vente ».* Il est aussi défini par Jean-Jacques Granelle[326] : comme celui qui *« assure la gestion d'un capital monétaire dans sa phase de transformation en bien logement ou tout autre produit immobilier fini. Il se trouve investi du suivi du programme et de coordination des opérations des différents acteurs ».* Comme dans la définition donnée par l'INSEE, nous nous rendons compte que l'Etat a défini les actes de promotion immobilière mais ne statue pas sur la profession de promoteur immobilier, le métier n'est pas défini juridiquement (Callen, 2011), alors qu'est utilisée la notion de promotion immobilière dans le cadre du *contrat dit de promotion immobilière*. Il est ainsi considéré comme un intermédiaire, sa fonction est économique. La fonction du promoteur immobilier peut se résumer à « construire pour autrui » (Avril, Roth, 2001), Il est important de préciser que le promoteur n'est pas un marchand de biens ; ni un entrepreneur ; ni un agent immobilier ; ni un constructeur de maisons individuelles ; ni un administrateur de biens[327]. Cependant, le flou qui règne sur le cadre juridique de la fonction de promoteur, peut lui permettre d'exercer sa profession avec la casquette de producteur de biens immobiliers et aussi de maître d'ouvrage. Le métier d'un promoteur immobilier (Merlin, Choay, 1996 ; Avril, Roth, 2005) est la recherche de terrain, d'acquérir celui-ci, le rendre constructible, il définit un projet en faisant appel à des conseils (architectes, bureau d'études). Il réunit les financements, crée la structure financière pour la réalisation de l'opération, le promoteur suit le chantier avec le maître d'ouvrage et une fois l'opération terminée, il se charge de la commercialisation. Ainsi sa vision d'intermédiaire est erronée puisqu'il conçoit, il vend et il assure les risques financiers et juridiques (éventuels défauts de construction) (Avril, Roth, 2005).

Pierre Merlin et Françoise Choay expliquent que le promoteur doit *« faire preuve d'une capacité d'adaptation aux évolutions du marché, aux besoins et aux goûts, et il sait parfois les créer ».* Les deux auteurs soulignent que la profession de promoteur reste dispersée et fragile, ils en trouvent la cause dans la prédominance des promoteurs de grands groupes financiers, nous comprendrons pourquoi en analysant les études de Topalov sur les différents types de promoteurs.

Topalov a concentré son approche sociologique et économique du métier de la promotion immobilière privée, il formule l'hypothèse que *« le comportement des promoteurs de construction immobilière* […] *contribue à déterminer les formes d'utilisation du sol dans les agglomérations »* et *« les*

---

[323] Cette nomenclature correspond à la définition des classes d'activités par l'INSEE (NAF. Rév. 2, 2008, sous-classe 68.10Z Activités de marchands de biens immobiliers (Nomenclature-Classes-sous-classes)

[324] TOPALOV (Christian), *Les Promoteurs immobiliers : contribution à l'analyse de la production capitaliste du logement en France*, Paris : La Haye, Mouton, 1974, 413 p.

[325] *Littré Dictionnaire de la langue française*, Paris, Hachette, 1863, 4 tomes en 4 volumes, Tome 3, p. 1347

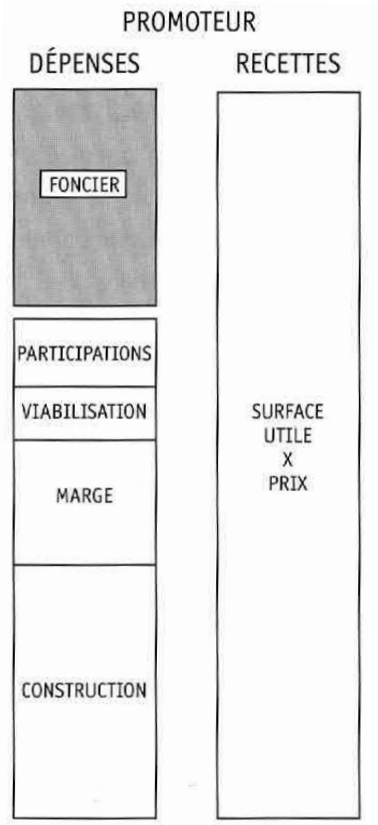
[326] GRANELLE (Jean-Jacques), *Économie immobilière : analyses et applications*, Paris : éd. Économica, 1998, p. 114

[327] Un entrepreneur possède une entreprise de bâtiments ou de travaux publics pour la réalisation de travaux de construction sur la commande d'un maître d'ouvrage. Un marchand de biens achète des biens et les revend soit après une rénovation ou en l'état originel ; un agent immobilier a un rôle de conseil, il accompagne les clients dans leurs recherches de bien pour la vente ou la location, même si un promoteur peut effectuer la commercialisation de ses logements ; les deux métiers ne se regroupent pas. Le métier de constructeur de maisons individuelles consiste en la livraison de biens ; comme pour le promoteur mais le constructeur n'intervient pas en amont pour la vente du terrain : il n'est ni vendeur, ni maître d'ouvrage. Et enfin, il ne faut pas confondre le promoteur avec l'administrateur de bien (ex. syndic): qui gère et administre un immeuble.

caractéristiques de l'organisme de promotion sont susceptibles d'expliquer les caractéristiques des opérations qu'il réalise » (Topalov, 1973, p.120).

Topalov souligne la diversité des promoteurs ; un de ses résultats d'analyse aboutit à la construction d'une typologie fondée sur les modes de financement et les formes d'organisation de chacun des grands promoteurs privés (Callen, 2011). Les autres auteurs qui se sont attachés à dresser une typologie de promoteurs immobiliers privés les ont catégorisés de la même façon (Granelle, 1998 ; Pollard, 2009). En effet, Christian Topalov s'intéresse à la nature des activités mises en œuvre par le promoteur pour comprendre sa position dans le système de la division du travail qui organise la production-circulation du logement ; les choix de localisation des opérations et d'utilisation des sols. En effet, Christian Topalov distingue deux périodes dans la promotion immobilière, dans la première période des années 1950, il nous explique que la promotion immobilière est d'abord une activité parallèle à une autre activité soit minoritaire (agences-promoteurs), soit majoritaire (entrepreneurs-promoteurs). Dans la deuxième période, dans les années 1960, avec le développement des crédits bancaires, l'investissement des banques dans la promotion immobilière se fait important et la délégation de l'État du financement du logement aux investisseurs privés. Topalov propose une typologie selon quatre catégories de promoteurs qui peut être complétée par l'analyse des typologies de Julie Pollard. La première catégorie représente les promoteurs-filiales. Ils sont des filiales de groupes bancaires, lorsque nous regardons les principaux promoteurs, nous nous apercevons qu'ils sont affiliés à de grands groupes bancaires. Nous pouvons citer le groupe Caisse d'Épargne et Nexity ; le Crédit Agricole Immobilier ; BNP Paribas Immobilier ou encore Sogeprom. La deuxième catégorie est constituée par les entreprises du bâtiment. Ces promoteurs sont le fruit de la diversification des activités des groupes de construction, de BTP ou du génie civil, comme Vinci Immobilier ou Eiffage Immobilier. La troisième catégorie est constituée par les promoteurs indépendants qui sont des entreprises individuelles ou sociétés dont le capital est entièrement détenu par des personnes. La quatrième catégorie regroupe les promoteurs sous-contrôle de la bourse, comme le groupe Kaufman&Broad ou encore Nexity (qui est à la fois un promoteur immobilier filiale d'un groupe bancaire et coté en bourse).

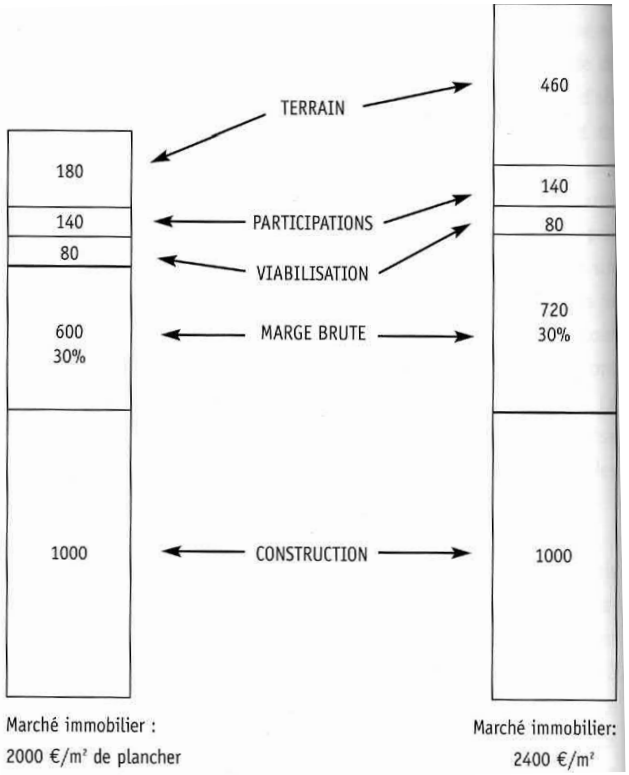
Figure 31. Stratégie d'ajustement des bilans d'un promoteur réf. Thierry Vilmin



Les opérations de promotion immobilière

Face à la crise immobilière depuis la fin des années 1980, la disette de fonds publics et des capitaux, la pratique de l'aménageur est restreinte à la disposition de l'initiative des procédures mais n'en est plus le décideur, et face à cela, les promoteurs renforcent leur activité (Benaïssa, 1997). Dans une opération de promotion immobilière, le choix du foncier est déterminant dans le succès ou l'échec de l'opération. Le terrain est la matière première de l'opération immobilière et les deux doivent pouvoir se correspondre : un bon programme et un bon terrain, car l'un sans l'autre peut gâcher la finalité de l'opération. Le choix du terrain s'effectue par la « recherche foncière », elle se fait par la *consultation directe* : l'appel d'offres qui est obligatoire lorsque le terrain appartient à l'Etat, une collectivité territoriale ou une entreprise publique ; il y a les *« intermédiaires fonciers »* (Avril, Roth) : entre le vendeur et l'acheteur : le meilleur prix l'emporte et enfin il y a les apporteurs occasionnels, parce qu'ils ont eu vent ou su qu'une occasion se présentait, ils peuvent être architectes, géomètres, avocats, la motivation pour eux est de faire partie de la chaîne de l'opération de promotion immobilière. Pour évaluer la qualité d'un terrain, les promoteurs prennent en compte l'environnement, les accès, les équipements et services à proximité, environnement social, le promoteur a une grille de critères à prendre en considération dans l'évaluation de la recevabilité du terrain.

Figure 32. Illustration d'un compte à rebours de promoteur par Thierry Vilmin



La stratégie des promoteurs immobiliers et des pavillonneurs[328] : consiste en la « *technique du compte à rebours »*[329] : à savoir la valeur du terrain en fonction du nombre de m2 constructible; le calcul du prix du pavillon est donné par la « surface plancher » (anciennement SHON) constructible sur le terrain. Le promoteur fonctionne par soustraction et rentabilité du terrain et un bon prix du m2, le compte à rebours est un bilan prévisionnel de l'opération envisagée sur le terrain que l'opérateur a prévu d'acheter (Comby, 1996), il vise à évaluer la faisabilité financière de l'opération. Son raisonnement part ainsi des recettes pour aboutir au prix du terrain support. Ses deux variables quant à la rentabilité de son opération sont la densité et le prix du terrain (Vilmin, 2008)[330].

Sa stratégie pour l'obtention du terrain, des fonds, l'acceptation du projet est dans la négociation. Par la prévision de la densité, que l'on entend par l'utilisation du COS, le promoteur fait modifier la densité réglementaire à son profit, ce qui lui donne le moyen de programmer. La densité devient un moyen de créer une rentabilité sociale ou économique de projets (Bélanger, 2006). C'est ici que l'on peut considérer que la densité est instrumentalisée dans un but financier et de rentabilité. La densité permet d'établir des calculs pour déterminer les tailles de projets, de dessertes. Au même titre que l'urbaniste, le promoteur se positionne comme guide pour la planification et pour son intervention. Le

[328] JAILLET (Marie-Christine), *Les Pavillonneurs : la production de la maison individuelle dans la région toulousaine*, Paris : Éditions du C.N.R.S, 1982, 314 p.
[329] COMBY (Joseph), « Le Compte à rebours de l'immeuble au terrain » in *Études foncières*, décembre 1996, 73 p.
[330] VILMIN (Thierry), *L'Aménagement urbain en France : Une approche systémique pour construire des stratégies d'aménagement durable*, Paris : éd. CERTU, coll. Débats, 2008

promoteur a deux principaux interlocuteurs : les Établissements publics d'aménagement (EPA) et les habitants, les EPA confient aux promoteurs l'aménagement de la partie privée des opérations. Les entretiens réalisés par Amine Benaïssa, dans le cadre de son étude, montrent qu'il y a deux catégories d'habitants : premièrement les habitants, clients potentiels à séduire, et deuxièmement, les riverains qui sont souvent réticents ou opposés à toutes les nouvelles opérations prévues dans leur environnement direct. L'auteur révèle la difficulté pour le promoteur de gérer ces deux points de vue des habitants du secteur d'une future opération, à la fois clients et partenaires de négociation (Benaïssa, 1997).
La conjoncture a entraîné la négociation du promoteur auprès des partenaires, mais qui, eux-mêmes, ont introduit les logiques du promoteur, prégnant sur les logiques des autres acteurs de l'aménagement. Nous constatons que les préoccupations des aménageurs pour la réalisation des nouvelles opérations glissent vers la rentabilité financière ou foncière, mais n'en oublient pas pour autant la qualité du produit livré, car l'image et le profit comptent. Les entretiens réalisés auprès des aménageurs et promoteurs par Amine Benaïssa mettent en relief ces changements de préoccupations. *« La prévision de la densité s'avère essentielle, tant pour les autorités publiques que pour les promoteurs privés »* (Bélanger, 2006).
Dans le cadre d'une opération de promotion immobilière, nous pouvons dire que les acteurs sont les promoteurs, les aménageurs et les habitants et la concertation devient le cadre de la négociation pour les opérations immobilières. L'urbaniste n'a pas sa place d'aménageur de l'espace urbain dans les opérations de promotion immobilière.

Le cas de Levallois-Perret

Pour comprendre la stratégie des promoteurs, nous ferons une analyse des processus de transformation du tissu urbain de Levallois-Perret, et ainsi, nous nous essayerons à montrer les processus de densification qui ont eu lieu sur ce territoire et la place des promoteurs dans ce processus. Tout d'abord, nous expliciterons le choix de Levallois-Perret. Dans le département des Hauts-de-Seine, la commune de Levallois-Perret a le plus fort taux de construction communal qui est de 2,72% par an[331] contre un taux de 1,2% par an pour le département. En effet, Levallois-Perret est considérée comme la première ville nouvelle de la région parisienne (Hénon, Thiébault, 2001)[332]. En effet, dans l'historiographie architecturale et urbaine, la banlieue a été rejetée hors les murs des villes, elle y a été laissée pour compte. L'étude de la commune de Levallois-Perret est singulière car son essor urbain accompagne la poussée industrielle et économique de la seconde moitié du XIX^{e} siècle. Aussi, nous avons choisi d'en réaliser l'analyse, car Levallois-Perret est un exemple de tentative d'expérimentation de modification et de changement des règles quantitatives pour produire une *« morphologie particulière »* (Belli-Riz, 1995, p. 74)[333]. Dans sa transformation morphologique, la politique urbaine menée à Levallois-Perret ne valorise pas le pavillonnaire, c'est aussi pour cette raison que nous nous y intéressons.
Nous nous permettrons de faire un petit rappel historique du contexte d'établissement de la commune de Levallois. Le développement d'activités agricoles au XIII^{e} siècle par l'abbaye de Saint-Denis (la Vigne-au-prêtre) marque le caractère des parcelles longues et étroites de Levallois-Perret. En 1822, dix propriétaires se partagent 85% des terrains de Levallois-Perret (Hénon, Thiébault). Jean-Jacques Perret tente des opérations immobilières par le rachat de terrains de 20 ha et le redécoupage en 70 lots, l'opération a été un échec, les terrains ne se vendent pas. Les raisons de cet insuccès sont sans doute

[331] Étude menée par l'IAURIF sur les constructions de logements en diffus sur 15 communes de l'Ile-de-France.
[332] HENON (Pierre), THIEBAULT (Alain), *Levallois, Histoire d'une banlieue,* Liège : éd. Mardaga, coll. Architecture, 2001, 214 p.
[333] BELLI-RIZ (Pierre), « Le Plan et la règle » in MALVERTI (Xavier), PICARD (Aleth), BELLI-RIZ (Pierre), *La Fabrication des villes*, Grenoble : GEVR, Paris : diff. Picard, 1995, 296 p.

liées au fait que Levallois est encore trop éloigné de Paris et mal desservi pour devenir un lieu de villégiature, et aussi que le découpage établi par Jean-Jacques Perret est trop lâche, les parcelles sont trop grandes (entre 3000 et 5000 m2 avec un réseau de desserte de quatre rues).

Figure 33. Comparaison du bâti entre le cadastre de 1886 et le cadastre de 2012

source : cadastre IGN et Camille Benigni

Les acquéreurs souhaités pour ces terrains ne se font pas sentir, les terrains sont acquis par des industriels, des artisans ou pour des activités horticoles. Nicolas Levallois achète son premier terrain, il réussit à trouver des acquéreurs pour de nombreux terrains, nous pouvons dire qu'il devient alors un *« redoutable promoteur »*, Nicolas Levallois imagine un plan de village et prospecte de nouveaux acheteurs, le conseil municipal de Clichy accepte, la commune de Levallois naît en 1845. Après 1850, une certaine population parisienne fuit l'insalubrité, les épidémies, les troubles politiques et s'installent dans des lotissements hors de Paris, l'édification du chemin de fer et de la ligne Paris-Versailles en 1839 et l'ouverture de la gare de Clichy amènent une proximité à Levallois et plus particulièrement aux villages hors de la capitale. Mais paradoxalement à cette nouvelle proximité, la construction des fortifications en 1842 favorise la naissance du village de Levallois. Nicolas Levallois veut établir des plans de village, qui aboutiront à faire de Levallois une ville autonome. A Levallois, tous types de population se côtoient à la fois des industriels, bourgeois, artisans, commerçants. Levallois devient la première cité industrielle des Hauts-de-Seine. Le modèle des tracés de Levallois respecte les chemins les plus anciens (affûts de chasse, chemins de traverse), les anciennes parcelles : ainsi le modèle s'établit selon une trame orthogonale, dite en « damier ». La largeur des voies dessinées est entre six, huit ou douze mètres. Les lots de 5000 à 7000m2 initiés par les anciens propriétaires (notamment ceux de J.-J Perret) sont redécoupés pour en faire des parcelles de 600m2 en moyenne. N. Levallois crée des réserves foncières afin de créer des pôles névralgiques de la cité de Levallois, le plan orthogonal est créé pour permettre une rentabilité maximum des lots et du terrain. Les industries se positionnent sur les parcelles plus grandes en périphérie du village. Le tracé des voiries est établi de façon à ce que chaque lot soit d'une superficie d'environ 380m2, *« Les îlots étroits conçus par Levallois, découpés en parcelles de petite taille, induisent tout de suite la forte densification des ateliers et des logements »* (Hénon, Thiébault, 2001, p. 35).

Figure 34. Évolutions de la trame viaire à Levallois-Perret entre 1826 et 1910 ; iconographie issue de l'étude menée par Hénon et Thiébault sur Levallois-Perret

source *:* HENON (Pierre), THIEBAULT (Alain), *Levallois, Histoire d'une banlieue*, liège : éd. Mardaga, coll. Architecture, pp. 39-45

Aujourd'hui, Levallois-Perret se transforme, par rapport à ses types d'activités ; en effet, la commune semble peu à peu transformer ses zones d'activités en zone résidentielle. A Levallois-Perret, dans le PLU, on trouve les mesures visant les implantations commerciales. Ces mesures consistent à limiter ou à imposer à certains niveaux. L'emprise verticale commerciale est limitée mais l'emprise au sol s'étend (article 9 du PLU)[334]. Les implantations commerciales ne sont admises que si elles respectent les conditions suivantes : Les locaux à usage de bureaux, d'activités ou de commerces sont autorisés dans la mesure où ils sont limités au rez-de-chaussée, au premier étage et/ou au sous-sol. Le PLU de Levallois-Perret (article 6)[335] prévoit également un dépassement de hauteur constructible pour le motif d'ordre architectural ou urbanistique.

Ainsi nous pouvons comprendre que la ville de Levallois-Perret tend à limiter les activités nuisibles en centre-ville, ce qui participe comme d'une opportunité pour les promoteurs. Pour comprendre ces réglementations à Levallois-Perret, nous avons décidé de relever toutes les activités de carrosserie, des garages et de vérifier leur présence ou non. Car nous avons émis la possibilité de l'évacuation par la commune de toutes les activités « sales ou nuisibles ». Ainsi, sur 24 garages ou garages-concessionnaires, nous avons identifié que plusieurs d'entre eux sont en instance de

[334] L'article 9 s'intéresse à l'emprise au sol des constructions.
[335] L'article 6 concerne l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques. A Levallois, cet article prévoit l'implantation en recul des constructions (article 6) en zones UA, UC, UD.

démolition, par un *« permis de démolir »* délivrés par la mairie de Levallois (recensés au nombre de six dans le centre de la commune de Levallois-Perret.). Certains ont été démolis et remplacés (trois garages démolis) par des opérations de logements collectifs de promotion privée. Ces activités étaient toutes situées en centre-ville dense de Levallois-Perret, les parcelles accueillant ces activités représentent des opportunités foncières pour la commune et surtout pour les promoteurs privés car la centralité, de la desserte et des équipements, comme nous l'avons dit précédemment, sont des critères pour le choix du terrain ou pour la faisabilité de l'opération de promotion. Nous en trouvons la confirmation dans le PADD de Levallois-Perret[336], qui stipule clairement la restriction de ce type d'activités.

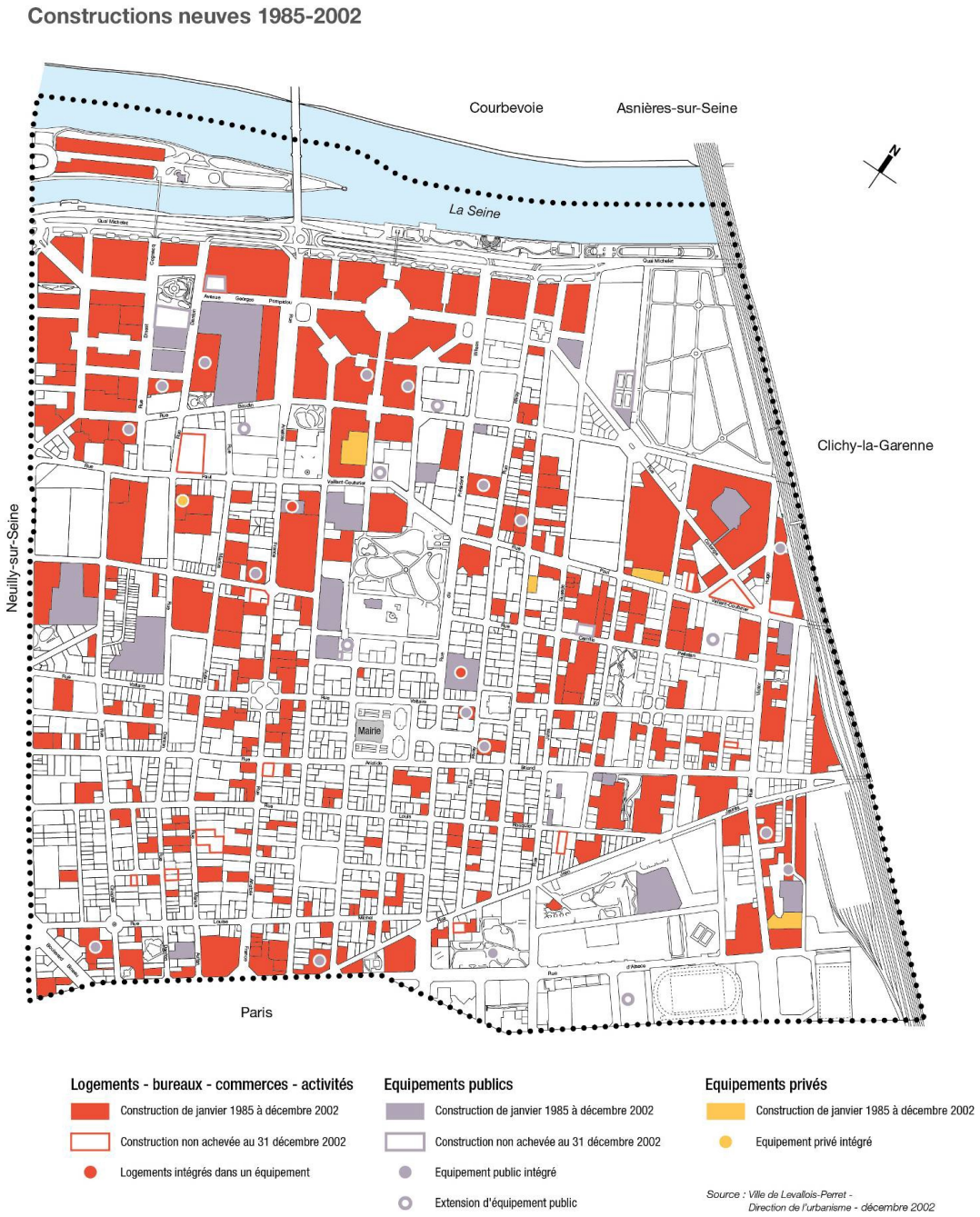
Photographie 6. Projet multifonctionnel comprenant 47 logements, un gymnase, des jardins associatifs et un parking.

source : Camille Benigni

Le renouvellement urbain à Levallois-Perret a commencé dans les années 1970, avec d'importantes opérations de ZAC publiques et dans les années 1980, il y a eu des opérations de renouvellement urbain. Toutes ces initiatives ont été prises par la commune de Levallois, elle a souhaité réinvestir les anciennes friches industrielles pour recomposer son territoire en développant de nouvelles zones d'équipements, de logements. Toutes ces opérations ont eu un effet boule de neige, ce qui a motivé d'autres opérations immobilières, cette volonté combinée à une conjoncture favorable a permis à Levallois-Perret de se renouveler en un temps record.

[336] Extrait du Plan d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) : *« Pour les destinations bureaux, commerces, artisanats, industries, en dehors de certains sites géographiquement choisis et restreints où un développement plus important sera autorisé (secteurs UAa, UDa et une partie de la zone UG), les règlements de zones, introduisent une limitation de ces catégories de constructions afin de favoriser la construction de logements neufs. »*

Carte 11. Les constructions neuves entre 1985 et 2002



source : Ville de Levallois-Perret service de l'Urbanisme

Levallois-Perret poursuit son développement rapide qui a commencé au début du XIX^{e} siècle, la carte ci-dessus représente les constructions neuves à Levallois-Perret entre 1985 et 2002. Le changement d'affectation du sol est une caractéristique de la densification qui s'est opérée à Levallois-Perret, par les successions d'opérations de promotion immobilière.

L'étude réalisée par l'IAURIF sur la construction des logements diffus en Ile-de-France sur la période 1990-1999 vient mettre en avant l'importance du dynamisme de la construction entre 1990 et 1999 à Levallois car nous pouvons dire que 50% des constructions de logements ont été réalisées pendant cette décennie.

Carte 12. Ilots accueillant opérations logements diffus promotion immobilière entre 1990 et 2013

source : Données IAURIF / Carte Camille Benigni

Les outils favorisant la promotion immobilière

Le succès du développement urbain et industriel de Levallois est fortement lié à sa structure parcellaire, la taille et la forme du parcellaire ont permis l'implantation rapide des constructions. En analysant le système viaire et parcellaire, nous rendrons compte du processus d'investissement du territoire levalloisien et nous mettrons en relief ces particularités qui ont permis ce développement. Si l'on observe la structure du parcellaire à Levallois, nous pouvons nous rendre compte que le parcellaire est plus lâche dans la zone nord-ouest et nord (front de Seine). La trame est plus large et constituent de grandes emprises liées au passé industriel et aux implantations d'usines successives du début du XX^{e} siècle. Le territoire foncier de Levallois est caractérisé par des trames foncières très différentes.

Le centre-ville de Levallois-Perret a été marqué comme nous l'avons déjà précisé par des redécoupages successifs de son parcellaire, pour former de petites parcelles, faciles à occuper et surtout à rentabiliser par la vente et l'implantation d'activités ou de constructions. Le système viaire a été tracé d'abord selon un réseau voies primaires parallèles entre elles et d'autres voies qui leur sont perpendiculaires, ce qui a abouti à un système viaire en résille (Borie, Deneuil, 1981)[337].

Le redécoupage parcellaire a créé des voiries et des rues supplémentaires, la structure en résille est caractérisée par un maillage assez resserré. Nous pouvons dire que le système parcellaire est orthogonal, dont le facteur directionnel est la Seine : ce type de trama parcellaire se rencontre dans les tissus urbains créés de toute pièce (Borie, Deneuil, 1984), comme ce fut le cas de Levallois-Perret, que l'on compare souvent à une ville de l'ouest américain (Hénon, Thiébault, 2001).

Au Sud-Est de Levallois-Perret, plus au contact avec Paris et des fortifications de Thiers, le système viaire est linéaire avec des voies secondaires transversales, la trame parcellaire est irrégulière : les emprises sont larges, celles-ci sont issues des différentes opérations de grandes ensembles puis au renouvellement urbain datant des années 1970.

En effet, les parcelles plus importantes ont permis l'implantation des activités et industries de grande emprise, ainsi les constructions réalisées en diffus entre 1990 et 1999 dans le tissu urbain ont été réalisées dans le centre de Levallois-Perret, là où le système parcellaire est régulier et orthogonal issu des lotissements réalisés sur les terrains agricoles de la fin du XIX^{e} siècle. L'intérêt du tissu urbain à trame parcellaire régulière est que les parcelles sont de petites tailles, elles font moins de 1000m2. Étant donné la finesse du parcellaire, il s'avère que ce type de parcellaire facilite le redécoupage ou le regroupement de parcelles et l'implantation d'opérations de promotion immobilière.

La majorité des constructions est constituée d'habitat collectif (99% de logements collectifs[338]) dont 77% sont issues de la promotion immobilière privée, 21 % construites par les organismes HLM et 1% seulement par des particuliers : ces constructions prennent place dans des îlots où les densités bâties et la densité de logements sont élevées (102 et 306 logements/ha).

Le PLU (anciennement le POS) de Levallois-Perret est incitatif à la construction nouvelle et au renouvellement de l'existant (IAU Idf) ; outre le fait que la municipalité de Levallois-Perret met en place des grands opérations à l'échelle de la commune. Toutes les opérations de logements sont situées dans la zone UA[339] du PLU de janvier 1989 en vigueur entre 1990 et 1999, et toujours en zone UA dans le PLU en vigueur de janvier 2012. Dans le PLU, aucun seuil ou minimum de COS n'est fixé pour le logement, le PLU privilégie les règles de gabarit[340]. En effet, la commune justifie ses choix par rapport à une difficulté de fixer une valeur au COS car ceux qui existent sur le territoire sont divers (de 1 à 6), une valeur indicative est impossible, ce qui vient conforter notre plaidoyer en faveur de la

---

[337] BORIE (Alain), DENEUIL (François), *Méthode d'analyse morphologique des tissus traditionnels*, Paris : UNESCO, Série Etudes et Documents sur le Patrimoine Culturel, n° 3, 1984, 118 p.

[338] Source IAURIF 1999

[339] Extrait du rapport de présentation du PLU de Levallois-Perret : *« La zone UA, qui couvre une grande partie du territoire, (156 hectares sur 241 hectares au total, soit 65% du territoire communal) est majoritairement constituée par le tissu ancien de la commune, datant du XIX*ème *siècle. Ce tissu reste cependant évolutif de par son découpage parcellaire et un bâti occasionnellement mutable. »*

[340] Extrait du PADD de Levallois-Perret : *« A l'exception de la limitation des bureaux, commerces et activités dans le secteur UA, et comme dans le POS, il n'a pas été retenu de COS. »*

Les hauteurs de constructions :

« Les hauteurs plafonds des constructions figurent dans la carte des hauteurs du PLU et sont différenciées selon les îlots ou parties d'îlots. Ces différenciations, tirées d'analyses du terrain, ont pour objectif d'éviter le nivellement de la ville, de tenir compte de constructions existantes et de la dimension des rues.

Les hauteurs autorisées sont exprimées à la fois en mètres et en nombre de niveaux, soit :

- *5 mètres 1 niveaux maximum (R)*
- *16,50 mètres 5 niveaux maximum (R+4)*
- *19,50 mètres 6 niveaux maximum (R+5)*
- *22,50 mètres 7 niveaux maximum (R+6)*
- *26 mètres 7 niveaux maximum (R+6) pour les bureaux du secteur UAa »*

suppression du COS. Pour la municipalité, le choix est stratégique et reste dans la dynamique de son développement depuis sa création ; elle ne favorisera pas les COS faibles et mais instaurera des règles de gabarit.

Ces règles de hauteurs et de gabarits ajoutent de la souplesse et ouvre une porte à la possibilité de production de logements et donc participent à la faisabilité des opérations immobilières. Ces règles permettent également d'envisager une densification de l'existant bâti : par sa transformation et son extension. Le PLU explique clairement les processus à envisager pour cela, qui seraient la densification verticale (surélévation des combles) ou densification horizontale (par extension sur la parcelle). Elle met en place des règles de hauteurs dégressives qui permettront la densification des parcelles tout en préservant les parcelles et le cœur d'îlots[341]. L'ensemble de ces mesures est expliqué par une volonté de limiter *« la densité des constructions en cœur d'îlot, sans toutefois les interdire »*[342]. Par sa réglementation, la commune souhaite prendre des dispositions conformes aux objectifs de développement à l'échelle de son territoire et intégrer les démarches de durabilité par la préservation des cœurs d'îlots verts et les espaces verts, comme nous le montre ce texte écrit par Isabelle Balkany :

> « Les rues en damier de Levallois cachent bien des surprises au passant qui, franchissant une porte cochère ou allant de la boutique à l'arrière-boutique, passe de la scène aux coulisses. Il peut alors découvrir des cours pittoresques et charmantes, symbole de la topographie si particulière du "village" imaginé par Nicolas Levallois et dont les premières constructions étaient des pavillons, des villas ou des maisonnettes possédant une cour ou un jardin et parfois, les deux. Plus tard, pour répondre au fantastique essor démographique du " village", on construit des immeubles hauts en bordure de rue, cachant peu à peu aux yeux du promeneur toute une vie campagnarde qui subsiste pourtant. Les jardins sont, le plus souvent, devenus des cours, parfois très plantées, et l'on en compte aujourd'hui encore plus de 250, en excluant celles réservées à un usage industriel ou commercial. On les trouve, pour plus de la moitié d'entre elles, dans le triangle formé par les rues Jean Jaurès et Aristide Briand, c'est-à-dire dans la zone sud de Levallois. Elles sont très diverses par leurs surfaces ou par leurs formes, mais on peut cependant les classer en 3 grandes catégories : les cours proprement dites, qui se situent entre un immeuble sur rue et une ou des constructions édifiées à l'arrière, les cours-jardins plantées d'arbres qui créent de véritables oasis de verdure, silencieuses et reposantes, à quelques pas des mouvements de la rue, les cours-multiples qui se succèdent sur toute la profondeur d'une parcelle. »
> in BALKANY (Isabelle), *Levallois, Mémoires*, Levallois : Adep Levallois, 1991, 189 p.

Mais si l'on remonte aux années 1980, la commune a souhaité mettre en place des dispositions réglementaires qui favorisaient la construction en tissu urbain, car il y a la constatation d'une sous-utilisation du foncier dans les communes de proche banlieue de Paris (car les règlements des POS sont calqués sur un modèle hérité des règlements-types départementaux ou nationaux, IAU Idf). Cela a donc incité les promoteurs à implanter des opérations dans le tissu urbain de Levallois-Perret, ce fut l'objectif de densification atteint par la commune. Cependant nous pouvons noter un manque de maîtrise de la construction des logements en diffus, qui a provoqué de fortes ruptures dans le tissu urbain existant (gabarit, hauteurs par rapport aux largeurs de voiries). Finalement nous pouvons dire que la commune n'a pas toujours su anticiper. Nous trouvons aujourd'hui dans le PLU et le PADD de la commune, des prescriptions plus tempérées, c'est pour ainsi dire en réaction à cette urbanisation

[341] Hauteurs dégressives : Pour les unités foncières inférieures ou égales à 2 000 m², la construction pourra s'élever à la hauteur plafond autorisée « sur les 15 mètres d'épaisseur de construction » admise dans la bande des 20 mètres définie à l'article 7 « implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ». Au-delà des 15 mètres, la hauteur maximum admise est de 7,50 mètres (R+1) pour toutes les constructions, quelle que soit sa destination, à l'exception des CINASPIC qui pourront atteindre 10 mètres.
Pour les unités foncières supérieures à 2 000 m², la diminution de la hauteur constructible se réalise progressivement et tient compte des hauteurs plafonds initiales. Ainsi, dans la bande de 30 mètres comptée à partir de l'alignement ou de la marge de recul ou de la marge verte, la construction pourra s'élever à la hauteur plafond autorisée. Au-delà de la bande des 40 mètres, elle ne pourra pas excéder 13,50 mètres. Dans la bande comprise en 30 mètres et 40 mètres, la hauteur des constructions varie (16,50 ou 22,50 mètres) selon la hauteur plafond admise sur l'îlot (19,50 ou 22,50 mètres).

[342] Extrait du PADD p. 281

massive. La commune entame une réflexion sur de nouvelles réglementations afin de mieux anticiper et maîtriser la densification qui a eu lieu sur le territoire levalloisien pendant plus d'une décennie.

Les processus de densification à Levallois

Dans notre volonté de montrer qu'une banlieue telle que Levallois-Perret peut devenir un quartier doté d'une centralité et d'une densité par la mise en œuvre d'opérations immobilières, nous avons repéré les différents processus de renouvellement urbain et les types d'opérations immobilières réalisées ou en cours de réalisation sur le territoire levalloisien. Toutes les opérations se répartissent sur l'ensemble du territoire communal, dans le centre à système orthogonal. Nous développerons les processus suivants : le premier est le processus de densification en dent creuse, le deuxième est le processus de construction en remplacement d'activités et le dernier processus qui est le renouvellement de l'habitat (vétuste).

Le premier procédé mis en avant à Levallois-Perret est le procédé de construction en dent creuse, entraînant un processus de densification. De par notre observation, nous avons repéré de nombreuses opérations en cours ou déjà réalisées. Comme nous pouvons le voir sur la première photographie, il s'agit d'une opération privée de logements collectifs en cours de construction. L'opération se développe en R+4, comprenant 16 logements, elle s'insère entre un immeuble de logements collectifs en R+6 et une maison de ville en R+1. L'ensemble de logements a été conçu dans le respect des règles d'alignement en vigueur dans la commune de Levallois-Perret, nous remarquons que l'immeuble est organisé avec un bloc en saillie qui permet l'alignement dans la continuité des bâtiments mitoyens. Le bloc en saillie, accueille les espaces de jour avec des larges baies vitrées dans chaque logement. La partie en saillie est alignée et mitoyenne à la maison de deux niveaux avec deux garages en rez-de-chaussée. L'autre côté du bâtiment est aligné et mitoyen à l'immeuble d'habitation qui est en rupture d'alignement de cinq mètres par rapport au trottoir. L'opération en cours de construction obéit également aux règles de gabarit et hauteur dégressive, le dernier étage est en retrait par rapport à la façade principale, qui permet le dégagement de balcons pour les logements du dernier niveau dans la continuité de l'immeuble d'habitation mitoyen. Nous dirons que cette opération est implantée dans le respect des règles de gabarit et d'alignement, le projet suit le décrochement d'alignement entre les bâtiments qui l'entourent. Les règles sont tout de même souples et permettent d'offrir une qualité architecturale aux futurs logements, cette opération reste le parcellaire existant, qui découpé finement permet l'implantation d'une telle opération, rentrant dans un processus de densification.

La deuxième photographie représente une opération réalisée sur une parcelle de 2500 m2 traversante donnant dans la rue Rivay au nord et la rue du Président Wilson au sud. Elle s'organise en deux immeubles en R+6, donnant chacun dans une rue bordant la parcelle. L'opération comprend un cœur d'îlot verdoyant constitué de jardins en rez-de-chaussée. Sur la rue du Président Wilson, l'opération se développe sur un étage de plus que les immeubles existants environnants. L'immeuble s'intègre en retrait de trois mètres par rapport à l'alignement des autres immeubles et de la rue. Nous notons aussi un rehaussement de l'immeuble d'environ 0,80 mètres par rapport au niveau du sol. Ce choix du retrait d'alignement et de rehaussement a été fait dans le but de clôturer les abords de l'immeuble pour garantir l'intimité des logements en rez-de-chaussée. Ainsi, il y a une distanciation de l'immeuble par rapport à l'espace public. La trame parcellaire est régulière et orthogonale avec des accès directs sur chacune des rues adjacentes, l'accès au parking souterrain se fait par la rue du Président Wilson. Nous en déduisons que cette opération a nécessité de mener d'importants travaux préalables. Le retrait d'alignement a permis la création de balcons en saillie à tous les étages de deux immeubles et la plantation d'arbres d'alignement dans l'espace du retrait. L'ensemble s'insère dans un tissu constitué d'édifices datant du début du XX^{e} siècle, d'un côté, nous trouvons la présence d'un groupe scolaire et de l'autre un bâtiment en rez-de-chaussée accueillant des commerces. Cette opération est attrayante car elle se situe dans une zone d'activités et d'équipements à proximité.

A Levallois, nous avons distingué, dans notre analyse, le processus de densification par la construction en dent creuse, respectant la finesse du parcellaire. Cette opération de densification s'intègre dans le tissu existant dans le respect des caractéristiques réglementaires. Aussi, nous avons un deuxième processus qui est caractérisé par des regroupements de parcelles pour l'édification d'opérations plus importantes. Ces opérations ont les atouts de la promotion immobilière privée qui recherchent une intégration dans un tissu dynamique (commerces, équipements) et peuvent amener une offre de service, de commerces ou d'équipements de proximité.

Photographie 7. Densification en dent creuse au numéro 57 rue Marius Aufan et opération privée en dent creuse rue du Président Wilson

source : Camille Benigni, 2012

Le deuxième procédé d'investissement des parcelles qui entraîne un processus de densification à la parcelle est la création d'opérations (sociale ou privée) sur des zones d'anciennes activités. Nous avons dénombré six permis de démolir sur des zones d'anciennes activités, essentiellement des garages ou carrosseries. Certaines démolitions ont été effectuées et des nouvelles opérations sont en cours de construction. Nous avons notamment identifié l'opération de promotion privée « le Valois » au 78 rue Paul Vaillant Couturier qui sera construite à la place du garage automobile Jackie. Le garage Jackie s'inscrit sur un ensemble de trois parcelles en lanières profondes, héritées des parcelles agraires des grands propriétaires en 1835 avant le lotissement de Levallois-Perret (*cf.* figure 34, p. 192). Le garage est aligné sur la rue par un corps de bâti en rez-de-chaussée constituant une extension de la maison de ville, qui se développe en retrait de 5 mètres, par rapport à la rue, sur deux niveaux (R+1). La maison s'étend sur deux parcelles des trois parcelles (78 ; 78bis) et sur la troisième parcelle (n°80) a été construit un hangar bas en rez-de-chaussée qui accueillait les activités du garage. Le garage automobile est mitoyen avec une opération de logements collectifs privée de huit niveaux (R+7). L'opération est en retrait par rapport à la rue d'une dizaine de mètres (de la profondeur de l'extension hangar et de la maison de ville qui accueillait le garage). Et de l'autre côté, l'ensemble est en alignement avec l'immeuble d'habitation qui se développe sur six niveaux avec un restaurant en rez-de-chaussée.

Photographie 8. Opération privée "Résidence Le Valois" sur une ancienne parcelle d'activité de garage automobile, le garage Jackie au 78-78bis-80 rue Paul Vaillant Couturier.

source : Camille Benigni 2012 ; Promoteur : Résidence Le Valois

L'opération qui viendra remplacer l'activité de garage automobile Jackie, en construction est une opération de promotion immobilière Accueil Immobilier, qui accueillera 20 appartements de standing. Si nous observons et comparons les deux ensembles à la fois le garage automobile qui va être détruit et la future opération, nous nous rendons compte que l'implantation est calquée sur celle du garage, malgré la profondeur des parcelles, l'opération est dans l'alignement à la rue, avec un front bâti le long de la rue. L'extension du garage, qui officié comme l'entrée du garage Jackie sera également l'entrée du parking souterrain de la résidence « Le Valois ». L'accès aux logements de la résidence se fera sur la rue Paul Vaillant Couturier. Le futur immeuble respectera les hauteurs des constructions environnantes, car il se développera sur six niveaux (R+5). Cette opération viendra créer un front bâti continu sur la rue Paul Vaillant Couturier.

Ce processus n'est pas nouveau à Levallois, déjà en 1974, les auteurs Pierre Hénon et Alain Thiébault, dans leur étude sur la naissance de Levallois-Perret avaient repéré la démolition d'un garage au numéro 87 rue Aristide. Cette activité a été remplacée par une opération d'habitat collectif sur huit niveaux (R+7) sur la rue Aristide Briand et un autre immeuble (R+6) sur la rue Pierre Brossolette. La parcelle est en forme de drapeau, qui permet d'avoir un cœur de parcelle vert, aménagé en jardin et un accès sur deux rues parallèles. Le garage/garde meuble était constitué de deux hangars en rez-de-chaussée, dont un a été rehaussé d'un étage avec une toiture à deux pentes. L'accès au garage-garde meuble se faisait par une cour intérieure qui sépare les deux corps de bâtiment. Un hangar avait été ajouté pour pratiquer l'activité de garage automobile et utilisé le cœur de la parcelle. Contrairement à l'implantation du garage, l'opération qui le remplace est située en retrait par rapport à la rue, d'une profondeur de dix mètres. Le retrait du bâtiment est expliqué par l'installation en rez-de-chaussée d'activités libérales et de services, en saillie par rapport au corps principal de l'immeuble de logements. Le stationnement des véhicules des habitants se fait par l'avant du bâtiment dans un parking en sous-sol. En effet, si nous comparons les deux ensembles et leur organisation sur la

parcelle, nous constatons que leurs implantations sont complétement différentes, nous voyons que les promoteurs ont souhaité rentabiliser la parcelle.

Photographie 9. Substitution d'un garage au numéro 87 rue Aristide Olivier jusqu'en 1974 par une opération de logement collectif

source : Hénon, Thiébault, Camille Benigni, 2012

Le troisième procédé que nous pouvons citer est celui de renouvellement de l'habitat par remplacement de l'habitat jugé « inconfortable » par la municipalité, dans le cadre d'une volonté du plan local d'urbanisme. Le parc de l'habitat ancien (construit avant 1949) représente 47,5 % des logements à Levallois (dont 6,78% en 2007 sont considérés comme inconfortables). Mais la construction de 10000 logements neufs entre 1990 et 2007 montre que le renouvellement de l'habitat participe de ce processus de densification. Entre 1990 et 1999, 235 logements sont renouvelés par an, le parc ancien se réduit lentement avec une disparition d'environ 82 logements par an entre 2000 et 2007 (source : ville de Levallois). Au numéro 58 de la rue Marjolin, un immeuble de logements en R+4 avec une activité de restauration et de service en rez-de-chaussée, a été recensé comme « vétuste » sera détruit au profit d'une opération de logements locatifs sociaux commandités par l'office public départemental de l'habitat des Hauts-de-Seine. Cette opération comprendra 13 logements sur une parcelle de 227 m2 dont la hauteur sera de R+6 (21 mètres) et la surface de plancher de 870 m2. L'immeuble voué à la démolition est implanté en alignement à la rue sur une parcelle de forme carrée, issue d'une division successive de parcelle. La parcelle a été densifiée à son maximum avec une extension en rez-de-chaussée. La future opération de logement social occupera toute la parcelle. Le futur immeuble viendra s'implanter entre deux immeubles mitoyens dans la continuité architecturale, pour former un front bâti homogène. Cette homogénéité architecturale de Levallois semble être une volonté publique de la municipalité. En effet, la municipalité ne veut pas se fourvoyer dans des renouvellements du bâti et des densifications du tissu à vau l'eau, comme cela a été le cas depuis les années 1990. Les deux immeubles entourant la future opération respecte la règle des hauteurs dégressives, caractérisée par un dernier étage en retrait. La future opération suivra

également cette règle du dernier étage en retrait. Chaque logement sera doté de prolongements extérieurs : balcons filants et loggias intégrées aux logements.

Photographie 10. Projet de substitution au 58 rue Marjolin

source : Camille Benigni 2012

Comme nous l'avons spécifié, le futur immeuble fera deux niveaux de plus que l'ancien immeuble présent sur la parcelle. Nous pouvons considérer que le futur immeuble participe d'une densification verticale à la parcelle et aussi du processus de renouvellement de l'habitat. Cette identification des procédés qui s'opèrent dans le tissu urbain de Levallois nous a montré un processus de densification significatif à la fois par l'emprise occupée au sol, mais aussi en densité de logements à l'hectare et donc en densité de population à l'hectare. Ces processus de densification identifiés sont à la fois horizontaux (emprise au sol plus importante) mais aussi verticaux (par une hauteur moyenne plus importante des nouvelles constructions). Cependant, ce processus de densification met en avant un autre processus, qui est lié au changement de destination des parcelles, du passage d'une activité commerciale ou industrielle à une occupation par de l'habitat, le processus de dédensification des zones d'habitat de la commune. Les zones d'habitat s'étendent au-delà des limites des zones dédiées à l'habitat. D'après l'étude de l'IAU Idf, en 1999, la densité de logements dans le tissu d'habitat a diminué de 5% par rapport à la densité de logements de 1990, on observe donc un processus de dédensification.

Il y a 47,5% des logements à Levallois-Perret qui sont issus de l'avant Seconde Guerre mondiale. Ainsi il est évident que le nombre d'immeubles datant de la naissance de Levallois au XIX^{e} siècle est minoritaire par rapport aux opérations de densification ou de renouvellement de l'habitat.

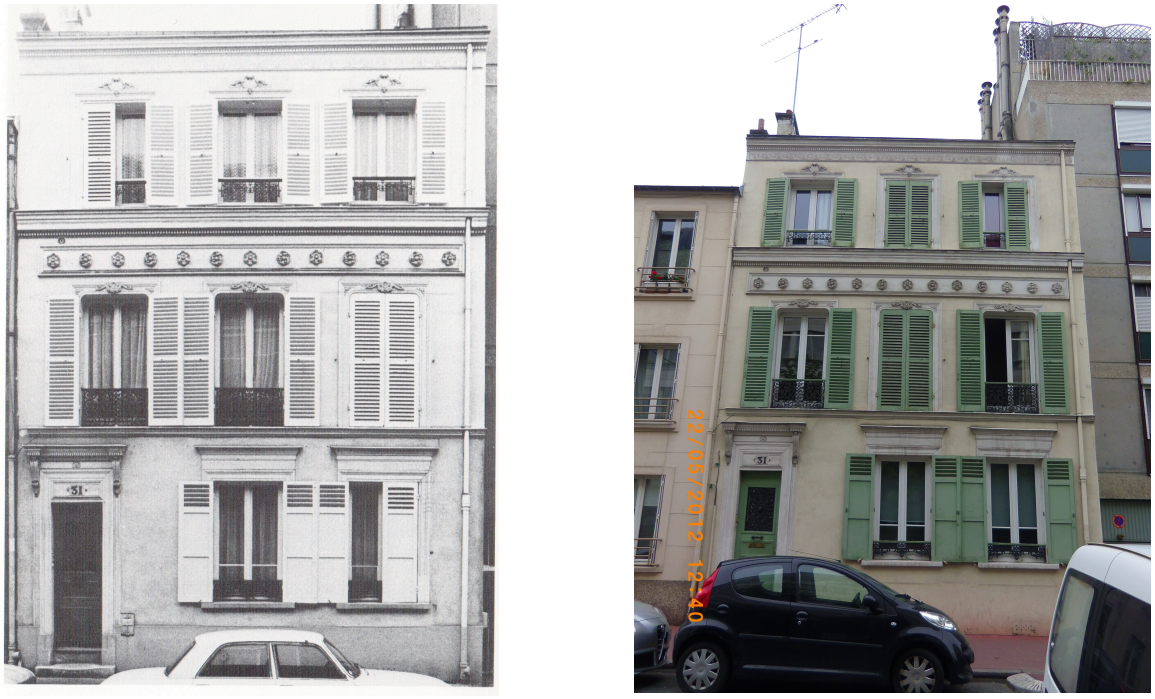
En comparant des cartes postales et des photographies réalisées dans le cadre de l'étude d'Hénon et Thiébault et notre étude du terrain, nous observons que certains immeubles ou maisons de ville sont toujours présents dans le tissu levalloisien, comme en témoigne ces deux photographies ci-dessous. Si nous nous confrontons à la politique urbaine de Levallois, nous pouvons dire que la pérennisation de ces immeubles correspond à leur classification comme *« patrimoine remarquable »*. Cette

classification a été réalisée selon l'inscription aux Monuments Historiques et l'identification des bâtiments jugés à préserver ou à valoriser repérés par les services compétents de la mairie.
Si nous nous référons à l'inventaire des Monuments Historiques, nous trouvons les bâtiments suivants inscrit : l'institut hospitalier franco-britannique (48-52 rue de Villiers) et classés : le Temple de la petite étoile au 81 rue Anatole France et la villa Mauresque au 11-13-13bis rue Chaptal.

Photographie 11. Immeubles remarquables inscrits aux Monuments Historiques

source : Camille Benigni, 2012

Photographie 12. Immeuble du 31rue E. Vaillant depuis 1845 est resté en l'état. On observe qu'il s'est inséré dans les processus de densification qu'il existe aujourd'hui à Levallois-Perret.



source : Hénon, Thiébault ; Camille Benigni, 2012

Nous voyons en comparant ces deux photographies que la maison de ville sur trois niveaux a été conservée en l'état depuis 1835 hormis quelques travaux d'entretien courant, cependant nous

observons que les immeubles environnant ont changé, explicitant une densification du tissu depuis plus d'un siècle. Nous notons que cette maison est classée dans la catégorie des bâtiments à valoriser par la mairie de Levallois, parce qu'elle représente une des premières constructions de la ville Levallois.

Cette catégorie regroupe les bâtiments ou ensembles bâtis suivants : l'immeuble au 150 rue Victor Hugo, la chocolaterie Meunier, la maison d'artiste au 9 rue Chaptal, la Villa Chaptal et ses abords, la maison du 29 rue Voltaire et les maisons de ville jumelées au 4bis et 4ter de la rue Camille Pelletan. Ces deux maisons de ville ont été réhabilitées depuis 2008, elles constituent des habitations individuelles unifamiliales comme elles l'étaient déjà à la fin du XIX^{e} siècle. La maison d'artiste au 9 rue Chaptal a été reconvertie en logements de luxe. La chocolaterie Meunier a cessé son activité en 1950, en 1986, le bâtiment industriel a été réhabilité et transformé en bureaux, aujourd'hui, le bâtiment abrite le siège de plusieurs entreprises.
Notre investigation de terrain et la politique de préservation menée par la ville de Levallois-Perret nous ont permis d'observer que les rues sont composées de fronts bâtis hétérogènes tant dans les époques des constructions, que de l'architecture de celles-ci, traduisant des densifications successives du tissu levalloisien. Sur des parcelles mitoyennes se jouxtent à la fois des maisons de plaisance du XIX^{e} siècle, ou encore des maisons de villes, immeubles de rapport du début XX^{e} siècle et enfin des immeubles des années 1970 ou encore 1990-2000. De nos observations sur les permis de démolition et les permis de construire sur les activités de garage automobile, nous avons repéré d'autres zones d'activités artisanales et industrielles prenant place dans le tissu de l'hyper centre de Levallois-Perret, qui s'avèrent peut-être gênantes, donc qui ne font pas encore l'objet de suppression. Nous imaginons qu'à terme par manque de terrain disponible, ces parcelles feront l'objet d'opérations de substitution pour une densification.

Photographie 13. Exemples de densifications successives rue Louis Rouquier

source : Camille Benigni, 2012

Sur ces deux photographies nous pouvons identifier ce processus, en effet sur la première photographie : nous voyons un immeuble d'habitation des années 1960 qui jouxte une maison de ville

en R+2 avec combles datant du début du XX[e] siècle. Sur la deuxième photographie, nous identifions un immeuble de rapport datant de 1897 qui est mitoyen à un immeuble de bureau contemporain.

Photographie 14. Activités industrielles perdurant dans le centre-ville de Levallois-Perret

source : Camille Benigni, 2012

Nous avons identifié des activités industrielles et artisanales dans le tissu central de Levallois-Perret. Les deux photographies suivantes montrent une zone industrielle dans la rue Rivay et une activité artisanale de vente de bois au 68 rue Chaptal. Ces zones d'activités se révèlent être des opportunités foncières pour la ville de Levallois et semblent être l'objet des opérations de densification actuelle. Gamna Rue Rouquier

De la hauteur à Levallois ?

Le plan local d'urbanisme de Levallois dévoile également ses projets en matière de développement urbain, en effet, un des objectifs de la municipalité est que l'image de Levallois soit celle d'une « ville entreprenante » qui prend part au développement économique de la Métropole francilienne (rapport de présentation du PLU de Levallois-Perret). Il se dégage trois secteurs particuliers caractéristiques du potentiel futur de Levallois-Perret : le secteur Baudin qui est au nord-ouest de la ville au niveau du pont de Levallois, le secteur Collange qui représente un potentiel pour la trame verte de la ville, et enfin, le secteur Gare qui est au sud-est de la ville, son lien ferroviaire avec Paris. Le PLU n'exprime pas directement les projets d'immeubles de grande hauteur : *« Les projets qu'ils portent sont ambitieux tant sur le plan programmatique que celui de l'aménagement urbain* […] *»*, peut-être par crainte de faire peur aux riverains levalloisiens. Pourtant, les personnalités publiques de la municipalité (les Balkany) revendiquent ouvertement la volonté de l'implantation de ces immeubles : la tour Cetelem qui sera située à l'angle de la rue Baudin avec la rue Anatole-France, à proximité de la station de métro Pont-de-Levallois. Le rachat du terrain par le promoteur BNP Paribas immobilier a été effectué, pour un versement de 122 millions d'euros de droits à construire[343] à la commune, la deuxième tour Marignan, projet lancé par Bouwfounds Marignan concerne la dynamisation du secteur Gare. Cependant, malgré les accords entre les différents partenaires, les opérations de promotion immobilière ne verront pas le jour, le maire Balkany abandonne, avec l'accord de ses partenaires, en

[343] Les droits à construire constituaient l'amende à payer pour dépasser du plafond légal de densité. Le plafond légal de densité n'est plus en vigueur mais il sera définitivement abrogé le 31 décembre 2014 dans le cadre de la loi des finances de 2 décembre 2010.

septembre 2011 tous les projets de tours à Levallois-Perret. L'opposition socialiste s'en réjouit, comme l'explique Anne-Eugénie Faure lors du conseil municipal :

> « Le maire a eu peur de la réaction des habitants et notamment de la mobilisation de l'électorat de droite, qui craignait pour son patrimoine, détaillait-elle dans la soirée. Un appartement dans la commune, il faut savoir que c'est l'investissement d'une vie, vingt-cinq ans d'endettement […] Les gens n'ont pas envie de voir leur bien immobilier dévalorisé par les tours. Et puis ils en ont assez de vivre dans les travaux depuis vingt-cinq ans! »
> Extrait du journal Le parisien.fr du 27 septembre 2011 : http://www.leparisien.fr/hauts-de-seine-92/levallois-perret-patrick-balkany-renonce-a-ses-tours-27-09-2011-1627056.php

Ainsi, l'aménagement de la ville pour la rendre attractive l'a endetté, les droits à construire auraient pu renflouer les caisses, il va falloir trouver l'argent ailleurs, la métamorphose du tissu urbain de Levallois a un coût, Stanley Geneste le synthétise bien : *« une densité gagnée d'un côté est donc perdue de l'autre »* (Geneste, 2013).

Les habitants

Nous avons observé qu'une très importante partie des opérations favorisant la densification concerne des opérations de promotion immobilière privée. Les opérations de construction de logements diffus sont principalement des opérations de logements collectifs, 99% des logements construits sont des logements collectifs et le 1% qui reste sont des logements individuels. Ici, nous nous intéresserons à ce phénomène : le processus de densification par le logement individuel, nous observerons que ce que font les habitants sur leur propre terrain. Même si aujourd'hui, la municipalité de Levallois-Perret fait preuve d'une politique volontariste (Charmes, 2010, pp. 19-38), qui souhaite la maîtrise de sa densification et de la transformation de son territoire, entre les années d'après-guerre et la fin des années 1990, les processus de densification se sont faits au « fil de l'eau » (Geneste, 2013), et bien, nous regarderons ces processus dans l'habitat individuel et d'un point de vue des habitants. Il s'agira également en analysant ces processus de densification « douce » (Charmes ; Touati, 2011) ou spontanée (Geneste, 2013), de voir les effets productifs ou contre-productifs de la densification spontanée. Nous observerons les processus et mécanismes qui constituent la densification des tissus périurbains : ont été mis en place de façon vernaculaire ou réglementée par les habitants de ces tissus.
Cependant, il ne faut pas oublier qu'aujourd'hui, si l'on vise une politique de densification des tissus urbains et périurbains, il sera nécessaire de se frotter aux règles de révision des documents d'urbanisme pour faire évoluer la réglementation pour permettre la densification, car ces règles sont longues et peuvent être un frein à la densification. A Levallois-Perret, l'observation des 1% d'habitat individuel construit en diffus et participant de la densification du tissu levalloisien, a été, surtout, repéré en hyper-centre de Levallois-Perret.

Photographie 15. Initiatives habitantes dans le centre de Levallois

source : Camille Benigni, 2012

Nous avons comptabilisé trois constructions individuelles récentes de la deuxième moitié du XX^{e} siècle (dans la rue Vergniaud, la rue de Villiers et la rue Louis Rouquier) et du début XXI^{e} siècle, sur l'ensemble du territoire de la commune de Levallois-Perret. En effet sur le nombre d'opérations construites depuis les années 1980, nous pouvons dire que les initiatives habitantes sont peu nombreuses sur un territoire déjà fortement urbanisé et constitué où la main mise est aux promoteurs privés qui favorisent les opérations de logements collectifs. Les initiatives habitantes/individuelles de densification par opération d'habitat individuel avec un premier exemple en R+2 au 28 rue Vergniaud, un deuxième exemple d'habitat individuel en R+2 au 39 rue de Villiers et enfin un troisième exemple de densification par l'implantation d'une extension d'un pavillon au 12 rue Louis Rouquier. En effet, ces photographies nous montrent que les initiatives habitantes prennent différentes formes, la construction au 28 rue Vergniaud en témoigne. Elle est constituée de deux unités mitoyennes, la première unité est une construction d'habitation individuelle en dent creuse qui se développe sur trois niveaux (en R+2) avec un garage en rez-de-chaussée intégré au corps de bâtiment. L'architecture du corps de bâti dédié à l'habitation est contemporaine, avec une façade en bardage bois, qui vient contraster le style architectural de l'immeuble de rapport adjacent mais s'intègre à la réglementation en vigueur. La deuxième unité est constituée d'une construction de deux niveaux (en R+1) qui accueille une activité professionnelle : un cabinet d'architecture dont la toiture est une terrasse accessible dédiée à l'habitation de l'autre unité bâtie du projet. Cette deuxième partie du projet est plus sobre, elle est en recul par rapport à l'alignement à la rue car cela a permis l'édification d'une entrée vitrée en saillie. Le projet est mixte mêlant l'habitation et une activité initiée par le propriétaire. L'ensemble du projet est en alignement à la rue, la partie dédiée à l'habitation est construite en limite de parcelle, en mitoyenneté à l'immeuble de rapport et sur toute la profondeur de la parcelle donnant sur un cœur de parcelle aménagé en jardin privé. Si nous comparons le projet construit au 28 Vergniaud et le projet du 39 rue Villiers, nous voyons qu'ils sont tous deux implantés sur de petites parcelles d'une quinzaine de mètres de profondeur et de 5 mètres de largeur. Ces deux constructions d'initiative privée sont implantées sur des parcelles en dent creuse remplaçant une activité ou une construction ancienne. L'ensemble construit sur cette parcelle est un pavillon individuel en mitoyenneté sur les deux parcelles adjacentes. L'emprise au sol de cette habitation individuelle est organisée sur l'ensemble de la parcelle autour d'un patio intérieur. Le garage est intégré au corps de bâti au rez-de-chaussée, cela permet de respecter les règles de gabarit et d'alignement qui sont en vigueur à Levallois-Perret. Le pavillon se développe sur trois niveaux, la façade en brique et la toiture

à deux pentes construite en zinc respectent les matériaux locaux utilisés pour la construction des immeubles de rapport caractéristique à Levallois.
Sur notre troisième exemple, nous identifions un pavillon en R+2, avec une toiture à «la Mansart ». Le plan du pavillon est organisé en L, avec une aile alignée sur la rue Rouquier et l'autre en retrait par rapport à la rue, qui permet de dégager une cour d'entrée ou pour garer la voiture. Le pavillon a été doté d'une extension qui vient s'insérer comme une surélévation de toiture et une extension à l'arrière du bâtiment sur toute la largeur de la parcelle. Cette extension est conçue comme une surélévation de combles décrite par François Loyer, elle s'intègre à l'arrière du bâtiment. Cette extension paraît invisible depuis la rue Rouquier, mais la surélévation révèle cette volonté de prolongation du bâti à l'arrière de la parcelle. Elle vient doubler la surface d'habitation du pavillon et crée une emprise d'occupation du sol plus importante. Elle relève à la fois d'un processus de densification horizontale et verticale.
L'étude des processus de densification rencontrés dans le tissu levalloisien nous a amené à conclure que la densification d'initiative individuelle et la densification issue de la promotion immobilière n'occupent pas la même place dans la politique urbaine de la ville de Levallois. Certes, la mairie a identifié des habitations individuelles à préserver mais cela ne remplace pas le manque de place fait aux initiatives individuelles. En effet, à la faveur d'un parcellaire régulier en résille fin et des règlements de hauteur et de gabarit, les opérations immobilières de logement collectif sont favorisées au détriment des initiatives d'habitat individuel. La politique de Levallois-Perret ne favorise pas les COS faibles, les opérations immobilières de logement collectif sont ancrées dans le système d'organisation du tissu levalloisien. Nous pouvons penser que ces facteurs sont la cause de la faiblesse des opérations d'initiatives habitantes et des parcelles disponibles pour permettre ce processus.
De nos observations sur le terrain de nos cas d'étude en Ile-de-France, nous avons pu repérer des processus de densification initiés par les habitants eux-mêmes. Nous verrons dans quel cadre législatif, architectural et urbain, ces processus ont été opérés.
Nous avons pu observer de façon significative sur l'ensemble des tissus, un processus qui a déjà existé dans le temps, que nous nommerons la *« surélévation du bâti ».*En effet, dans son étude, François Loyer met en avant ce processus de densification dans le tissu parisien. Il nous montre que dans une ville où *« les limites restaient fixées par l'éloignement des distances-au rythme de la marche à pied- le procédé primordial de densification restait néanmoins la surélévation, dès que l'occupation au sol avait atteint ses limites ».*
Même après l'époque médiévale, la surélévation était devenue un processus de densification courant, voire comme l'auteur le dit un *« art permettant* […] *des surélévations les plus folles : le recours systématique à la construction en pan de bois permettait en effet des surélévations considérables, mais sans charger excessivement la maçonnerie de fondation »* (Loyer, 1987, pp. 54-56).
Dans son analyse, François Loyer dénombre plusieurs procédés (Loyer, 1987, pp. 54-56) dans ce *processus de surélévation*, nous les utiliserons comme référence afin de les confronter à nos observations des processus sur le terrain.
Le premier procédé de surélévation identifié par l'auteur est l'accroissement des combles. Les charpentes étant en pan de bois, les combles étaient facilement transformable en habitation, en faisant deux ou trois niveaux. La construction de la surélévation venait souvent doublée la hauteur bâtie initiale. L'auteur en énonce un deuxième qui consiste en une *« modification du profil de charpente »*, pour obtenir une couverture « à la Mansart », ce qui permettait l'utilisation de cet espace en logement. François Loyer révèle que cette modification est finalement la charpente a été relevée d'un étage.
A partir du XIX^{e} siècle, la maçonnerie se répand, avec la construction en brique, qui permet l'édification à partir du dernier niveau de corniche. L'auteur spécifie que la Restauration est la période caractéristique de la construction d'un dernier étage en retrait, *« retiré »* selon l'auteur. Cet étage supplémentaire permet la stabilité de l'ensemble de l'édifice, et il est l'objet de l'introduction d'un

nouveau matériau qui est le zinc. L'auteur explique ces procédés *« comme des bourrages du comble »,* pouvant aller jusqu'à doubler la capacité de logement d'un édifice. François Loyer montre que les surélévations ne se font rarement en une seule fois, et les traces sont souvent visibles (par la maçonnerie, changement de matériaux, reprises...).

Lors de notre investigation, nous avons observé que les surélévations sont réalisées sur des maisons individuelles datant de la fin du XIX^{e} siècle ou du début XX^{e} siècle. Nous nous posons la question du rapport entre la superficie de la parcelle et la surélévation, car en effet, ce processus de densification modifie le coefficient d'occupation du sol et la densité bâtie. Car comme nous l'avons abordé précédemment avec l'étude de François Loyer, dans un tissu central dense, la densification horizontale n'étant plus possible, la densification bâtie s'établit de façon verticale. Nous imaginons que les projets de surélévation concernent plutôt des petites parcelles et dont les possibilités de densification horizontale sont limitées, cependant nous verrons à travers nos exemples étudiés que le lien n'est pas évident et direct. Nous supposons que ce choix relève plutôt du but recherché et dépend de la tendance de la politique urbaine affichée concernant la hauteur et la densification verticale, comme cela est le cas à Levallois-Perret.

Pour réaliser ces surélévations, les habitants font très souvent appel à des architectes, car en effet, une opération de surélévation peut se révéler complexe pour l'ensemble bâti. L'appel à un architecte leur paraît préférable pour des raisons techniques et pour amener une cohérence architecturale du projet avec son environnement. Tous ces projets sont des initiatives privées habitantes, les propriétaires ont fait appel à des architectes pour la réalisation de leur projet d'exhaussement (surélévation) afin d'avoir un encadrement réglementaire, technique et esthétique. (de gauche à droite et de haut en bas). La première photographie montre un projet d'exhaussement d'un pavillon de deux niveaux à Chaville au numéro 51 rue Martial Boudet (92). Cette extension verticale a été réalisée par les architectes Ek Architectes. L'exhaussement permet l'ajout d'un étage, qui comprend deux chambres et une salle de bain. Le choix pour l'exhaussement ne s'explique pas ici par la petite superficie de la parcelle mais par une volonté de discrétion et d'alignement aux hauteurs environnantes prévues dans le règlement du document d'urbanisme local. La deuxième photographie est également un projet d'exhaussement réalisé à Montreuil, par l'équipe Nature Architecture de Josefa Pricoupenko sur une maison individuelle mitoyenne datant de 1926. Le programme de cette extension est le même que pour l'extension à Chaville : deux chambres et une salle de bain, la superficie de l'extension est de 36 m2. La troisième photographie représente un projet d'exhaussement d'une habitation unifamiliale à Puteaux, réalisée par l'architecte Guillaume Favreau. Cette extension adopte le procédé énoncé par François Loyer, la *« modification du profil de charpente »* pour obtenir un étage supplémentaire avec une toiture en zinc « à la Mansart ». La quatrième photographie (Patrice Cros) est une surélévation bioclimatique réalisée par l'architecte Patrice Cros à Montreuil, dans la rue Edouard Vaillant. La superficie de cette surélévation est de 50m2. Ce projet relève aussi d'une volonté habitante des propriétaires du pavillon datant des années 1960. Les maîtres d'ouvrage ont souhaité une surélévation accueillant un espace modulable. La cinquième photographie montre une surélévation d'une maison de ville à Saint-Denis en Seine-Saint-Denis créée par l'Atelier 32 architectes au numéro 7 de la rue Vachette. Ce projet consiste en la création d'une suite parentale. Le travail créatif et technique qui a été mené a permis de réduire les prix du projet au maximum pour un total de 47 000 euros. Nous soulignons ce point car les différentes extensions précédentes coutaient en moyenne le triple entre 100 et 150000 euros. Et enfin, le dernier projet abordé est une surélévation, rue Missak Manouchian réalisé par Latitude 48° architectes, l'ensemble des surélévations prévues sont de 30m2, soit 30% de la surface de l'existant comme il est en vigueur à Rosny-sous-Bois (nos sources sont nos observations personnelles et l'épluchage des réalisations sur l'Observatoire des CAUE).

Photographie 16. Exemples de projet de surélévation d'habitat individuel unifamilial en Ile-de-France.

sources (de gauche à droite et de haut en bas) :
Projet 1/ Pavillon à Chaville par l'agence Ek architectes (image Ek architectes©)
Projet 2/ Pavillon à Montreuil par l'agence d'architectes de Josefa Pricoupenko (image Nature Architecture ©)
Projet 3/ Projet d'exhaussement d'un pavillon à Puteaux par l'architecte Guillaume Favreau (image G.Favreau©)
Projet 4/ Exhaussement d'un pavillon réalisé par Patrice Cros à Montreuil Patrice Cros (image Patrice Cros ©)
Projet 5/ Pavillon à Montreuil dont le projet d'exhaussement a été réalisé par l'Atelier 32 (image Atelier 32©)
Projet 6/ Pavillon à Rosny-sous-Bois réalisé par Latitude 48° (image Latitude 48°©)

Sur un de nos terrains d'étude, qui est la commune de Colombes, nous nous sommes concentrés sur les zones d'habitat pavillonnaire, donc nous avons choisi d'étudier le quartier-gare à proximité de la gare La Garenne-Colombes comprenant la rue du Commerce, la rue des Arts, la rue Moslard, l'avenue des Vats, l'avenue Joseph Binet, et enfin la rue d'Estienne d'Orves. Nous gardons en tête que le Sdrif préconise la densification des quartiers-gares des zones périurbaines d'Ile-de-France. Le PADD et le PLU de Colombes explicitent de façon claire la densification des quartiers. Extrait à mettre

La commune de Colombes trouve ses origines dès le Moyen-Age, période pendant laquelle il était un bourg fortifié. Le territoire de Colombes s'étendait car ses activités résidaient dans les cultures, caractérisé par un parcellaire agraire. Au XIII^{e} siècle, la commune de Colombes connaît un changement dans sa morphologie car sa connexion avec Paris favorise l'important développement des pavillons de villégiature, organisés sur de grandes parcelles constituant des domaines. Ces grandes parcelles conditionnent l'urbanisation de Colombes autour de quelques artères (rues Saint-Denis et Bournard), ce qui rend le tissu très dense et composé de fermes et maisons d'habitations mitoyennes des paysans, en promiscuité. Cette connexion est l'élément qui permet l'urbanisation de « Petit Colombes ». En 1826, et avec l'arrivée du réseau de chemin de fer comme nous l'avons expliqué à Levallois-Perret, le rapport à la périphérie de Paris se modifie, la municipalité de Colombes autorise la construction de maisons d'habitation. Le village de Colombes, dans la deuxième moitié du XIX^{e} siècle entame son processus d'urbanisation constitué d'habitat individuel se développant le long des différents axes de circulation. Les activités agricoles sont abandonnées sous pression foncière au profit

d'activités commerciales. Jusqu'au début du XX^{e} siècle, la morphologie du village de Colombes s'intègre au parcellaire agraire, les pavillons individuels s'implantent sur des parcelles profondes et en lanières, mais le parcellaire est marqué par le redécoupage des grands domaines, pour en former des lotissements. La morphologie de Colombes s'est transformée, les domaines de villégiature ont été lotis et en hyper-centre, les parcelles ont accueilli des équipements et des HBM. Le village devient une ville, et dès les années 1960, des opérations de logements collectifs sont construites, l'échelle des parcelles redécoupées au début du XX^{e} siècle disparaît. Mais Colombes se constitue en conservant et aussi en développant son habitat pavillonnaire, qui est caractéristique de son tissu et de sa trame parcellaire, car le tissu colombien est constitué à 75% de zones pavillonnaires (source PLU de Colombes), le surnom de la commune n'a pas été choisi par hasard : *« la ville aux 9000 pavillons »*. La morphologie urbaine de Colombes s'est construite par strates successives. Pour notre analyse, nous nous concentrerons sur les zones d'habitat pavillonnaire, construites au XIX^{e} siècle.

Les zones pavillonnaires se développent sur 75% de la surface totale du tissu colombien. Le tissu est caractérisé par de nombreuses formes urbaines, ce qui nous intéresse dans notre étude. L'intérêt d'avoir choisi le quartier Gare de Colombes réside dans la diversité des types d'activités et de formes architecturales de diverses époques. Pour nous, il constitue un tissu idéal pour l'observation de l'appropriation de l'espace et la transformation de l'occupation des parcelles. L'observation du tissu (du parcellaire et des formes urbaines) nous montre que les différentes typologies s'imbriquent et ne sont pas réparties de façon différenciée. Au cœur de notre zone d'étude, nous repérons des villas de villégiature datant du XIX^{e} siècle, leurs édifications se sont poursuivies durant tout le siècle. Aux abords des carrefours d'axes ou le long des voies ferrées, nous observons des immeubles de rapport construits durant cette période de la fin du XIX^{e} siècle. Ces constructions sont le signe d'une densification du tissu urbain, à l'échelle de la parcelle. L'urbanisation à Colombes est observée entre 1921 et 1936, elle se caractérise par un habitat individuel modeste. Les constructions s'implantent sur des parcelles en mutation de l'usage agricole vers l'usage d'habitat, car les activités maraîchères se perdent, au profit des activités industrielles. Ces parcelles sont en mutation foncière mais la trame reste intacte. Les parcelles sont en lanière et profondes, les pavillons s'implantent à l'avant de la parcelle, en alignement à la rue ou en retrait de cinq mètres. Les rues ont été créées à partir des chemins agricoles. Une particularité a été développée à Colombes afin d'avoir une trame parcellaire régulière, un maillage régulier pour permettre la desserte des nouvelles constructions, ce sont les avenues. Les façades des pavillons occupent la largeur de la parcelle et se développent sur deux ou trois niveaux. L'implantation du bâti permet de dégager à l'arrière de la parcelle un jardin. La largeur de la parcelle et donc du bâti incite à la construction en mitoyenneté ou en limite de parcelle.

Nous avons également repéré des typologies de lotissements, qui ont commencé à s'établir au milieu du XIX^{e} siècle dans le tissu pavillonnaire colombien. Leur caractéristique est l'organisation à partir d'une trame parcellaire régulière : le lotisseur choisit de concevoir de façon globale le plan d'ensemble et l'architecture ; nous pouvons citer l'exemple de la Villa Gallée en 1858, dont l'architecture des pavillons est identique, la desserte se fait par des allées arborées. Le but de l'opération est de donner accès aux ouvriers à un logement individuel de type pavillon de villégiature. Sur notre terrain d'étude, nous avons observé l'emplacement de la Villa Foissey qui est caractéristique d'un lotissement de pavillons individuels. La métamorphose du tissu et son renouvellement se traduit par les transformations d'occupation des parcelles. En effet, nous avons identifié dans la même rue (rue du Commerce) à Colombes, deux demandes de permis de construire concernant des surélévations verticales.

Photographie 17. Exemples de transformations morphologiques par surélévation à Colombes

source : Camille Benigni

Les deux premières photographies montrent le permis de construire au numéro 10 rue du Commerce à Colombes. Le projet consiste en une surélévation d'un pavillon de trois niveaux avec combles aménagés. La surélévation sera de 28 m2, la surface du pavillon est de 150 m2 et son emprise au sol de 50 m2. Le coefficient d'occupation du sol est de 10%. Le choix de la surélévation est clairement fait par rapport à l'incitation politique locale et dans un intérêt de conservation d'une rente foncière avec le terrain de 525 m2 disponible qui aurait pu accueillir une extension horizontale.
La troisième photographie montre également un permis de construire dans la même rue du commerce à la SCI[344] Villa Foissey. Ce permis de construire pour une surélévation concerne une maison de la villa Foissey. La surélévation fera une surface de 35 m2. Dans la rue Colbert, au numéro 104, un projet de surélévation est en cours de réalisation, par l'agence d'architecture Laps Architecture (*cf.* photographie 18 de l'état du pavillon initial).

Photographie 18. Vue du pavillon initial en 2008 (source Google Earth © 2008) avant le projet de surélévation pour avoir un véritable niveau aménageable réalisé par l'agence Laps Architecture

source : Google Maps ; Camille Benigni, 2012

[344] Une SCI est une société civile immobilière.

Le pavillon initial à deux pentes de toiture s'étend sur deux niveaux, doté d'une extension en saillie sur la façade principale. Le pavillon initial est situé en fond de parcelle en limite séparative avec la parcelle adjacente qui est orientée sur la rue Estienne d'Orves. La parcelle est rectangulaire de petite dimension 150 m2 (10 mètres de largeur par 15 mètres de profondeur). Le pavillon a un coefficient d'emprise au sol de 30%. La construction en limite séparative sur les trois façades du pavillon a permis de dégager un jardin de devant qui préserve la transition avec l'espace public. Les hauteurs maximales autorisées n'étant pas atteintes avec le pavillon initial, et dans le but de préserver le jardin de devant, il a été choisi d'étendre l'habitation en hauteur. Le projet de surélévation est aussi un projet de rénovation intègre le bâtiment existant et permet la réalisation d'une extension verticale sur deux niveaux en y incluant le pavillon initial. La surélévation s'intègre sur l'emprise initiale du pavillon, il n'augmente pas la surface bâtie sur la parcelle mais il double la surface habitable du pavillon. La surélévation amène une harmonisation de l'ensemble de la construction par un habillage en parement bois.

Photographie 19. Projet de surélévation bois d'une maison à Colombes par l'agence Laps Architecture

source : Google Maps ; Camille Benigni, 2012

Finalement, nous constatons qu'à Colombes, les parcelles sont en moyenne, dans le relevé des surfaces des parcelles du quartier que nous avons effectué, de petites parcelles de 150m2 à 300m2. Ce facteur explique, en partie, ce choix pour la surélévation au lieu de l'extension horizontale. Mais si, nous nous référons aux documents d'urbanisme de Colombes et à sa politique patrimoniale, nous pouvons expliquer que les choix pour les surélévations renverraient à une volonté de préservation du patrimoine pavillonnaire de la ville de Colombes. Nous soulignerons que la municipalité de Colombes insiste sur la valeur des pavillons, comme valeur historique de la ville, et elle en a l'occasion lors de différentes manifestations comme les *Journées du Patrimoine* ou les *Rendez-vous au Jardin*.

Des projets prennent la forme d'extensions horizontales du bâti. Ces différents projets de densification à l'échelle individuelle sont caractéristiques d'un renouvellement urbain et d'une politique qui favorise la densification en tissus pavillonnaires. Dans la rue des Arts, au numéro 39, nous avons identifié un projet d'extension sur une maison individuelle mitoyenne. Le pavillon est mitoyen avec un autre pavillon sur deux niveaux, ils sont situés en recul de six mètres par rapport à la rue. La mitoyenneté et la largeur réduite du pavillon d'un environ trois mètres cinquante ont fait que l'entrée principale du pavillon se faisait sur le pignon du pavillon. L'extension a été réalisée sur les deux niveaux de la construction dans l'espace intermédiaire entre l'habitation et la limite de propriété, sur une largeur de

2,50 mètres. L'extension réalisée en béton, paraît modeste dans son architecture et dans sa superficie, mais elle permet de créer un sas d'entrée sur la façade principale du pavillon et un espace supplémentaire au premier niveau.

Photographie 20. Exemples d'extension horizontale (densification horizontale) à Colombes

source : Camille Benigni, 2012

La première photographie nous montre le numéro 39 de la rue des Arts avant le projet d'extension en limite séparative en 2008 (source Google Maps © 2008) et les deux photographies suivantes rendent compte de l'extension en cours de réalisation en 2013.

Même si un projet d'exhaussement (ou surélévation) nécessite une approche plus technique et complexe qu'une extension horizontale, celui-ci permet de conserver l'architecture initiale du pavillon. Si le procédé consiste en une surélévation de la charpente et du toit, le projet peut être presque invisible et complétement intégré à l'existant comme cela peut être le cas dans le tissu ancien parisien. Nous avons rencontré de nombreux exemples de projets d'exhaussement de pavillons (comme à Puteaux ou à Montreuil). Cette explication nous conduit à penser que le processus de densification est en marche à Colombes ou encore à Champigny-sur-Marne, pour faire référence à nos terrains de recherche, mais que celui-ci intègre l'existant et ses particularités morphologiques.

L'instrumentalisation de la densité, à travers les politiques urbaines et les injonctions du développement durable, se traduit par la mise en place de politiques urbaines, dit de densification, mais nous avons infléchi notre recherche sur l'analyse des processus et des mécanismes, c'est pourquoi, nous avons analysé la densité à travers ses processus et ses mécanismes de densification. En effet, nous avons identifié que la densité est instrumentalisée différemment selon les échelles d'intervention. L'instrumentalisation induit à la fois des coûts et des formes urbaines produites différentes.

Nous avons identifié deux stratégies qui viennent en opposition, la stratégie des promoteurs et celle des habitants, malgré l'intérêt récent en faveur d'une densification des tissus urbains centraux et périphériques, les promoteurs utilisent la densité pour réaliser des opérations foncière, immobilière et financière intéressantes. La promotion immobilière fait usage de la densité, pour ses outils de calcul, qui lui permettent d'établir des calculs de rentabilité du sol. La densité est considérée comme un élément de programme. Elle devient un outil réglementaire par le contrôle de la forme urbaine et architecturale, elle garantit ainsi la rentabilité et l'équilibre financier du projet. L'analyse du cas de Levallois-Perret montre une transformation d'un village périurbain en zone urbaine dense et attractive,

par l’intervention des promoteurs pour la réalisation d’opérations immobilières de logements collectifs en diffus, le tissu de Levallois s’est transformé au coup par coup en l’espace d’un siècle. L’analyse morphologique de nos terrains de recherche a révélé des mécanismes émanant des initiatives individuelles des habitants, nous avons décelé des procédures d’extension horizontale ou l’exhaussement. Outre l’instrumentalisation de la densité pour mettre en relief l’insalubrité (enquêtes sanitaires), ou la densité comme indicateur pour une justification réglementaire d’une politique, ou encore comme élément de programme dans le cadre d’opérations de promotion immobilière, les transformations morphologiques marquent une mutation d’organisation à l’échelle de la parcelle et ainsi, participent d’un processus subreptice de densification des tissus urbains. Ainsi, à partir de cette analyse des mécanismes de densification, nous nous proposerons une lecture des tissus périurbains à partir des espaces intermédiaires, car l’analyse des espaces intermédiaires renvoie au mode d’occupation des parcelles et donc à la densification des tissus.

PARTIE C/ LES ESPACES INTERMEDIAIRES COMME ENJEUX DE LA MORPHOGENESE URBAINE

Chapitre 7 / Que sont et à quoi servent les espaces intermédiaires : Un territoire privilégié de la densification ?

Il est important de partir du fait que la densité est primordiale dans le contexte d'un développement durable du territoire. Une trop forte densité ne donne pas forcément de meilleurs résultats en matière d'économie du sol et du territoire et d'énergie. Une densité urbaine intermédiaire, par une densification intermédiaire (ou dite densification « douce », Charmes, 2006, pp. 12-15), semble être le meilleur support d'appropriation, pour le développement de centralité. Après avoir établi notre définition de la densité et des enjeux de la densification dans la fabrique des tissus urbains d'hier, actuelle et de demain, nous pourrons partir du postulat que l'attractivité des centres urbains anciens étant forte, mais que la population désireuse de ces centres urbains n'est pas dans la mesure d'y habiter, la densification ne se situe pas dans les tissus centraux urbains mais dans les tissus péricentraux, voire périurbains. Comme nous l'explique Eric Charmes, *« l'enjeu se trouve dans l'extension spatiale des centres et dans le renforcement des polarités en périphérie plus lointaines »*[345].

Dans l'objectif de la durabilité des villes, des densifications gagneraient à se produire de façon ponctuelle, c'est pourquoi une de nos hypothèses de travail est que les espaces intermédiaires sont le support d'observation de la densification, le support de ce processus et que l'enjeu de la densification des tissus péricentraux et périurbains se situe dans les espaces intermédiaires. Pour comprendre les processus de densification, dans ce chapitre, il sera important de définir ces espaces. Nous nous attacherons à expliquer et comprendre ce que l'on entend par espaces intermédiaires, par l'exploration du contexte dans lequel est né le terme d'espace intermédiaire. Pour cela nous nous interrogerons sur le rôle de ces espaces, car nous considérons que l'espace intermédiaire est *« l'un de ces objets fragiles qu'on aborde rarement en raison d'une complexité de construction, d'un flou ou d'une apparente indétermination, mais qui pourtant nous révèlent beaucoup sur les liens distendus et les affrontements changeants de nos sociétés »* (Bonnin, 2005). Par l'exploration de l'historiographie des premiers traités d'urbanisme et d'architecture, nous nous concentrerons sur la compréhension du contexte dans lequel sont nés les espaces intermédiaires, et la place qui leur est accordée dans ces traités, et qu'ils occupent dans la recherche architecturale et urbaine actuelle. En effet, dans ces traités, nous pouvons nous demander si la question des espaces intermédiaires est traitée par la transition entre le public et le privé. Nous tendrons à montrer que les espaces intermédiaires sont des lieux dynamiques, alors pour quelle raison ne s'y intéresse-t-on pas davantage. Finalement, nous tenterons de montrer qu'une affirmation de ces espaces reste à trouver dans le cadre du développement des villes, pour comprendre les formes et les utilisations que prennent les espaces intermédiaires.

---

[345] CHARMES (Eric), « Densités, formes et villes durables » in *Villes à vivre : Modes de vie urbains et défis environnementaux*, Paris : Odile Jacob, 2011, pp. 81-99

7.1 DES LIEUX A LA TERMINOLOGIE MAL DEFINIE

Dans ce premier sous-chapitre, l'enjeu sera de dresser l'état de la notion d'« espace intermédiaire », sa terminologie, sa définition. Afin de cerner ce que les chercheurs, professionnels et acteurs de la ville entendent par « espace intermédiaire », il est important de réaliser une revue scientifique de la littérature spécialisée sur les espaces intermédiaires. Nous nous basons sur des ouvrages tels que celui de Christian Moley ou de Marion Segaud, Henri Raymond, Nicole Haumont, nous les mettrons en perspective afin d'apporter notre propre définition de l'espace intermédiaire.
L'emploi du terme « espace intermédiaire » est récent, il remonte aux années 1970. Nous évoquerons les dénominations nombreuses et multiples pour désigner ces espaces. Il est important de dire que ces espaces sont entendus comme des espaces définis uniquement par leurs usages, qui les rattachent à une réalité, et qu'ils ne bénéficient pas d'une reconnaissance officielle, d'un point de vue juridique, institutionnel. Nous expliquerons les définitions trouvées dans les ouvrages définissant les espaces intermédiaires afin d'en constituer notre propre définition et ce que, pour notre travail de recherche, nous entendons par espace intermédiaire. Ensuite, pour approfondir notre définition et l'illustrer, nous établirons une typologie des espaces intermédiaires, classés de la façon suivante : d'une part par rapport à l'habitat, et d'autre part, la forme urbaine de façon globale : par rapport à la parcelle, le tracé viaire. Cette hiérarchisation nous permettra d'identifier les espaces qui nous préoccupent et leur morphologie. Car c'est la détermination de leur morphologie qui nous permet de comprendre le devenir de ces espaces et la place qu'ils occupent dans les stratégies et processus de densification. Notre recherche argumentaire concernant notre objet de recherche sur la place des espaces intermédiaires dans les processus de densification des tissus périurbains, doit être circonscrite dans la terminologie de notre objet de recherche. Nous nous accorderons avec le travail de thèse d'Amélie Flamand, nous avons également choisi la terminologie *« espace intermédiaire »*. Premièrement pour la même raison qu'Amélie Flamand, cette expression paraît neutre, *« ce qui en fait, d'un certain point de vue, sa pauvreté, mais d'un autre, sa qualité »,* utiliser l'expression « espace intermédiaire », qui ne fait que souligner un état de fait, un dispositif entre-deux, ne préjuge pas du sens donné, bien plus cela souligne son *« caractère flou, incertain, indéfini »*[346]. Nous avons fait le choix de *l'expression « espace intermédiaire »*.

Vers une définition

Des origines en psychanalyse

Nous trouvons les origines de l'espace intermédiaire, sous la terminologie *« espace transitionnel »* dont la première utilisation a été faite dans le domaine psychanalytique dans les travaux de Donald Winnicott. En effet, cette approche du terme n'est pas architecturale mais il nous semble que le vocabulaire soit commun, nous pensons qu'il est intéressant d'en comprendre l'appréhension dans le domaine de la psychanalyse. Lors de notre recherche bibliographique sur la terminologie d'espace intermédiaire, nous avons trouvé que cette terminologie[347] existe dans le domaine de la psychologie et de la psychanalyse. Selon Daniel Winnicott, l'espace transitionnel est considéré comme l'espace intermédiaire entre la réalité intérieure de l'enfant et la réalité extérieure lors de son processus de maturation. Cet espace n'est ni illusoire, ni réel, il se situe entre deux réalités, il est un *« entre-deux »*. Cet espace transitionnel permet à l'enfant de faire la transition entre son monde intérieur et son monde extérieur, il n'est pas seulement un objet transitionnel, comme pourrait l'être une peluche, mais une

[346] FLAMAND (Amélie), *L'Invention des espaces intermédiaires dans l'habitat,* thèse sous la direction de Jean-Pierre Frey, Paris : Institut d'Urbanisme de Paris-CRESSAC-CRH, UMR LOUEST, Paris XII, 2008, 410 p.
[347] WINNICOTT (Donald), *Les Objets transitionnels*, Paris : éd. Payot, 109 p.

aire transitionnelle. L'« *espace transitionnel »* est défini et utilisé en psychanalyse dans l'évolution infantile, mais il est utilisé couramment, lors de passages difficiles dans la vie d'un être humain, ou du passage du rêve à la réalité. C'est ici, que se rejoigne l'« espace intermédiaire » en architecture et en psychanalyse, dans la notion de passage d'un état à l'autre. L'*« entre-deux »* existe également en art et en littérature. En littérature, il prend la forme de nombreuses expressions *« Etre pris entre deux feux », « Avoir le cul entre deux chaises », « Etre entre deux âges », « Entre-deux cultures »*, l'entre-deux se nomme, se décrit, se matérialise (De Villanova, 2007).
Toutes ces expressions caractérisent un passage, d'une distance ou d'un rapprochement entre deux réalités. Et nous pouvons dire que cette expression d'espace intermédiaire, d'entre-deux est définie dans différentes disciplines, aussi bien linguistiques, historiques ou littéraires.

L'actualité de sa définition

Le sens que revêt l'expression « espace intermédiaire », est fonction du contexte historique, théorique, disciplinaire et idéologique. Ce terme s'emploie, mais sa définition reste à être établie : ainsi nous tenterons de sortir de l'analyse dichotomique et binaire qui est faite des espaces intermédiaires.
Dans notre revue de la littérature concernant les « espaces intermédiaires », nous avons exploré les différents dictionnaires de l'urbain et de l'architecture pour comprendre leur réflexion et positionnement sur cet objet. Nous commencerons par dire que dans les dictionnaires classiques de langue française, la terminologie « espace intermédiaire » n'apparaît pas. Dans le *Dictionnaire de l'urbanisme et de l'aménagement* de Pierre Merlin et de Françoise Choay, l'article consacré à l'*« espace public »* n'évoque que succinctement les espaces intermédiaires. Les deux auteurs en donnent la définition suivante :

> « Entre l'espace public et l'espace privé proprement dits, l'architecture et l'urbanisme distinguent en outre souvent, des espaces intermédiaires, surtout en matière d'habitat. Ainsi, on qualifie par exemple d'espace " privatif " un espace réservé à l'usage d'un particulier, sans lui appartenir ; d'espace " collectif " ou d'espace "semi-public ", un espace réservé à un usage de voisinage. » (Merlin, Choay, 2000, 1988, p. 274, 1996, pp. 320-321, 2000, p. 335)

Ces espaces sont entendus comme des espaces définis uniquement par leurs usages, qui les rattachent à une réalité. Ils ne bénéficient pas d'une reconnaissance officielle, d'un point de vue juridique, institutionnel. Ils sont analysés de façon statique et normative, et ne sont pas abordés comme des lieux dynamiques.
Dans *le Dictionnaire de l'habitat et du logement*[348], nous trouvons la définition suivante, une analyse de ces lieux les désignant comme une *« zone d' " entre-deux " qui donne sens et qualités à l'espace du logement (privé/public, intérieur/extérieur, etc.) ».* La définition met l'accent sur l'existence d'une dichotomie juridique entre l'espace public et privé qui mérite une analyse plus fine. Celle-ci doit se baser sur une grille d'analyse, *« l'analyse des seuils et des rituels de passage »* (Bonnin, 2000 ; Van Gennep, 1981)[349]. Cette définition des espaces intermédiaires est tournée vers un rapport de l'habitant à l'espace, à son espace. La définition souligne la séquence de passages d'une sphère à l'autre dans l'habitat individuel ou collectif. Les auteurs font une énumération des différents dispositifs nécessaires au passage de l'espace public à l'espace privé et vice versa. Ils abordent donc rapidement une typologie des dispositifs spatiaux ou symboliques, nous y reviendrons ultérieurement dans notre approche de notre typologie d'espaces intermédiaires dans nos tissus périurbains d'étude.

---

[348] SEGAUD (Marion), BRUN (Jacques), DRIANT (Jean-Claude), *Dictionnaire de l'habitat et du logement,* Paris : éd. A. Colin, 2003, pp. 148-150
[349] BONNIN (Philippe), « Espaces intermédiaires », in SEGAUD (Marion), BRUN (Jacques), DRIANT (Jean-Claude) (dir.), *Dictionnaire de l'habitat et du logement*, Paris : éd. Armand Colin, 2003, p.148.

Dans l'ouvrage *Espace urbain, vocabulaire et morphologie* coordonné par Bernard Gauthiez, la définition s'intéresse à la fonction de ces espaces qui est de garantir la transition entre le public et le privé, et elle fait référence aux qualités de ces espaces de la façon qui suit :

> « L'espace intermédiaire est un espace aménagé de façon à répondre aux exigences du rapport public-privé. Il s'agit généralement d'espaces privés visibles de l'espace public (balcons, couvertures en terrasse, etc.) ou d'espaces de distribution intérieure comme les parties communes des immeubles, situés entre l'espace privé de l'appartement et l'espace public. » (Gauthiez, 2003, p. 449)

Les expressions suivantes apparaissent dans cette définition : *« les prolongements de la voie publique »*, ou bien *« les prolongements du logis, du logement »*[350]. L'auteur aborde la définition de l'espace intermédiaire comme impliquant *« une pratique privée interagissant avec l'espace public »*. Cette pratique réalisée dans l'espace intermédiaire peut être analysée de façon sémiotique ou protéique en référence à E.T. Hall. Nous nous rangerons à la définition donnée par Bernard Gauthiez et celle d'Amélie Flamand (2005), quant à dire que les espaces intermédiaires sont des *« espaces de statut juridique privé mais d'usage commun »* (Flamand, 2005) ou des *« espaces privés visibles de l'espace public »* (Gauthiez, 2003). Pour nous, la définition des espaces intermédiaires reposera sur les dimensions à la fois *« topographique (le lieu où ils se trouvent), sociologique (porteurs de sens dans les rapports sociaux et dans les représentations que l'acteur s'en fait) et symboliques (ils sont aussi les médiateurs de ces rapports qu'ils contribuent en retour à modeler) »* (Lévy-Vroélant, Dussart, Frey, 2003). Dans d'autres langues, comme l'anglais, l'espace intermédiaire est traduit par *« in-between* pour désigner ces espaces dans le domaine de l'architecture.

Au vu de l'actualité floue des différentes définitions et terminologies des dictionnaires urbains et architecturaux, nous nous proposerons de faire une historiographie architecturale et urbaine des espaces intermédiaires. Car dans l'historiographie architecturale, on privilégie l'apparition des nouveaux édifices, mais l'évolution des bâtiments et des tissus existants n'est pas étudiée dans les différents travaux menés et écrits. Au cours du XIX^{e} siècle, avec l'écriture des premiers traités d'urbanisme et de la mise en place des réglementations urbaines, se forme un corpus d'écrits et de textes abordant le sujet des espaces situés entre la rue et le logement (Amélie Flamand, 2005), ce corpus a pour but de définir ces espaces. Ici, notre propos sera d'analyser l'iconographie de certains de ces traités urbanistiques sous l'angle des espaces intermédiaires, en vue d'une nouvelle typologie des tissus urbains. Nous interroger sur ces traités par l'analyse des espaces intermédiaires peut se révéler une approche et une opportunité pour la réflexion au développement durable des tissus urbains.

Historiographie des espaces intermédiaires

Rapport public/privé

Nous nous accordons à Amélie Flamand pour considérer que dans la formalisation du système politique appelé démocratie, il existe une dissociation public/privé qui est un enjeu majeur, nous pouvons dire que le *« premier processus, donc, qui se formalise et se cristallise dans le courant du XIX^{e} siècle : la structuration du système d'opposition public-société-espace public-politique-homme versus privé-individu-privé-domestique-femme »* (Flamand, 2008, p. 75). Le fondement d'une démocratie repose sur une distinction stricte des sphères publique et privée, avec une relation de séparation de distance mais qui est également une relation de dépendance. Dès le courant du XIX^{e} siècle, par rapport à ce lien fort de dépendance entre public et privé, il y a l'émergence d'enjeux et de thématiques liés au privé comme l'intimité familiale, est analysée et appréhendée comme le souligne

[350] SECCI (Claudio), THIBAULT (Estelle), « Espace intermédiaire. Formations de cette notion chez les architectes » in HAUMONT (Bernard), MOREL (Alain), *La Société des voisins : partager un habitat collectif*, Paris : éd. De la maison des sciences de l'homme, Collection Ethnologie de la France. Cahiers 21, 2005, 334 p.

A. Flamand, *« pour un certain nombre de penseurs modernes et contemporains, comme un surinvestissement, « sur-valorisation » de la sphère privée, de l'espace privé, entraînant, en conséquence, un affaiblissement, un dépérissement du public* » (Flamand, 2008, p. 77). Mais les deux sphères n'ont de sens que l'une par rapport à l'autre, la sphère publique n'a pas de sens sans la sphère privée, cependant des philosophes commencent à se questionner par rapport à l'extraversion de la sphère privée, avec son ouvrage, *L'Espace public*[351], car cela peut entraîner des risques d'enfermer dans la sphère privée. Son travail consiste en une analyse et une description de la sphère publique au XVIII[e] siècle, Habermas analyse que l'espace du salon bourgeois qui, auparavant servait d'espace de la critique, devient strictement privé, il y a une modification de l'usage et de la fonction du salon bourgeois, la sphère publique gagne en autonomie et la sphère publique devient une *« sphère réduite à ses propres dimensions »*. Selon Habermas, et comme nous explique Flamand, processus de débordement de la sphère privée sur la sphère publique par la lecture des formes spatiales, par l'absence de clôtures, ouverture de l'espace intérieur des maisons (modèle du pavillon américain) : disparition des sphères publique et privée au profit de la sphère d'intimité.

Au XIX[e] siècle, la construction de l'individu et du modèle familial moderne se traduit par une évolution de l'architecture de l'habitation, comme l'explique Amélie Flamand pour donner un cadre aux nouvelles attentes sociales : intimité, vie privée.

L'habitation devient au XIX[e] siècle le territoire exclusif du nouveau modèle familial *: « la maison est un refuge, un rempart contre l'indiscrétion du voisinage et l'inquisition de l'Etat. Terroriste et protectrice à la fois - on ne précise les droits de l'homme que lorsqu'ils sont menacés- la Révolution française proclame le domicile inviolable…au début du XIX[e] siècle, l'espace privé devient un équivalent de la vie privée »* (Flamand, 2008, p. 90). Tout ce que nous évoquons ici sur la transformation sociale du logement et du rapport des espaces public/privé concernent la société bourgeoise, car pour une grande partie de la société, la vie se situe à l'extérieur dans la rue : A. Flamand caractérise cette activité sociale dans la rue par la densité, la promiscuité et l'insalubrité qui caractérisent l'habitation du plus grand nombre. Cette transformation spatiale des logements est insufflée par le modèle bourgeois, qui promeut la valorisation de la sphère privée et familiale dissociée du public. Le modèle bourgeois de l'habitation s'organise sur cette distinction : dissociation et opposition entre public et privé, entre politique et domestique. Le modèle bourgeois participe de la constitution de lieux réservés à l'intimité, par le processus de privatisation du logement (Flamand, 2008, p. 90). L'immeuble devient donc le territoire exclusif de la vie privée et de l'intimité, la forme urbaine et architecturale la plus marquante est l'immeuble haussmannien, dont la typologie d'appartement haussmannien est caractérisé par une spécialisation des pièces, par le système de distribution par un couloir qui dessert en fonction du caractère privé ou public, avec une orientation du logement sur cour ou sur rue, et marqué par une hiérarchisation des éléments fonctionnels, techniques, esthétiques et décoratifs qui caractérisent les formes architecturales (système de distribution pour rendre autonome les pièces les unes par rapport aux autres, apparition des espaces ou lieux d'aisance, cabinets de toilette). Nous faisons référence au travail de F. Loyer qui précise que par l'analyse de ces formes, il est frappé par la rigidité de la distribution moderne et que la fonctionnalité prime. Henri Lefebvre[352] souligne que malgré ce dessin de l'intimité par le système de distribution, le « public » prend le pas, car les espaces de représentation sont à l'avant de l'habitation, sur la rue, tandis que les espaces privés sont relégués côté cour et finalement l'organisation spatiale est déterminée par les pièces et espaces de réception, la représentation sociale et les relations de sociabilité restent encore des activités privilégiées.

[351] HABERMAS (Jürgen), *L'Espace public. Archéologie de la publicité comme dimension constitutive de la société bourgeoise*, 1962, Paris : éd. Payot, 1993

[352] LEFEBVRE (Henri), *La Production de l'espace*, 1974, Paris : éd. Anthropos, 2000, p. 363

L'organisation du logement, par rapport à l'espace urbain, et donc l'organisation de l'espace urbain traduit une spécialisation des lieux de la ville. Nous pouvons distinguer les espaces de représentations, les espaces de sociabilités ou encore les espaces de détente, loisirs, ou d'activités. Le dispositif de façade joue le rôle de transition, comme le souligne Henri Lefebvre, pour lui, *« la bourgeoisie a inventé l'intime en même temps que la façade »* (Lefebvre, 2000, p. 362), ainsi nous pouvons dire que le XIX[e] siècle voit s'inventer/naître l'habitat, à travers le modèle bourgeois du logement haussmannien.

A. Flamand nous dit que « *l'espace public n'est pas ce qui lie ces « maisons » n'est pas une production dérivée de ces territoires particuliers, mais l'espace public existe en tant que tel, pour lui-même, comme espace proprement politique, comme siège de la pluralité, comme « l'espace-entre-les-hommes », comme l'espace qui les fait tenir ensemble, comme monde à construire, et non comme le monde de l'inné et de l'immanence »* (Flamand, 2008, p. 96). Ainsi, la sphère publique et la sphère privée se définissent dans un rapport de réciprocité, mais dans un rapport de dissociation nette, car l'espace privé devient un espace à protéger séparé des zones d'activités, de politiques. De cette façon, la sphère privée, créée par la bourgeoisie reste subordonnée à la vie publique à l'espace public. Car pour faire référence à Isaac Joseph, l'espace public ne doit pas être un espace laissé en reste, ou un espace résiduel des espaces privés, l'espace public doit être créé à partir de lui-même et ne doit pas être un prolongement de l'espace domestique. Car la ville s'organise à partir de ses espaces publics et ces espaces doivent être accessibles à tous et appropriables par tous (Lefebvre, 1970).

La rédaction au XIX[e] siècle du Code civil napoléonien (1804) et le code pénal (1810) font s'imposer la *« sphère civile comme l'articulation entre la vie politique et la vie privée »* et comme nous l'explique Amélie Flamand, le mot civil sert à comprendre cette imbrication, en effet l'Etat souhaite placer l'individu au cœur de la République, ainsi cela se traduit par la pénétration de la politique dans l'habitat. Pour comprendre l'espace public et son rapport à l'espace privé, il y a peu de travaux car bon nombre d'entre eux analysent l'espace public à partir de l'espace privé, au XIX[e] siècle, l'habitat devient un enjeu et l'objet des politiques. Par cette analyse, les penseurs comprennent que les frontières espace public/espace privé ne sont pas immuables et selon Jean-Yves Toussaint et Monique Zimmermann, l'opposition stricte entre l'espace public distinct de l'espace privé semble de moins en moins pertinente ; on pense cette frontière en terme de chevauchement, de réciprocité, de dépendance. L'immeuble haussmannien a transformé la dialectique *« dehors/dedans »*, cette dialectique devient perceptible, comme le précise François Loyer, *« avant sous Louis-Philippe, les limites sont encore relativement floues entre espaces privatifs et espaces communs »* (Loyer, 1987, p. 126), c'est la naissance d'une architecture réglementaire, les formes architecturales sont façonnées par les textes réglementaires et officiels, qui sont de plus en plus précis et nombreux. Le XIX[e] siècle est le cadrage pour la division des sphères et des espaces publics/privés, et le témoin de ce nouveau processus à l'œuvre, de plus l'habitat devient le nouveau domaine à investir par l'Etat au nom de l'intérêt général. Ainsi, le travail d'Amélie Flamand repose sur l'hypothèse que la production d'un corpus de textes législatifs visant les espaces entre rue et logement, souligne et met en évidence l'avènement de ce nouvel objet politique et de politiques publiques, qu'est l'habitation. Les espaces intermédiaires de statut juridique privé mais d'usage commun, sont une porte d'entrée pour l'Etat *« pour toucher, concerner et saisir, les citoyens jusque dans leur vie privée, au nom de l'intérêt national ».*

La révolution industrielle donne une accélération à la transformation du rapport ville/campagne (Simmel, 1902)[353] par un processus de forte urbanisation, cette transformation met en avant les questions et les débats sur l'hygiène de la ville, les modes d'habitat mais aussi sur *« la gestion et l'accroissement des villes »*. Avec Amélie Flamand, nous pensons que le XIX[e] siècle pose les jalons

[353] SIMMEL (Georg), *Les Grandes villes et la vie de l'esprit, traduit de l'allemand, par François Ferlan*, 1902, Paris : éd. L'Herne, coll. Carnets, 2007, 59 p.

d'une réflexion sur l'urbain, la mise en place « d'une pensée urbaine ou d'une science de l'urbain » et le développement de différentes normes législatives et normatives par l'Etat traduisent son interventionnisme par rapport aux préoccupations hygiénistes, apparaît une réflexion sur les « îlots insalubres » (Fijalkow, 1998).

Le travail d'Amélie Flamand sur les espaces intermédiaires nous a intéressé car il s'est proposé de réaliser une périodisation, de 1789 à 1965, de la législation en matières d'espaces intermédiaires, nouveau champ investi par les institutions politiques, elle souhaite mettre en évidence l'apparition de ces lieux de l'habitat dans le champ juridique. Elle aborde la transformation de la frontière public/privé, qui prend la forme d'une articulation par le rapport de la voirie et de la façade ; qui peut être en alignement ou en retrait en saillie, sur rue, ce rapport est un enjeu majeur. Car la façade est à l'*« articulation entre les lieux de la puissance publique, du pouvoir de l'Etat et les lieux de la vie privée, ou du propriétaire privé »* (Flamand, 2008, p. 131).

Parmi les textes réglementaires, nous pouvons citer les décrets du 27 octobre 1808 et du 28 juillet 1874[354]. Le premier décret concerne la perception des droits de voirie et des tarifs à payer à la ville de Paris, le deuxième décret traite du détail des dispositifs architecturaux et décoratifs soumis à la réglementation. Même si ces dispositifs concernent les propriétaires privés, cela concerne également le domaine public car ils se trouvent à la jonction et à l'articulation avec le domaine public. La façade se trouve au cœur des débats politiques dans *« cette entreprise de définition d'un territoire national et d'une contribution des particuliers à la collectivité ».*

Encadré 6. Extrait des décrets du 27 octobre 1808 et du 28 juillet 1874 concernant les dispositifs de façade ou entre rue et logement

Décret impérial du 27 octobre 1808[355] :

> « Grande voirie :
>
> Construction d'un mur de clôture ou d'une grille ; baie ; balcon d'appui, garde-fou ; ravalement ; baie ouverte après coup ou agrandie ; poitrail ; linteau ; entablement, corniche ; étais ;
>
> Petite voirie :
>
> Saillies considérées comme fixes ; appui de croisée, tablette ; barreaux ou grilles au droit d'une croisée ; chardon ou herse ; tuyau de descente ; croisée en saillie, volet, persienne ; jalousie ; moulures en menuiserie formant cadre en chambranle ;

Saillies considérées comme mobiles :

> Abat-jour ; réflecteur ; baldaquin, marquise, transparent ; banne ; store en élévation posé au droit d'une seule croisée et se développant en saillie ; borne ; grande marquise ; devanture de boutique ; socle du seuil ; tableau d'enseigne de boutique ; parement en décoration ; étalage ; montre ou vitrine (…) ; marche, seuil, lanterne ; rampe et appareil d'illumination »

Décret impérial relatif aux rues de Paris du 26 mars 1852 :

> « Tout constructeur de maison, avant de se mettre à l'œuvre devra demander l'alignement et le

[354] Ce décret concerne les tarifs des droits de voirie à percevoir dans la ville de Paris ; XII série, Bulletin, 216, n°3270

[355] Définition de *voirie* dans l'Encyclopédie Moderne ou dictionnaire abrégé des sciences, des lettres et des arts par Eustache Marie Pierre Marc Antoine Courtin : VIA-ZOO, tome 24, Paris : au bureau de l'encyclopédie, 1832, p. 120 : « A Paris, la voirie urbaine est partagée en deux divisions distinctes : celle administrative, sous la dénomination impropre de *grande voirie*, est placée dans les attributs du préfet du département ; celle de simple police, qu'on appelle petite voirie, est sous la main du préfet de police. On ne paraît pas y admettre de distinction entre la grande et la voirie urbaine, parce qu'on prétend que les rues de la capitale doivent toutes être considérées comme des routes. […] Les uns disent que c'est l'usage ; les autres, pour accréditer cette opinion, s'autorisent d'un décret impérial du 27 octobre 1808, lequel établit un tarif des droits à percevoir pour les délivrances d'alignement, permissions de construire ou réparer, et autres permis de toute espèce qui se requièrent en grande et petite voirie […]. »

nivellement de la voie publique au-devant de son terrain et s'y conformer »

Décret du 23 juillet 1884 :

« Titre Ier. Dispositions générales.

Art. 1er. A l'avenir, il ne pourra être établi, sur les murs de face des constructions alignées ou non alignées de la Ville de Paris, aucune saillie sur la voie publique autre que celles autorisées par le présent décret.

Art. 4. Les saillies, dont les dimensions sont variables suivant la largeur des voies, seront déterminées d'après la largeur légale de la voie pour les constructions alignées ou en retrait de l'alignement, et d'après la largeur effective pour les constructions en saillie sur l'alignement.

Titre III. Dispositions spéciales et transitoires.

Art. 9. Entablements, corniches

Les entablements et corniches existant actuellement et dépassant les saillies fixées à l'article 9 ne pourront être réparés, même en partie, et ils devront, dans leurs portions mauvaises, être reconstruits sans excéder la saillie réglementaire.

Art. 10. Marches, perrons, bancs

Il est interdit d'établir, de remplacer ou de réparer des marches, bancs, pas, perrons, entrées de caves ou tous ouvrages en saillies sur les alignements et placés sur le sol de la voie publique.

Néanmoins, il pourra être fait exception à cette règle pour ceux de ces ouvrages qui seraient la conséquence de changement apportés au niveau de la voie.

En outre, les marches, pas, perrons et entrées de caves, qui appartiendraient à des immeubles atteints par alignement au moment de la promulgation du présent règlement, et qui feraient eux-mêmes saillies sur l'alignement, pourront être entretenus et au besoin reconstruits tels qu'ils existaient jusqu'à l'époque où seront réédifiés les bâtiments dont ils dépendent.

Art. 14 Constructions en encorbellement

Aucune construction en encorbellement sur la voie publique ne sera permise.

Art 16. Contrevents, persiennes

Les contrevents et persiennes existant actuellement au rez-de-chaussée et se développant à l'extérieur pourront être conservés, mais ils ne pourront être remplacés. »

source : (BONNIER) Louis, *Conférences faites dans l'hémicycle de l'Ecole Nationale des Beaux-Arts les 22 et 29 octobre 1902 sur les Règlements de voirie*, Paris : librairie générale de l'architecture et des arts décoratifs, Charles Schmid éditions, 1903, p. 1

La lecture de ces décrets nous montre qu'au cours de cette période du XIXe siècle, la question des espaces intermédiaires est un enjeu important et se traduit par des enjeux territoriaux, de police et de sécurité publique. A travers ces décrets, nous nous rendons compte que l'aménagement et l'embellissement de la ville se développe d'après une vision *« technique, pragmatique et juridique »* mais cette vision n'est pas encore *« scientifique ou théorique »* (Flamand, 2008), c'est pourquoi nous partirons de l'hypothèse que les traités d'urbanisme traitent de la question des espaces intermédiaires d'un point de vue scientifique ou théorique. Le règlement de voirie de 1902[356] transforme le rapport entre l'espace public et l'espace privé. Ce règlement est en rupture avec la tradition des règlements

[356] Le règlement de voirie de 1902 a été rédigé par l'architecte-voyer de la Ville de Paris, Louis Bonnier.

précédents de l'Ancien Régime, le règlement s'intéresse à l'interface entre l'espace de la voirie et l'espace privé, cette interface est matérialisée par la façade, elle constitue le passage d'une sphère à l'autre. Le règlement de voirie de 1902 s'applique uniformément sur l'ensemble du territoire, il a été applicable à Paris jusqu'en 1959, par rapport à une tradition historique de l'alignement des façades. Louis Bonnier introduit l'esthétique dans la façade mais surtout toute une série de dispositifs intermédiaires en façade, qui participent à la naissance des espaces intermédiaires du logement et leur terminologie (loggias, encorbellement, bow-window, terrasses, balcons en saillie, reculs des portes d'entrée, porches). Tous ces dispositifs introduisent un dynamisme dans le rapport public/privé et visent à stopper la monotonie des rues de l'haussmannisation. Nous reprendrons la table des matières de l'ouvrage qui illustrent bien les dispositifs emblématiques du règlement et du développement de la notion des espaces intermédiaires à sa conférence aux Beaux-Arts en 1902[357] :

> « La présentation du règlement de 1902 par Louis Bonnier présente une table des matières avec les différentes terminologies qui font l'objet de ce règlement :
>
> Alignement, Appentis, Baldaquins ; Bornes en saillies ; Cages d'escaliers ; Combles ; Constructions en encorbellement ; corniches de devanture ; Courettes ; Couronnement de bow-window, de lucarnes ; Cours, communes, de cuisines, réglementaires, superposées ; Couverture marquises ; Décoration des combles ; Des entrées principales ; Des façades ; Gabarits des saillies sur courettes ; sur cours, sur cours de cuisines ; limite exceptionnelle pour cages d'escaliers sur cour ; Marquises ; Minimum des cours ; Nettoyage des rues ; Nombre des étages ; Perrons anciens ; Persiennes ; Saillies des grands balcons ; des petits balcons, exceptionnelles ; Superposition de cours ; Surface des cours d'habitation, des cours de cuisine, des courettes ; Volets ; Zone non aedificandi. »

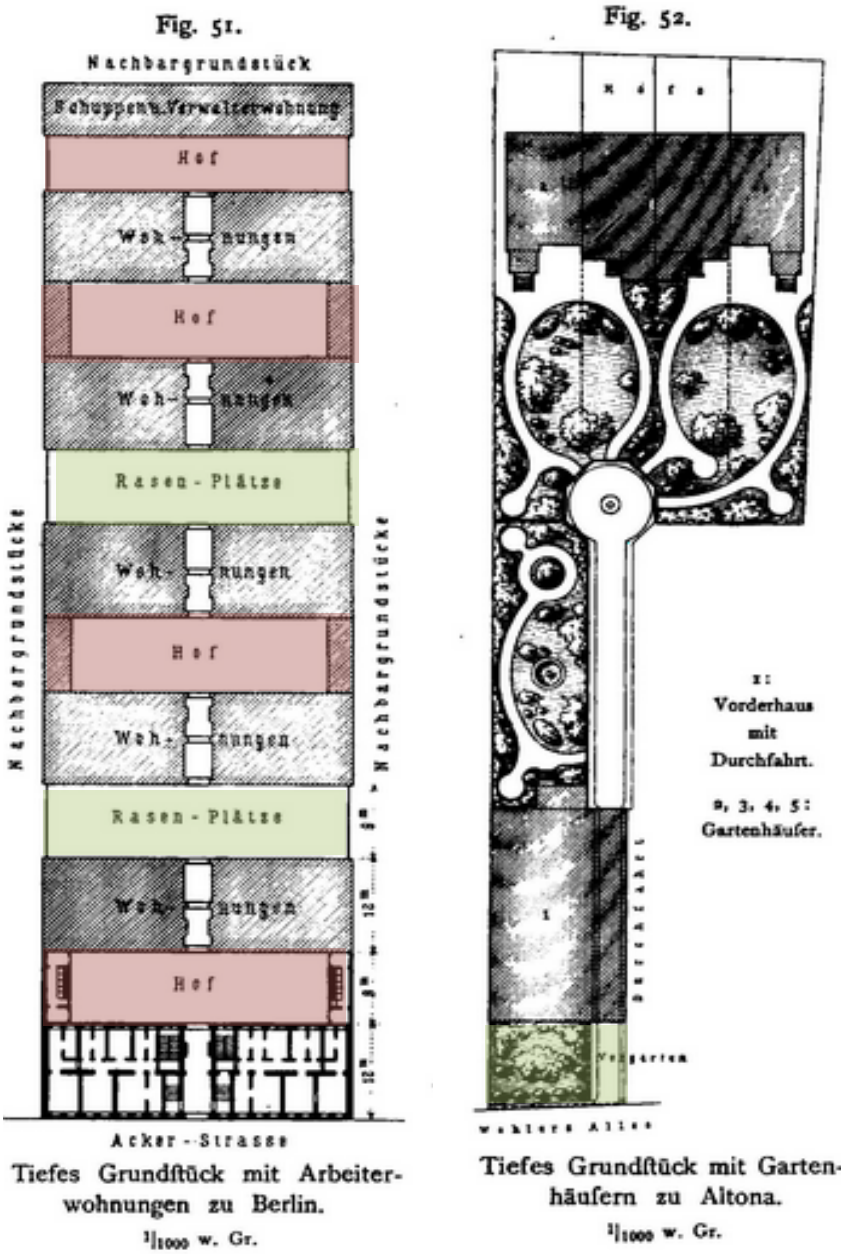
Par rapport au règlement de voirie de 1902, et l'engagement de la mise en place de dispositifs qui rendent plus souple les façades des immeubles, nous pouvons dire que même si cela ne participe pas d'une volonté explicite, ces dispositifs de façade feront partie de la typologie des espaces intermédiaires que nous étudions aujourd'hui.
Nous nous proposerons de comprendre l'apparition de l'intérêt pour les espaces intermédiaires dans les premiers traités urbanistiques remarquables pour leur iconographie détaillée et traitant des espaces intermédiaires et du mode d'occupation du sol (densité).

L'iconographie des premiers traités d'urbanisme

Les espaces intermédiaires suscitent un regain d'intérêt depuis le XIX^{e} siècle car les transformations à l'échelle de la ville sont très importantes. La question de l'articulation entre espace public et privé et celle des relations entre ces deux sphères se posent, car c'est l'urbanisme qui *« va consacrer ces espaces libres : open space, ce réseau viaire (la voirie avec les rues, les passages, les places, les parvis, les squares…) : tous ces emplacements destinés à des usages partagés »*[358]. Il y existe une transformation du rapport entre le dedans et le dehors, une autonomie des sphères publiques/privées se dessine. Par cette différenciation du dehors et du dedans, il existe une recherche pour mettre en œuvre/place une hiérarchie pour passer de l'un à l'autre. Cette hiérarchie s'établit par une progression spatiale, transcrite à l'intérieur de l'organisation des logements (privés, familiaux..) ou dans les espaces publics de la ville qui se spécialisent (espaces de représentation, des activités, de la mise en scène..). Ainsi dans cette recherche de la *« bonne forme »* (Flamand, 2008) au cours du XIX^{e} siècle, avec la prise en compte des exigences hygiénistes, sont amenées de nombreuses désignations de ces espaces intermédiaires, à la frontière des deux sphères publiques et privées. Nous trouvons parmi ces

[357] BONNIER (Louis), *Conférences faites dans l'hémicycle de l'Ecole Nationale des Beaux-Arts les 22 et 29 octobre 1902 sur les Règlements de voirie*, Paris : librairie générale de l'architecture et des arts décoratifs, Charles Schmid éditions, 1903, p. 93
[358] PAQUOT (Thierry), « Introduction » in MAGNE (Emile*), L'Esthétique des villes*, 1908, Paris : éd. Mercure, réédition 2012, Golion : Infolio, coll. Archigraphy Poche, p. 20

Figure 35. Espaces de transition traités par Stübben, les Vorgarten (Source STÜBBEN (Joseph), *Der Städtebau,* Darmstadt, A. Bergsträßer, 1890).



termes : les parties communes, les espaces collectifs, les espaces hors logement, les dégagements, les extérieurs du logement, les prolongements extérieurs, les espaces verts, les espaces publics de proximité, les espaces semi-privés, les espaces de transition, les articulations, les annexes du logement, les abords du logement, les sas, le palier, le seuil. Différents sens sont trouvés, nous pouvons souligner la pluralité des expressions et leur ambivalence. Dans cette quête architecturale et urbaine à la fin du XIX[e] siècle, des lieux sont pensés, entre le collectif et le privé, ils sont l'objet de débat comme la cour à laquelle de nombreux travaux, des réglementations sont établies (nous y reviendrons ultérieurement) ou la coursive, considérée comme un lieu de danger (hygiénique et physique).

Notre travail contribue à comprendre, à travers l'iconographie des premiers traités urbanistiques, la portée de cette réflexion sur la transition privé/public et la naissance des espaces intermédiaires. En effet, si nous nous penchons sur l'iconographie d'un des premiers traités d'urbanisme, *Der Städtebau* de Joseph Stübben publié en 1890. Nous voyons que l'auteur introduit une réflexion sur les espaces de transition entre les sphères public/privé.

Sur les deux dessins ci-contre (figure 35), l'auteur s'intéresse à l'occupation des parcelles profondes en montrant le dispositif d'alternance d'espaces bâtis et vides. En effet, pour passer d'un immeuble d'habitations à l'autre, Stübben montre la mise en place de jardins et de cours en alternance avec le bâti pour faciliter la transition d'un espace à l'autre.

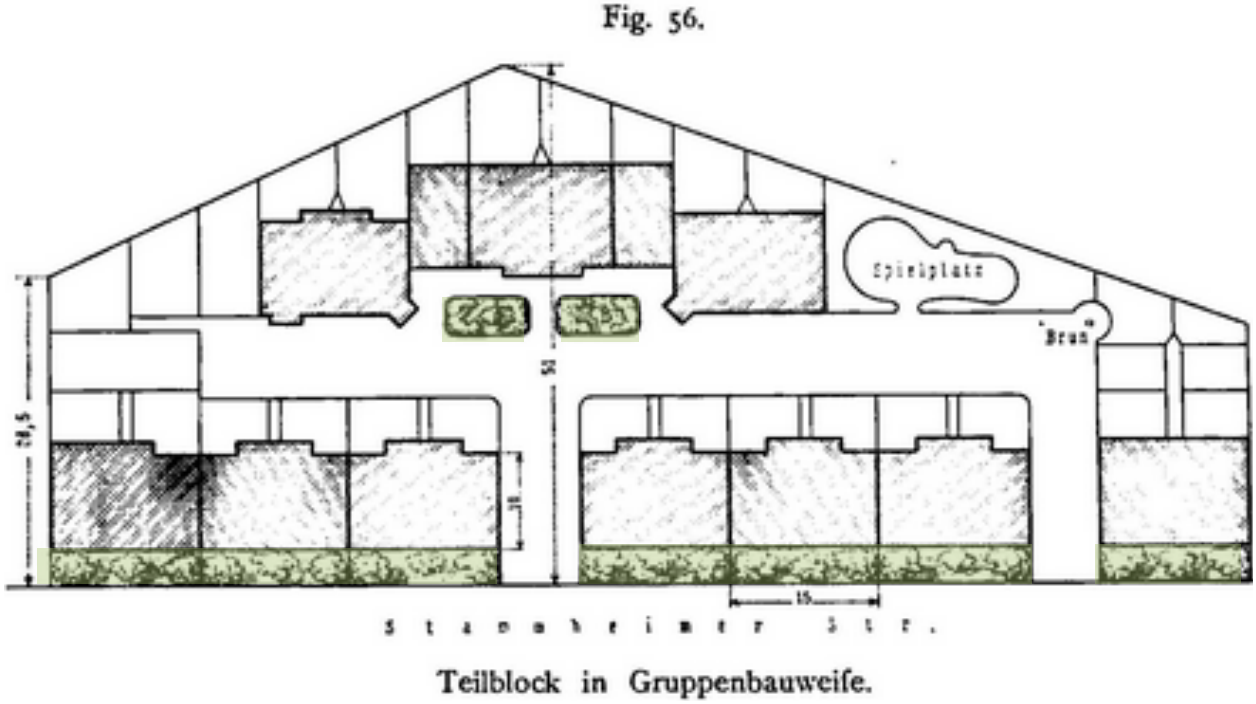
La deuxième représentation symbolise une parcelle profonde aménagée avec un « pavillon», Stübben explique que le pavillon est mis en retrait par rapport à la rue avec un jardin de devant, *Vorgarten*. Ce jardin de devant est une spécificité qui transparaît dans le travail du règlement d'urbanisme de Joseph Stübben. En effet, dans l'iconographie de son traité et dans les propositions d'aménagement des villes qu'il établit, Joseph Stübben met en avant le recul d'alignement des habitations par rapport à la rue. Cette façon de créer une transition entre la rue et la sphère intime du logement. Joseph Stübben fera même un sous-chapitre de son traité dédié au jardin de devant, à sa façon de l'aménager. Dans les

représentations suivantes, nous nous rendons compte que Joseph Stübben accorde une importance particulière à cet aménagement, en parlant du jardin de devant, il dit :

> « Vorgärten sind ein Schmuck der Strasse und ein Schmuck des Hauses, zugleich aber eine gesundheitliche Massregel von hervorragender Bedeutung. Sie vergrössern den freien, unbebauten Raum, ohne den Schmutz, Staub und Lärm des Strasse zu vermehren; den Augen und Lungen sind sie durch ihren Pflanzenwuchs wohltuend und begünstigen zugleich des Gedeihen von Baumreihen auf der Strasse »[359].

L'auteur préconise des jardins de devant d'une profondeur de trois à cinq mètres afin qu'ils aient à la fois une efficacité d'espace intermédiaire dans le rapport (dualité) public/privé et aussi, pour qu'ils amènent une respiration à la ville, l'auteur a le souci de l'hygiène et de la santé des habitants. Nous considérerons le jardin de devant comme faisant partie de la recherche de ce passage d'un espace public à un espace purement privé.

Figure 36. Plan masse synthétique représentant des groupes d'habitations et les Vorgärten



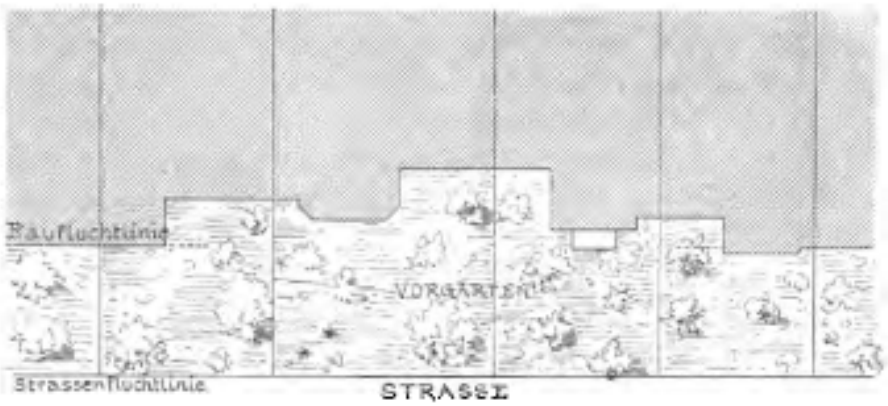
source : STÜBBEN (Joseph), *Der Städtebau*, Darmstadt, A. Bergsträßer, 1890

Nous pouvons repérer sur l'avant des habitations jumelées en bande, les jardins de devant d'une profondeur de trois mètres et d'une largeur de 15 mètres. Sur les constructions au nord du plan, nous pouvons voir un autre dispositif qui est le jardin d'agrément planté qui permet le recul de l'ensemble d'habitation et de le mettre en retrait par rapport à la voirie (symbolisés en vert). Le recul des habitations est égal à la profondeur du jardin de devant six mètres.

[359] Je traduis : *« Les jardins de devant sont un joyau pour la rue et un joyau pour la maison, mais aussi une règle de mesure de santé publique d'une importance exceptionnelle. Ils élargissent l'espace libre, sans augmenter la saleté, la poussière et le bruit de la rue pour les yeux et les poumons ; ils sont bénéfiques par leur croissance végétale et permettent la prospérité en même temps des rangées d'arbres sur la rue »,* in STÜBBEN (Joseph), *Der Städtebau,* Darmstadt *:* A. Bergsträßer, 1890, p. 558

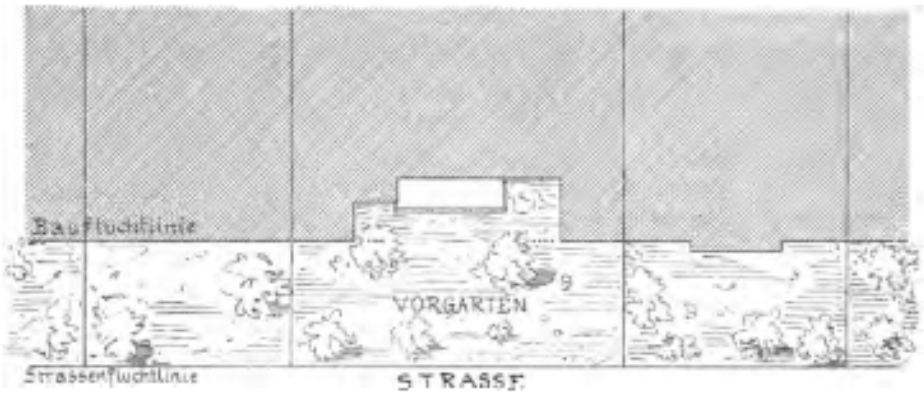
Figure 37. Plan masse des jardins de devant d'ensembles d'habitations collectives.

Fig. 915.



Rückſprünge mehrerer Häuſer hinter der Baufluchtlinie bei Anordnung von Vorgärten

Fig. 914.



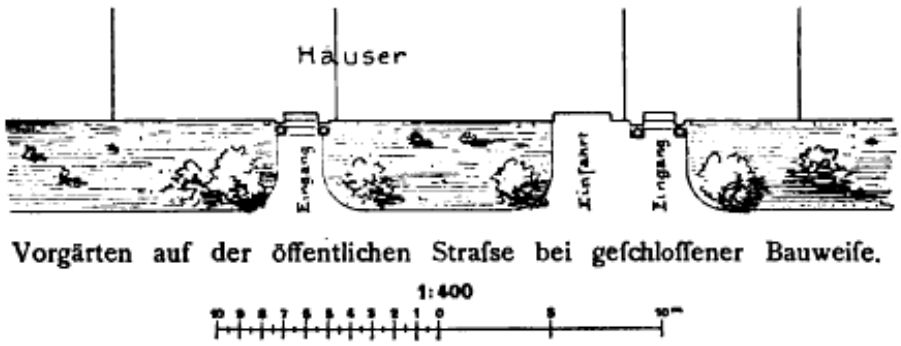
Rückſprünge eines Hauſes hinter der Baufluchtlinie bei Anordnung von Vorgärten.

Source :STÜBBEN (Joseph), *Der Städtebau*, Darmstadt, A. Bergsträßer, 1890

Nous voyons un plan masse différent, les jardins de devant sont marqués et découpés par des dispositifs d'entrée pour les logements.

Figure 38. Les jardins de devant

Fig. 925.



Vorgärten auf der öffentlichen Straſse bei geſchloſſener Bauweiſe.

source :STÜBBEN (Joseph), *Der Städtebau* p. 552

Nous trouvons ici une représentation en coupe des jardins de devant, car jusqu'à présent cette représentation était faite uniquement en plan. La coupe transversale nous permet de comprendre

l'implantation du dispositif de jardin de devant. En effet, nous voyons que la voirie est séparée du jardin par une bordure. Le jardin n'est pas en accès libre depuis la rue, nous pensons que Stübben avait la volonté de rendre impossible l'accès des véhicules motorisés à ces jardins afin qu'ils ne deviennent pas des stationnements.

L'iconographie du travail de Joseph Stübben traduit une volonté de mise à distance des logements par rapport à la rue. Son travail sur le jardin de devant, *Vorgärten* est emblématique dans la recherche de cette transition entre le plus public au plus privé. Ce dispositif spatial qui sera repris dans les recherches et propositions d'Unwin, mais que nous retrouverons aussi dans la forme urbaine des ensembles pavillonnaires. Le jardin de devant devient un moyen pour Stübben de prévenir des nuisances de la rue et ne pas laisser l'accès libre aux immeubles privés. Stübben explique dans *der Städtebau*, que les habitants ne *« prennent soin que des parties qu'ils utilisent. L'entrée de l'immeuble et les escaliers constituent en réalité un appendice de l'espace public de la rue »* lorsqu'il n'y a pas de fermeture. Stübben montre déjà un intérêt pour le marquage de la sphère privée et de la sphère publique, et surtout de l'articulation que l'on peut donner à ce rapport. Le travail mené sur le jardin de devant pose alors cette question du public et privé, est-ce de l'ordre du public ou bien de l'ordre du privé ? Ce dispositif spatial amène une concrétisation de cette question, en cela le travail de Stübben est important.

Dans le traité d'urbanisme pensé et écrit par Camillo Sitte, en 1889, *L'Art de bâtir les villes, l'urbanisme selon ses fondements artistiques (Der Städtebau, nach seinen Künstlischen Grundsätzen),* l'analyse de l'iconographie révèle un accent mis sur les édifices remarquables et monuments et sur les places. Comme l'explique Thierry Paquot, dans son introduction de *l'Esthétique des villes*, Sitte s'applique à *« associer les exigences fonctionnelles et hygiénistes aux qualités artistiques (le pittoresque et le charme) »*[360]. Cependant, l'analyse morphologique de la ville traditionnelle, Camillo Sitte évoque dans son argumentaire pour les systèmes urbains modernes, le vocabulaire des dispositifs qui caractérisent les espaces intermédiaires. En effet, ses travaux mettent en avant l'existence de relations graduelles entre les espaces publics et les espaces privés. Dans la citation suivante de l'auteur, nous repérons des terminologies correspondant à la multiplicité de la désignation des espaces intermédiaires :

> « […] le bloc de maisons moderne n'est pas fait pour la scène, où seul compte l'effet artistique. Inversement, la transposition des splendeurs picturales du théâtre dans la réalité serait une opération bien scabreuse […], des saillies plus puissantes, des ruptures plus fréquentes dans l'alignement des façades, un tracé courbe ou brisé des rues, une plus grande diversité dans la largeur des rues ou la hauteur des maisons, ainsi que des escaliers monumentaux, des loggias, des balcons, des encorbellements, des pignons, et tout l'attirail pittoresque du décorateur de théâtre, ne nuiraient pas à la ville moderne. Toutefois, quiconque aborde ces problèmes non pas en simple esthète, mais un praticien de la construction, sait bien que de semblables propositions se heurtent à d'innombrables obstacles, insoupçonnables à première vue. Il est totalement impossible de transposer dans la réalité ce vaste ensemble de détails pittoresques, dont le charme réside dans l'inachevé ou la ruine. »

A travers cette citation, nous nous rendons compte que Sitte refuse l'abstraction fonctionnaliste (Moley, 2006)[361] mais fait plutôt l'apologie du pittoresque. Il évoque son goût pour ces dispositifs intermédiaires : les perrons, parvis, esplanades, passages couverts, portails, loggias, encorbellements. Dans son analyse, la modernité de Sitte transparaît car il explicite la complexité qu'entraîne la dualité de perception entre l'extérieur et l'intérieur (Moley, 2006), par la perception architecturale et urbaine des lieux. En effet, pour Sitte, la continuité du rapport entre sphère privée et l'espace public est garantie par *« l'emploi de formes d'architecture intérieure (escaliers, halls), à l'extérieur des édifices* […] *Aussi se demande-t-on parfois si l'on est à l'intérieur d'une maison ou dans la rue, et même si*

[360] PAQUOT (Thierry), « Introduction » in MAGNE (Emile*), L'Esthétique des villes*, 1908, Paris : éd. Mercure, réédition 2012, Golion : Infolio, coll. Archigraphy Poche, p. 15

[361] MOLEY (Christian), *Les Abords du chez-soi en quête d'espaces intermédiaires*, Paris : éd. la Villette, 2006, 256 p.

l'on est au rez-de-chaussée ou au premier étage d'un édifice, tant il est difficile de se rendre compte de toutes ces combinaisons»[362]. Camillo Sitte préconise également la conservation des cours intérieures qui symbolisent pour lui l'aération du bâti et l'intimité de la sphère du logement : *« Il serait donc nécessaire que des règlements administratifs protègent les cours intérieures existantes bien disposées contre les attaques des spéculateurs et encouragent des créations nouvelles de même genre »* (Sitte, 1918, p. 186).

Nous avons choisi d'aborder dans notre travail de recherche sur les espaces intermédiaires, le travail de Camillo Sitte, qui s'avère important dans la désignation des espaces intermédiaires et leur identification. Il mène une réflexion sur la cour intérieure, qui fait écho au « forum » antique. Sitte y fait référence comme d'un lieu fédérateur pour les pratiques sociales. Il les juge nécessaire, et dit qu'ils sont « naturels », d'ailleurs, son iconographie est basée sur l'étude des places et de leur morphologie. Et même si son iconographie ne montre pas les dispositifs de motifs qu'il évoque, leur description et analyse sont précises et rendent compte de l'intérêt porté par Sitte à ces espaces de transition.

Nous nous intéresserons ensuite à un traité d'urbanisme dont la qualité iconographique est tout à fait remarquable et intéressante dans le cadre de notre analyse historiographique des espaces intermédiaires. Nous analyserons l'iconographie des travaux de Raymond Unwin, dans *L'Étude pratique des plans de villes*[363]. Le travail d'Unwin fait référence pour sa réflexion sur l'idéal des cités-jardins, qui ne signifie pas un retour à la terre (Paquot, 2012) mais le principe des cités-jardins constitue des *« réponses modernes à des questions modernes : les cités sont trop denses, promiscuité,* […] *génération de ségrégation* […] *»* (Paquot, 2012, p. 15). Dans son chapitre dédié à *l'aménagement des sites et des voies destinés à l'habitation*, comme le soulignait dans sa présentation de l'ouvrage, Jean-Pierre Frey, les liens avec la pensée de Stübben et de Sitte sont très visibles, car Unwin accorde également une importance particulière à l'espace du jardin de devant (*Vorgarten* chez Stübben). Raymond Unwin amène une réflexion plus large, illustrée par cette citation :

> « […] sur la manière de faire face aux enjeux d'une urbanisation en passe de déborder les autorités politiques et les limites administratives, mais aussi de couper les citoyens d'une réelle prise sur la réalité des formes architecturales et urbaines »
> FREY (Jean-Pierre), « L'Invention du manuel d'urbanisme » in UNWIN (Raymond), *L'Étude pratique des plans de villes, introduction à l'art de dessiner les plans d'aménagement et d'extension, traduction d'Henri Sellier, traduit de l'anglais par Henri Sellier, liminaire de Jean-Pierre Frey,* Marseille : éd. Parenthèses, coll. Eupalinos, 2012, pp. 6-37

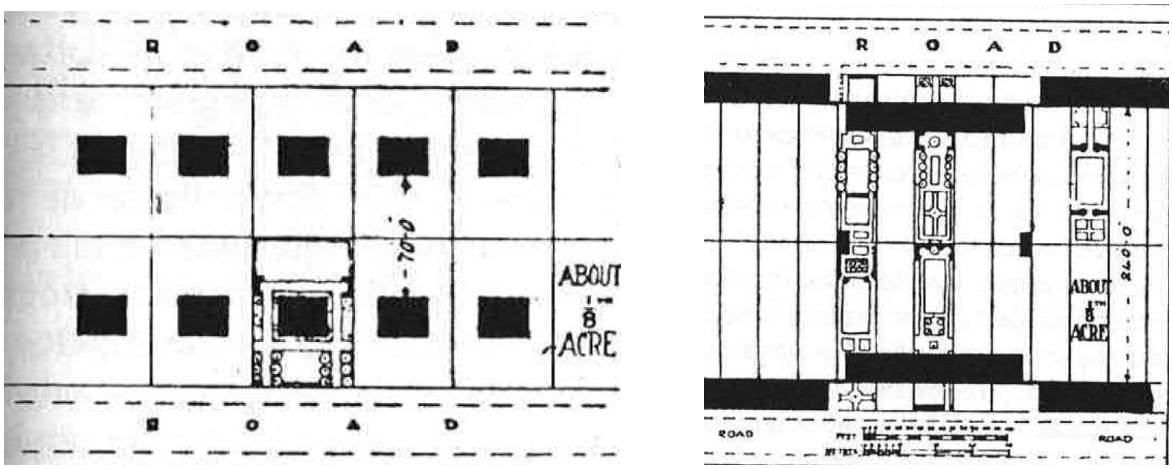
Il aborde l'espace du jardin de devant, qui participe de la formation des espaces intermédiaires. Unwin parle de la sensation d'isolement procuré par le jardin de devant : *« On donne en même temps au jardin en bordure une sensation d'isolement que l'on ne pourrait sans doute obtenir qu'après nombre d'années si l'on plantait une nouvelle haie ».* Sur les représentations ci-dessous, Unwin montre très précisément l'implantation de l'habitation individuelle sur leur terrain. Nous pouvons voir que le recul d'alignement devient une règle d'implantation des nouvelles constructions dans le travail de Raymond Unwin, comme ce travail a pu l'être dans celui de Joseph Stübben.

---

[362] SITTE (Camillo), *L'Art de bâtir les villes, Notes et réflexions d'un architecte,* traduites et complétées par Camille Martin, 1902, Paris : Laurens, Genève : éditions Atar, 1918, p. 143

[363] UNWIN (Raymond), *L'Étude pratique des plans de villes, introduction à l'art de dessiner les plans d'aménagement et d'extension, traduit de l'anglais par Henri Sellier, liminaire de Jean-Pierre Frey,* Marseille : éd. Parenthèses, coll. Eupalinos, 2012, 411 p.
UNWIN (Raymond), *Town Planning in Practice*, Londres, 1909; *L'Etude pratique des plans de ville, Introduction à l'art de dessiner les plans d'aménagement et d'extension,* Paris, 1922 (avec une préface de Léon Jaussely); Ed. de l'Equerre, 1981

Figure 39. Comparaison entre deux implantations d'habitation périurbaines.



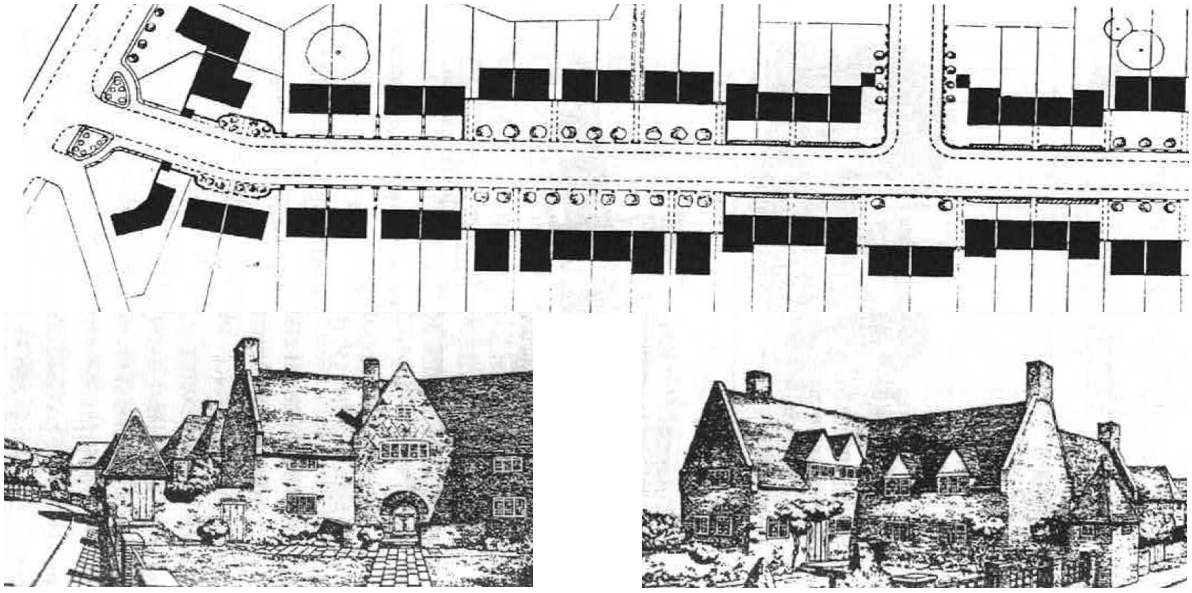
source : UNWIN (Raymond), *L'Étude pratique des plans de villes*, p. 312

Unwin travaille également sur l'espace libre à l'arrière de chaque habitation, il explique ce que le règlement d'implantation des édifices en aires périurbaines doit prévoir :

> « L'espace libre minimum qui doit être laissé derrière les maisons […] le premier règlement réserve en effet un espace libre variant suivant les différents districts de 30 à 50 pieds entre la façade des maisons, espace ne leur appartenant pas exclusivement et généralement occupé par la rue et les trottoirs [...] La profondeur de l'espace libre augmentera en proportion de la hauteur de la maison atteignant au maximum, d'après les anciens règlements, 25 pieds pour une hauteur de bâtiment égale et suivant les règlements plus récents, une profondeur allant jusqu'à 40 pieds pour un bâtiment dont la hauteur dépasse 35 pieds. »
> UNWIN (Raymond), *L'Étude pratique des plans de villes, introduction à l'art de dessiner les plans d'aménagement et d'extension, traduction d'Henri Sellier, traduit de l'anglais par Henri Sellier, liminaire de Jean-Pierre Frey,* Marseille : éd. Parenthèses, coll. Eupalinos, 2012, p. 287

Raymond Unwin établit la comparaison entre deux formes urbaines différentes ayant deux systèmes d'organisation. Le premier système montre une organisation des maisons isolées sur leur parcelle sur une surface totale d'une acre. La deuxième configuration montre un groupe de maisons groupées et mitoyennes sur une surface totale d'une acre et avec un nombre de huit maisons également. Cette deuxième configuration montrée par l'auteur révèle qu'il est partisan d'un rythme de distribution dans l'espace des habitations à la fois pour préserver l'esthétique globale et le confort de chacun mais aussi dans un souci d'intimité et de vis-à-vis. Raymond Unwin montre dans son travail la qualité qu'il souhaite mettre en relief à travers des dispositifs spatiaux comme le jardin de devant ou les espaces de derrière. Raymond Unwin préfigure également, dans son travail, à la forme urbaine des tissus périurbains contemporains. En effet, il compare deux systèmes d'organisation. Le premier système n'est donc pas sans rappeler le système des lotissements pavillonnaires périurbains que nous connaissons, aujourd'hui, et que nous étudions dans le cadre de notre recherche. La maison est implantée au centre de la parcelle, isolée, le jardin de devant est égal au jardin de derrière. L'auteur souligne son manque de praticité d'utilisation et le peu de profondeur des parcelles ne permet pas à la fois une appropriation et une possibilité d'intimité (perspective visuelle).

.Figure 40. Illustrations de Raymond Unwin qui représentent les espaces de devant et les espaces de derrière des habitations.



source : UNWIN (Raymond), *L'Étude pratique des plans de villes,* p. 314

Le deuxième système représenté met en relief une organisation parcellaire profonde et étroite. Unwin explique que le terrain en longueur garantit une mise à distance des maisons les unes des autres, et permet d'éviter le vis-à-vis entre les maisons et ainsi d'en préserver l'intimité des habitants. Sur le schéma ci-dessus, l'auteur prend le parti de l'espace de devant et l'espace de derrière minimum à conserver entre les façades postérieures pour garantir l'intimité entre chaque habitation et depuis l'espace public de la rue. L'implantation des habitations est en retrait par rapport à la rue pour former une composition de places ou d'espaces libres. Sur les deux croquis perspectifs, nous pouvons distinguer les espaces libres de devant qui permettent de donner une intimité aux habitations. Le jardin de devant crée le dispositif de transition entre la rue et l'espace de l'habitat.

Lors de l'observation de lotissements existants, Unwin explique, que dans le cas d'une volonté d'économie de construction et de rentabilité foncière, le plus souvent l'organisation est réalisée *« en emplacements étroits et d'une grande profondeur »*[364]. L'étroitesse des façades principales et la construction en profondeur caractérisent les tissus suburbains. Unwin s'inquiète dans son analyse de la diminution des espaces libres en comparant un quartier suburbain existant à un quartier faubourg-jardin : la différence résultant de l'augmentation du nombre de maisons dans la surface des jardins et l'importance des espaces libres.

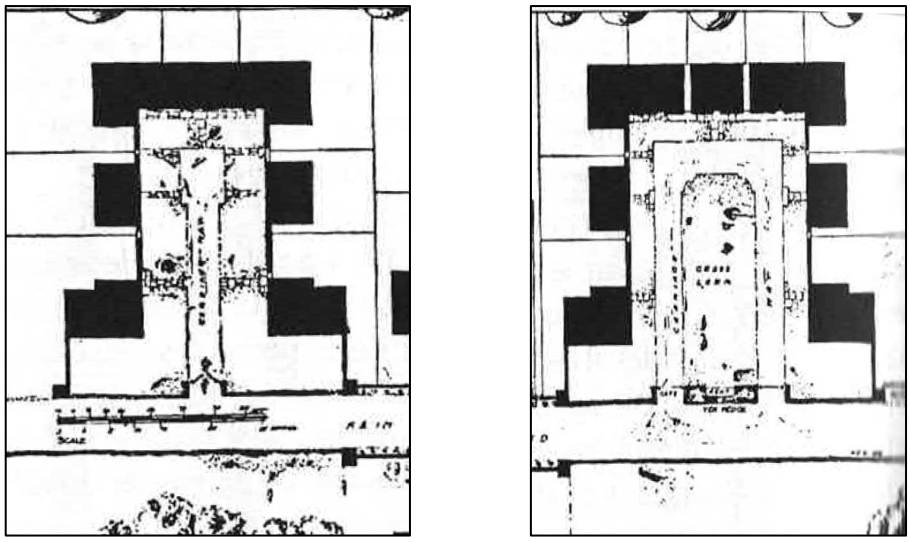
Unwin l'identifie comme un défaut spécifiant un type de maisons « défectueux ». Il recommande la nécessité d'avoir une façade plus large et des espaces libres plus conséquents. *« Des intervalles judicieux peuvent également être ménagés entre les groupes de maisons ; si le dessinateur s'en préoccupe lors de l'élaboration de son plan, il aura là le moyen d'obtenir, dans un certaine mesure, des vues favorables »*. L'auteur est préoccupé par la mitoyenneté et les vis-à-vis entre habitations, et par rendre obligatoire les espaces libres, ce qui amènera des vues favorables et des perspectives, comme il l'explique :

[364] UNWIN (Raymond), *L'Étude pratique des plans de villes, introduction à l'art de dessiner les plans d'aménagement et d'extension, traduit de l'anglais par d'Henri Sellier, préface de Jean-Pierre Frey,* Marseille : éd. Parenthèses, coll. Eupalinos, 2012, 411 p.

> « La distance entre les maisons tendra à donner une plus grande liberté dans le traitement des perspectives des rues et là où les voies sont plantées d'arbres et les maisons construites de beaucoup en retrait de la rue, on peut prendre la plus large liberté dans le traitement des deux côtés, mais quel que soit le caractère de la rue il est de la plus grande importance d'éviter des fantaisies artificielles, inspirées par aucune raison de fait. »
> UNWIN (Raymond), *L'Étude pratique des plans de villes, introduction à l'art de dessiner les plans d'aménagement et d'extension,, traduit de l'anglais par Henri Sellier, liminaire de Jean-Pierre Frey,* Marseille : éd. Parenthèses, coll. Eupalinos, 2012, p. 283

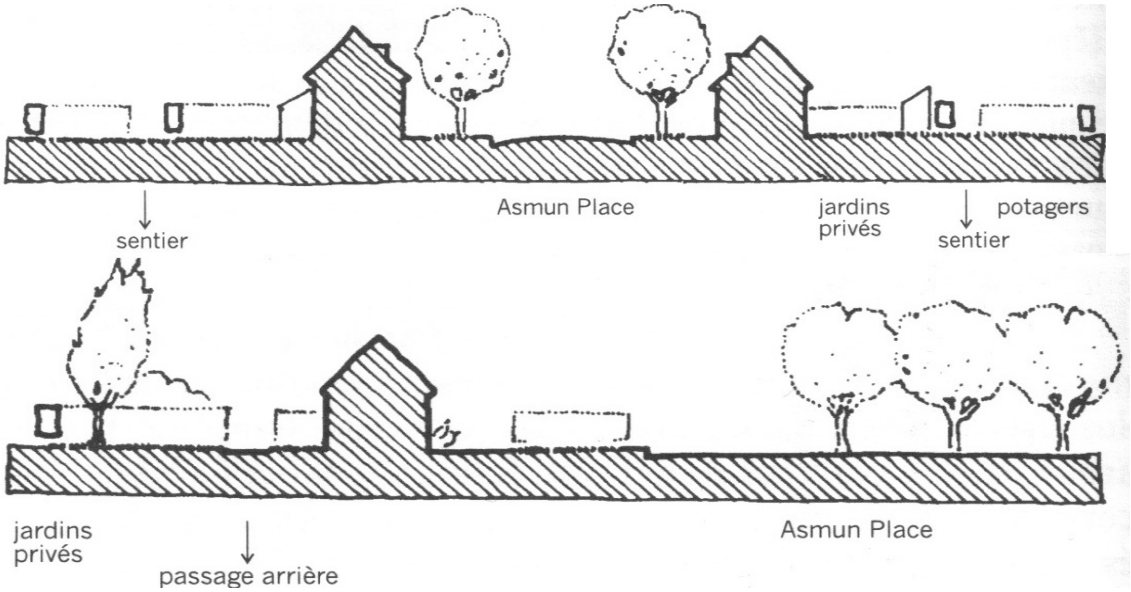
De sa recherche, Raymond Unwin expérimente une implantation systématique (Panerai, Castex, 2009) selon le *close* qui peut regrouper plusieurs variations (le *closed quadrangle* au *cul-de-sac*). Le *close* créé par Raymond Unwin montre que la disposition des habitations en bande et le regroupement autour d'un espace libre commun, permet de préserver une discrétion des habitants les uns par rapport aux autres et une telle organisation spatiale amène une qualité des vues et des vis-à-vis. Le traitement des détails par Unwin introduit la notion de limite, la hiérarchie de l'espace (Panerai, Castex, 2009). Le recours systématique au close, aux retraits par rapport à la rue, contribue à la transformation du rapport public/privé et à la transformation de la cité sociale en cité résidentielle. Le *close* le plus répandu est organisé selon un rectangle fermé sur trois côtés par les maisons d'habitation en bande. Pour créer une continuité avec la rue, les maisons qui bordent le *close* se retournent à 90° sur la rue. L'ensemble sur rue de l'autre côté du close vient fermer et répondre par une alternance de maisons groupées par 3, puis par une isolée. L'ensemble du *close* est ouvert, et correspond à une cour ouverte (figure 41) qui permet de créer une continuité entre la rue, la cour et les habitations par l'espace de devant. De cette configuration, il existe plusieurs variations du *close* d'Hampstead ou Letchworth : la variation en T. Dans la configuration du *close* qui crée un front bâti de maisons en bandes, la façade différencie deux espaces : l'espace de devant sur l'impasse et la cour ouverte et l'espace de derrière, qui est séparé de l'avant. Le close fait apparaître l'impasse, comme élément important qui marque la transition d'un lieu public vers un lieu privé. L'impasse marque le passage vers des espaces plus privés, qui sont dédiés aux habitants. L'impasse doit desservir les habitations et particulièrement les espaces de devant, l'espace de devant est *« propre aux habitants et ne renvoie à aucun autre niveau plus global »* (Panerai, Castex, 2009). Dans cette recherche sur les espaces intermédiaires, l'espace de devant peut être qualifié de tel, parce qu'il est visible, accessible mais praticable uniquement par les habitants. Il n'est pas fermé ou clos, mais l'habitant en est responsable, et il crée des marquages fins par son appropriation (Lefebvre, 1966) : *« Cette socialisation de l'appropriation n'est pas générale, et doit suivre les péripéties et avatars de l'histoire complexe des groupes sociaux qui particularisent la culture anglaise. L'espace de devant est la scène fleurie où l'œil averti lit l'histoire des ententes et mésententes à l'intérieur de ces groupes* ». L'espace de devant renvoie à une « communauté de voisinage » (Moley, 2006).

Figure 41. Configurations d'organisation de *close* à Hampstead



source : UNWIN (Raymond), *L'Étude pratique des plans de villes,* p. 315

Figure 42. Hampstead. Coupes sur le *close* représentant l'espace de devant et l'espace de derrière



source : PANERAI (Philippe), Castex (Jean), in *Formes urbaines : de l'îlot à la barre,* p.60

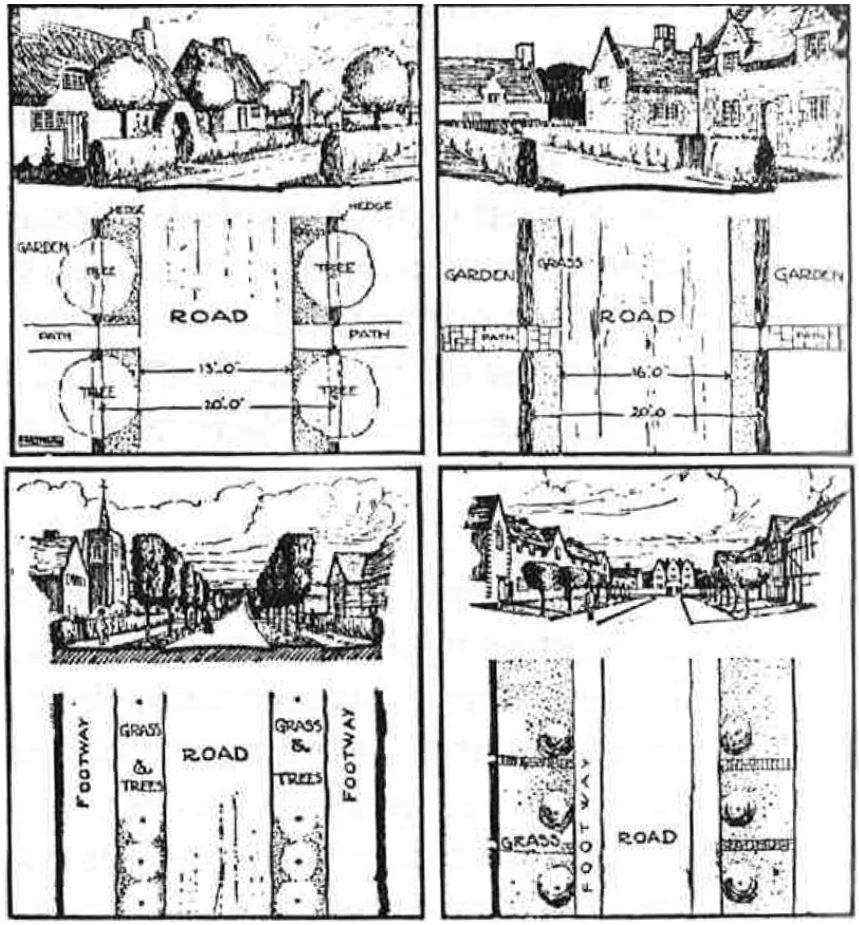
L'étude de l'iconographie de Raymond Unwin, nous avons pu mettre en relief, l'importance de l'espace de devant dans la morphologie des tissus proposés par Raymond Unwin pour les cités-jardins anglaises. Ce rapport de la rue vers l'habitation, par l'espace de devant et l'espace de derrière de l'habitation est semblable à la morphogénèse des tissus urbains traditionnels avec un espace de représentation et un espace d'appropriation. L'espace approprié et appropriable se retrouve sur le devant du close et l'espace de représentation est assuré par les jardins.

Sur la figure 43, apparaît clairement la question de la clôture chez Raymond Unwin. Unwin ne souhaite pas favoriser l'isolement des habitations les unes des autres mais plutôt de favoriser les relations des habitations les unes avec les autres. Unwin spécifie que les anglais aiment la sérénité que leur procure l'enfermement de leur jardin, cependant il s'interroge sur les dispositifs de clôture à mettre en place :

> « Il faut au moins une hauteur de 6 pieds pour assurer l'isolement du jardin voisin, et très souvent, si une telle séparation suffit pour donner une idée de clôture, elle n'empêcherait pas la vue des fenêtres supérieures dans les maisons avoisinantes. Comme la plupart des haies ou clôtures ne séparent pas réellement, il semblerait préférable d'attendre la croissance des haies vives et des taillis. Il est possible au moyen de ces haies vives d'isoler des parties du jardin, sans enclore nécessairement l'espace entier ou sans suivre exactement les lignes de la parcelle du terrain ».
> UNWIN (Raymond), *L'Étude pratique des plans de villes, introduction à l'art de dessiner les plans d'aménagement et d'extension, traduction d'Henri Sellier, traduit de l'anglais par Henri Sellier, liminaire de Jean-Pierre Frey,* Marseille : éd. Parenthèses, coll. Eupalinos, 2012, p. 317

Les dispositifs de clôture cherchent à la fois à préserver une intimité mais aussi à favoriser les relations entre les habitations à la fois par la vue (perspective) et la perméabilité des clôtures. Pour lui, comme cela est représenté sur la figure 43, la solution la plus adaptée est la haie vive, qui à la fois crée un pare-vue mais conserve une ouverture de l'extérieur vers l'intérieur. Unwin explique à la fois à travers son iconographie et ses écrits, que l'espace de devant ne doit pas être nécessairement clôturé, cela n'aurait que peu d'utilité, car elles ne peuvent « empêcher aux passants, de regarder par les fenêtres ». Unwin encourage les haies vives, comme cela est représenté sur les figures suivantes, car elles ne sont pas répétitives ni ne produisent pas une « forêt de murs » (Unwin, 2012, p. 319).

Figure 43. Représentation graphique et vue en plan des différents dispositifs de clôture pensés par Unwin

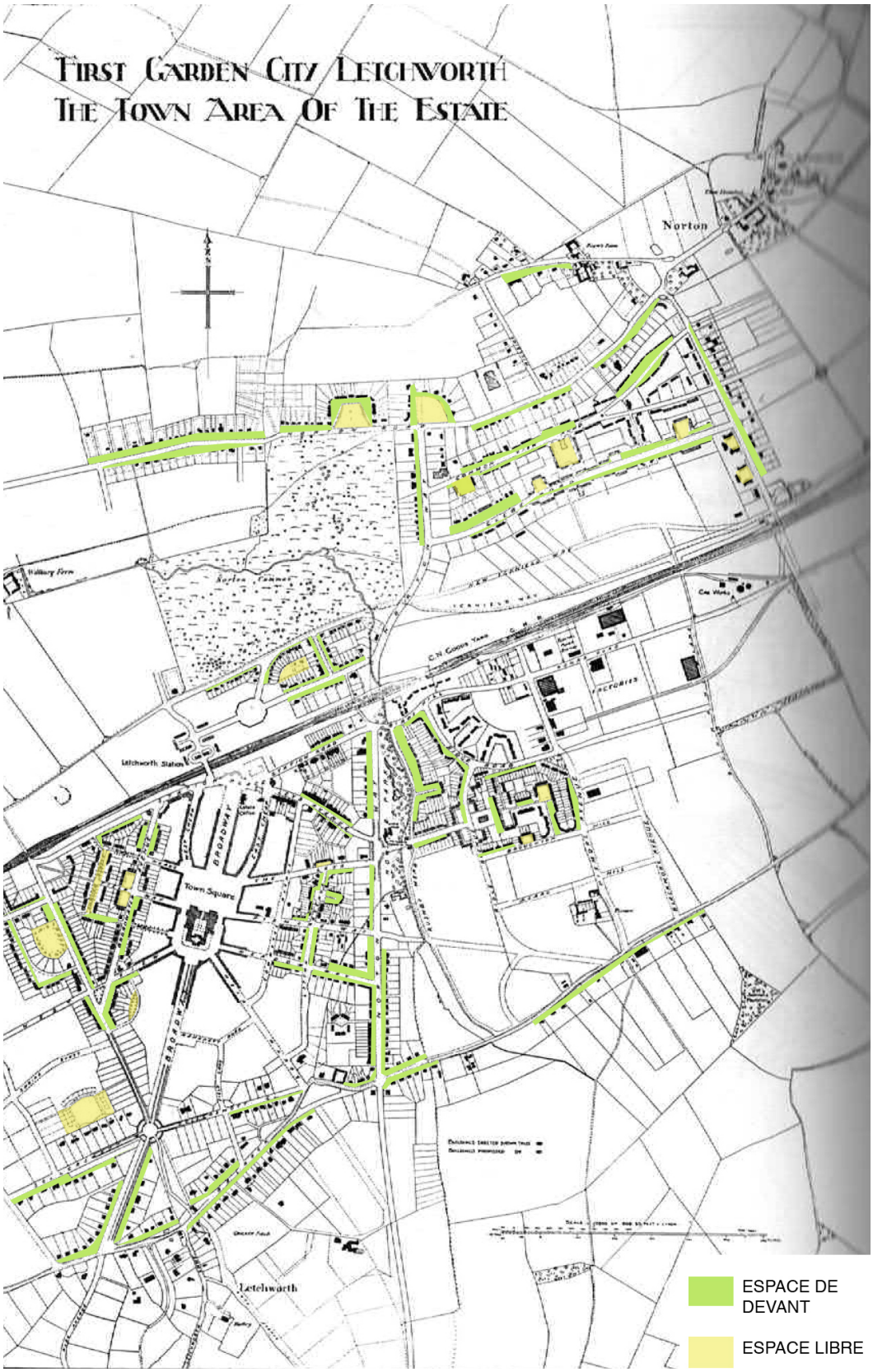


source : UNWIN (Raymond), L'Étude pratique des plans de villes, p. 275

La particularité du travail d'Unwin réside, également, dans la préoccupation qu'il a pour les vues créées ou dont disposent les habitants à l'intérieur de chaque habitation. Il introduit la dimension de la mitoyenneté et des vis-à-vis, de la distanciation et du rapport au voisinage, avec le rapport espace de devant et espace de derrière mis en place avec le *close*. Ces dispositifs relèvent de l'esthétique mais pas seulement, ces éléments s'avèrent être importants dans notre recherche sur la densification des tissus périurbains et le rôle qu'y jouent les espaces intermédiaires et dans la typologie de ces espaces que nous avons construite.

L'analyse de ce plan (figure 44 ci-après) nous montre qu'Unwin prend en considération dans sa conception les espaces de devant pour chaque logement, ainsi que la conception d'emplacements pour les espaces libres communs pour tous les logements. A l'échelle de la cité-jardin de Letchworth, les espaces libres collectifs ou ornementaux et les espaces privés appropriables par les habitants correspondent à un pourcentage important de l'espace urbanisé, comme nous pouvons le voir sur le plan. Nous avons représenté l'ensemble des espaces de « devant » et des espaces « libres ». Les espaces de devant coïncident avec les habitations.

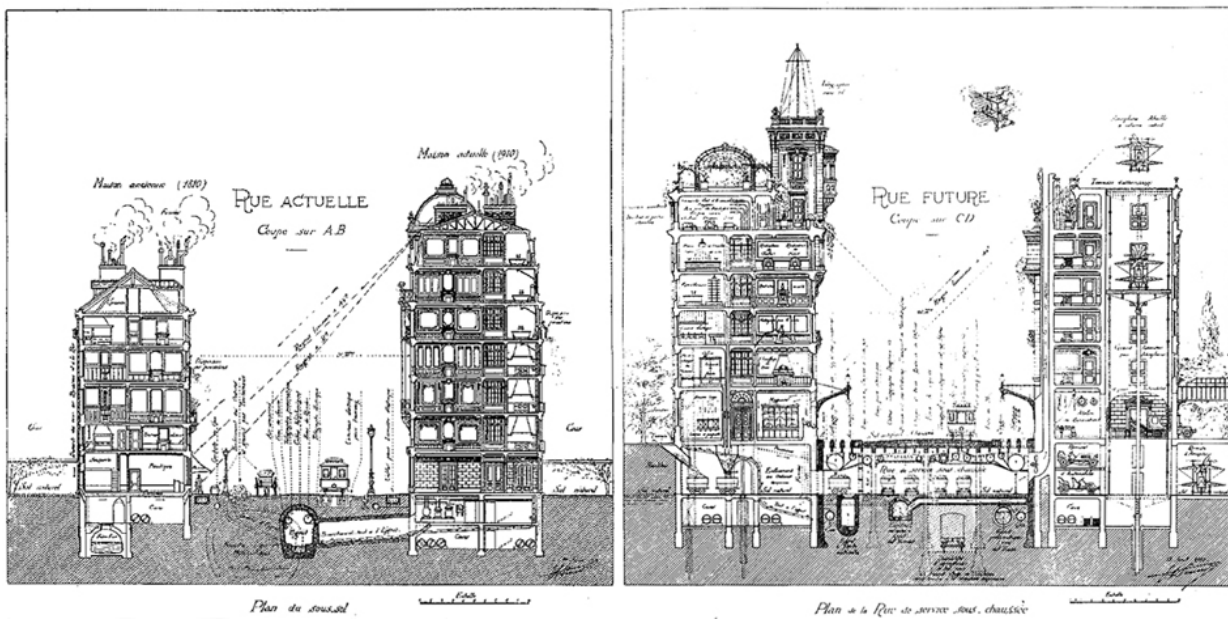
Figure 44. Plan masse de la cité-jardin de Letchworth illustration de Raymond Unwin



source : UNWIN (Raymond), L'Étude pratique des plans de villes, p. 400

La réflexion d'Eugène Hénard[365] et l'iconographie marquante de ses travaux reste la « rue future ». En effet, son travail est en lien avec la modernité et amène une rationalisation de la pensée de l'espace par les réseaux de circulation, les réseaux d'évacuation et de canalisations des immeubles. C'est dans ce cadre qu'il imagine le concept de la « rue future ». La « rue future » correspond à la conception technique d'une artère, de façon globale avec une réflexion à la fois sur les nouveaux moyens techniques (eau, gaz, électricité) et la circulation piétons/véhicules. Hénard propose de les séparer. Son concept de rue-outil (Moley, 2003) s'inscrit dans une réflexion de relier les habitations les unes avec les autres, c'est pourquoi son travail paraît abstrait. L'intérêt que nous portons à l'analyse de ces deux coupes est la mise en avant dans l'état projeté de l'épaisseur des façades. Eugène Hénard travaille sur l'épaisseur de la façade, donc du rapport qu'elle entretient à la fois avec le logement et la rue. La lisibilité de la façade est donnée par la représentation des dispositifs qui participent de cette transition : les encorbellements, les balcons, les loggias. Ces éléments marquent la différenciation entre un dedans et un dehors.

Figure 45. Dessins d'Eugène Hénard. Deux coupes comparatives : une coupe de la rue actuelle et une coupe de la rue à l'état projeté Rue Future.



source : HENARD (Eugène), *Etudes sur les transformations de Paris*, 1903

La loi générale de Santé publique de 1902 est le contexte de la réflexion d'Eugène Hénard qui nous intéresse. Eugène Hénard et Louis Bonnier[366] sont les faiseurs du règlement de 1902, ici, nous nous pencherons sur l'iconographie liée à ce règlement et les propositions faites par Eugène Hénard et Louis Bonnier. Le règlement prévoit une surface minimale de la cour intérieure d'un immeuble, un premier procédé consiste en la réunion de la cour intérieure et la courette afin d'arriver à la surface minimale requise. Un second procédé plus radical envisagé par Eugène Hénard est la cour d'entrée non revendiquée en tant que telle (Moley, 2006, p. 36); car elle peut sembler relever d'un dispositif hygiéniste ou d'une disposition esthétique pour Louis Bonnier et Eugène Hénard.

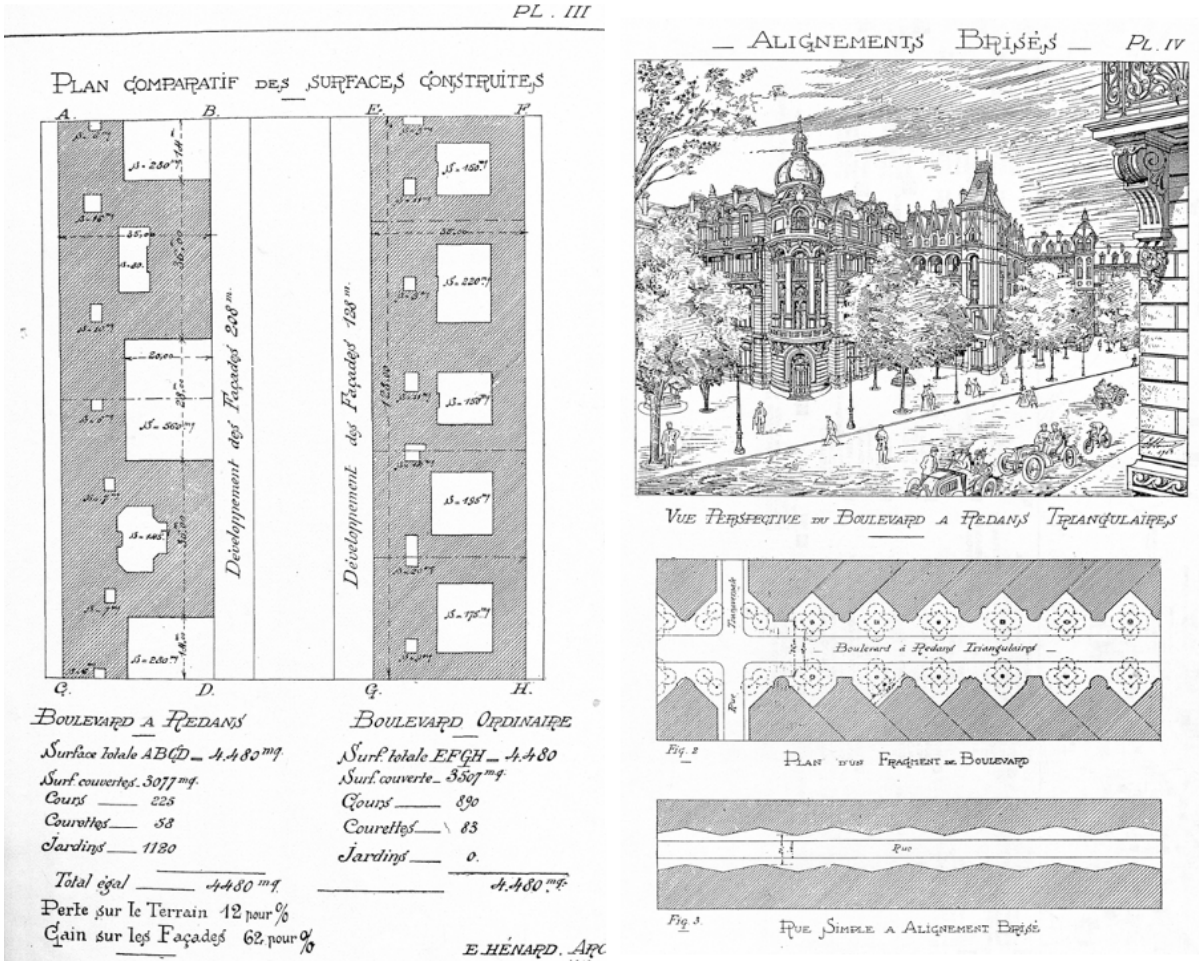
La cour d'entrée sur la rue ne semble pas être un dispositif pour créer un espace tampon comme nous l'entendons aujourd'hui par l'espace intermédiaire. La transition entre l'espace public et l'espace privé du logement est assurée par les pièces de représentation sur rue. Nous nous accordons à Christian

[365] HENARD (Eugène), *Etudes sur les transformations de Paris*, *et autres écrits sur l'urbanisme (textes publiés de 1903 à 1910)*, Paris, L'Equerre, 1982

[366] Louis Bonnier est architecte-voyer de la Ville de Paris.

Moley, pour dire que le dispositif de la cour d'entrée est un indicatif d'ostentation de la bourgeoisie. La mise en place d'une typologie de cour ouverte sur rue permet d'intégrer la cour à la ventilation de la rue. La création d'un immeuble à redans autour de la cour d'entrée permet de s'affranchir des surfaces minimales et de dégager un espace plus vaste que la cour intérieure. Ce dispositif crée une interruption du front bâti par le recul ponctuel des bâtiments et donc Eugène Hénard pense que cette typologie offre une efficacité sanitaire mais aussi donne une considération esthétique à l'ensemble.
Eugène Hénard travaille d'après le règlement de voirie de 1902 de Louis Bonnier à des transformations des rues et de l'implantation des bâtiments. Son objectif est d'aérer la rue en réfléchissant à une implantation d'immeubles à redans. Ainsi, il met en avant la notion du recul d'alignement par rapport à la rue et introduit une transition du public vers le privé, une notion d'intermédiarité entre les deux sphères qui n'est pas sans rappeler les dispositifs actuels des espaces intermédiaires.

Figure 46. Travaux d'Eugène Hénard sur les dispositions des immeubles à redans pour la transformation de Paris et aussi sur le rythme des façades d'immeubles



source : Eugène Hénard, *Etudes sur les transformations de Paris*, 1903

Comme nous l'avons analysé sur le plan précédent (figure 46), le dispositif de la cour d'entrée est semblable au dispositif de transition entre l'espace public *stricto sensu* et l'espace privé du logement que nous étudions aujourd'hui et que nous désignons, dans notre recherche, comme espace intermédiaire. Lorsque nous analysons cette typologie, la cour d'entrée apparaît comme une zone tampon entre la rue et la façade de l'immeuble, nous dirions qu'il y a une gradation du plus public au plus privé. Cela caractérise les espaces de transition d'aujourd'hui. A cette époque de la fin du XIX^{e} siècle et début XX^{e} siècle, les espaces intermédiaires de l'habitat sont mis en avant comme les pièces

de représentation sur la rue. Dans la distribution de l'appartement, il existe une hiérarchisation des espaces vers l'intime (Eleb, 1995, 1999)[367]. Cette typologie, bien que peu répandue dans les immeubles de rapport, a été reprise dans les programmes des fondations philanthropiques (comme les immeubles de la fondation Rothschild), puis abandonnées dans les programmes de l'office d'HBM. Comme nous pouvons l'analyser sur les deux images suivantes (figure 47), Louis Bonnier et Eugène Hénard s'attachent à cette typologie d'immeubles à redans car ils récusent la monotonie des rues parisiennes créée par l'alignement répétitif des immeubles de l'haussmannisation. Cette orientation pour la mise en œuvre et la recherche de dispositifs en façade nous rappelle les dispositifs avancés par Camillo Sitte, dans son ouvrage *L'Art de bâtir les villes. Notes et réflexions d'un architecte, traduit par Camille Martin.* Pour finir sur l'immeuble à redans, cher à Bonnier et Hénard, comme nous l'avons analysé dans les différentes opérations immobilières de promotion privée réalisées à Levallois-Perret (*cf*. chapitre 3, p. 70), aujourd'hui, l'immeuble à cour d'entrée est une typologie utilisée fréquemment. Dans le cadre d'une opération de promotion immobilière, l'immeuble à cour d'entrée (ou redans) participe d'un effet de résidentialisation (Moley, 2011) et aussi d'une volonté de lien avec la nature. En écho au travail de Bonnier et Hénard, nous ferons référence à ce sujet des redans, traité par Emile Magne, dans son ouvrage, *L'Esthétique des villes,* paru en 1908, nous pouvons le citer :

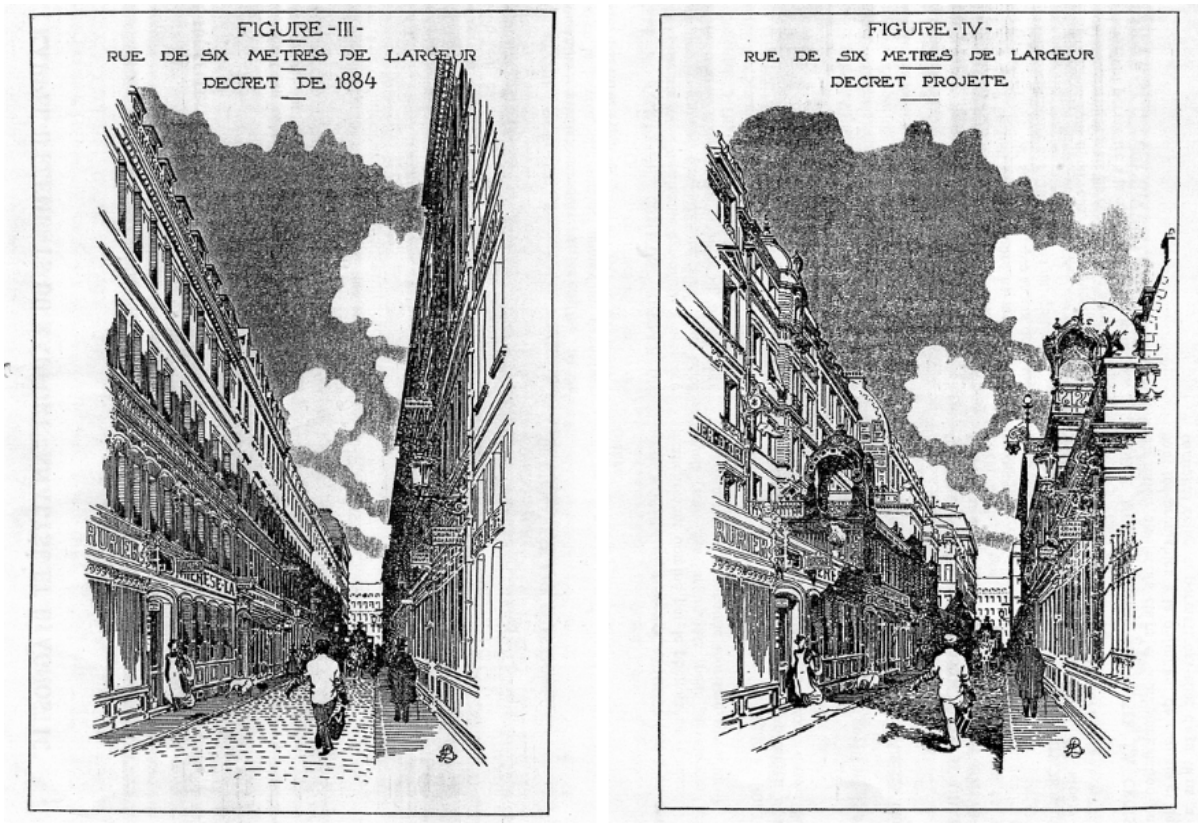
> « La locomotion automobile nécessitera un élargissement énorme des chaussées. Les trottoirs en profiteront et sur ceux-ci, les maisons avanceront en alignements brisés et à redans. Dans ces brisures et ces redans et au long de toutes les voies, des arbres innombrables s'échelonneront. Ces végétations réaliseront en partie le rêve utopique de voir chaque logis enfin dans son jardin privé. »
> MAGNE (Emile), *L'Esthétique des villes*, *introduction de Thierry Paquot,* 1908, Paris : éd. Mercure, réédition 2012, Golion : Infolio, coll. Archigraphy Poche, p. 250

Emile Magne, dans son ouvrage, fait la critique des réglementations qui entravent la diversité des formes architecturales et des configurations urbanistiques. Magne se fait porteur du parti de la végétation en ville et de réconcilier la ville et la nature. Il se pose la même question qu'Hénard ou Benoit-Lévy, qu'est-ce qu'a pu causer l'impersonnalité architecturale, Magne débute une critique de l'haussmannisation par la mise en œuvre des deux décrets (le premier du 22 juillet 1882 et le deuxième du 23 juillet 1884). Le décret de 1902 vient abroger les deux précédents, car comme le souligne Louis Bonnier, la plupart des autres villes européennes sont beaucoup plus souples en matière de réglementation. Magne souligne largement les « bienfaits » de ce décret de 1902, *«* […] *ce décret en permettant la surélévation des toitures, offre l'avantage d'embellir le monde des cheminées* […] *; le décret permet la fantaisie, facilitée aux architectes, charpentiers…ils pourront à leur gré charger le ciel de dentelures et d'arabesques, élever les pignons et les tours* […] *»* (Magne, 1908, pp. 48-49). Dans la volonté de réconcilier la ville et la nature, Magne souligne le rôle important de la végétation dans l'esthétique de la ville et dans l'existence de ses habitants. Paul Juillerat introduit la notion d'espace libre dans la réflexion sur l'insalubrité, ce qui fait référence aux espaces libres à l'intérieur de la parcelle ou devant l'immeuble. Un débat est engagé par rapport à la typologie de la cour-jardin d'entrée d'un immeuble vers la rue, imaginée comme l'ont fait Louis Bonnier et Eugène Hénard, le Musée Social n'est pas partisan de l'immeuble à redans, ainsi il condamne en quelque sorte les cours d'entrée et leur préfère les espaces libres publics. Emile Magne a espoir que les propositions d'*« alignement discontinu à redans et brisé »* (Magne, 1908, p. 68) afin de pouvoir y ajouter des arbres dans les « espaces aménagés libres » (Magne, 2012, p. 68) Dans la recherche sur les espaces intermédiaires, Emile Magne évoque l'importance des jardins, il s'interroge sur le fait que les balcons et loggias peuvent correspondre à des prolongements, à des jardins suspendus. Emile Magne propose,

[367] ELEB (Monique), *L'invention de l'habitation moderne. Paris 1880-1914*, Paris : éd. Hazan, coll. Architecture/Urbanisme, 1995, 536 p.
ELEB (Monique), *Architectures de la vie privée : maisons et mentalités, XVII^e^-XIX^e^ siècles*, Paris : éd. Hazan, 1999, 311 p.

dans sa vision de la cité future, que chaque logement ait son jardin privé, la présence de végétation reste pour Emile Magne, d'une importance dans la transition entre les différents espaces.

Figure 47. Ces illustrations représentent un état avant/après la réglementation de 1902.



source : Dessins de Louis Bonnier in BONNIER (Louis), *Conférences faites dans l'hémicycle de l'Ecole Nationale des Beaux-Arts les 22 et 29 octobre 1902 sur les Règlements de voirie*, Paris : librairie générale de l'architecture et des arts décoratifs, Charles Schmid éditions, 1903, pp. 34-35

Après cette parenthèse sur le travail d'Emile Magne, qui nous a paru connexe à celui de Louis Bonnier car les propositions d'Eugène Hénard viennent en illustration et en accord avec la pensée d'Emile Magne. La deuxième illustration nous montre l'aspect projeté après décret de 1902. Les dessins de Louis Bonnier illustrent bien les propos d'Eugène Hénard. Nous avons illustré le travail d'Eugène Hénard dans la continuité du règlement de 1902, auquel il est souvent associé avec Louis Bonnier, de par sa participation; et finalement nous nous référerons à Marcel Poëte pour parler de son travail *« L'art urbain tend à s'assouplir. Les immeubles construits depuis le début du XXe siècle n'offrent plus ces lignes plates que produisait auparavant le rabot niveleur d'un alignement rigide : ils présentent des dehors mouvementés qui s'allient à un ensemble étudié ».* Dans l'iconographie d'Eugène Hénard, nous retiendrons sa réflexion sur l'immeuble à redans et le recul d'alignement des immeubles avec la création de la cour d'entrée. La réflexion sur cette transition entre l'espace public stricto sensu et l'espace privé renvoie souvent dans les traités urbanistiques au traitement de la cour comme dispositif de passage de l'un à l'autre.

Le travail de Donat A. Agache et l'iconographie de ses deux traités d'urbanisme méritent une analyse dans le cadre de notre définition des espaces intermédiaires. Son travail est important par rapport à la réalisation d'enquêtes de terrain et du travail monographique *in situ* (Bruant, 1994)[368]. Dans sa

[368] BRUANT (Catherine), « Un architecte à l'" école d'énergie ". Donat Alfred Agache, du voyage à l'engagement colonial » in *Revue du monde musulman et de la Méditerranée*, 1994, vol. 73, n°73-74, pp. 99-117

monographie des concours des plans d'aménagement de bourgs et de villages de l'après Première Guerre mondiale en 1917, *Nos agglomérations rurales comment les aménager; étude monographique analytique, comparée d'un concours de plans de bourgs et villages,* l'auteur fait état d'un travail proposant de nouveaux modèles pour l'aménagement des bourgs. Il accorde une importance au traitement des espaces libres[369]. En effet, dans la description qu'Agache établit des villages du concours, il décrit les espaces intermédiaires de la façon suivante : *« il existe en général des jardins derrières les habitations. Un certain nombre de maisons sont établies en retrait de l'alignement et séparées de la route par des jardinets »* (Agache, 1917, p. 21).

Figure 48. Plan d'aménagement du projet de Maurice Fournier pour le village de Vailly (Aisne)

source : AGACHE (Alfred), *Nos Agglomérations rurales comment les aménager ; Etude monographique analytique, comparée d'un concours de plans de bourgs et villages*, Paris : éd. Librairie de la construction moderne, 1917, p. 50

Alfred Agache fait le constat que les bourgs et villages ne répondent pas aux « conditions de vie moderne ». L'étude monographique des plans projetés pour les villages, notamment avec l'exemple du projet pour Vailly (Aisne) proposé par l'architecte Maurice Fournier. Comme nous pouvons le voir sur son projet, sur la figure 50, le projet traite des espaces entre la voirie et l'habitation, Alfred Agache l'illustre de la façon suivante : « *les maisons d'habitation, qu'elles soient jumelées, mitoyennes ou isolées, sont toutes en recul de la rue et entourées sur deux faces au moins par des jardins. Ce recul, ne fût-il que de quelques mètres, donne une plus grande largeur aux rues et permet de faire pousser en bordure des voies des plantations qui forment une parure du plus séduisant effet. »* Dans cette citation, Alfred Agache explicite clairement l'intérêt développé pour le traitement des espaces intermédiaires. Le projet proposé par l'équipe de Moenaert et Verwilghen, pour un village du Nord, Templeuve, prévoit également des jardinets qui seraient des tampons entre les espaces de voiries et les maisons. La

[369] AGACHE (Alfred), *Nos agglomérations rurales comment les aménager; étude monographique analytique, comparée d'un concours de plans de bourgs et villages,* 1917, Paris : éd. Librairie de la construction moderne, p. 50

proposition s'inspire des préceptes des cités-jardins, il souligne que les cités-jardins doivent être suivies comme exemple, nous le constatons dans les propos d'Agache sur le projet: *« Le terrain compris entre la chaussée et les façades des maisons sera utilisé comme jardinet. Ou, s'il est incorporé dans la voie publique on y plantera du gazon, des arbrisseaux; de toute façon on l'aménagera économiquement »* (Agache, 1917, p. 87)

Figure 49. Plan d'aménagement du projet de Maurice Fournier pour le village de Vailly (Aisne)

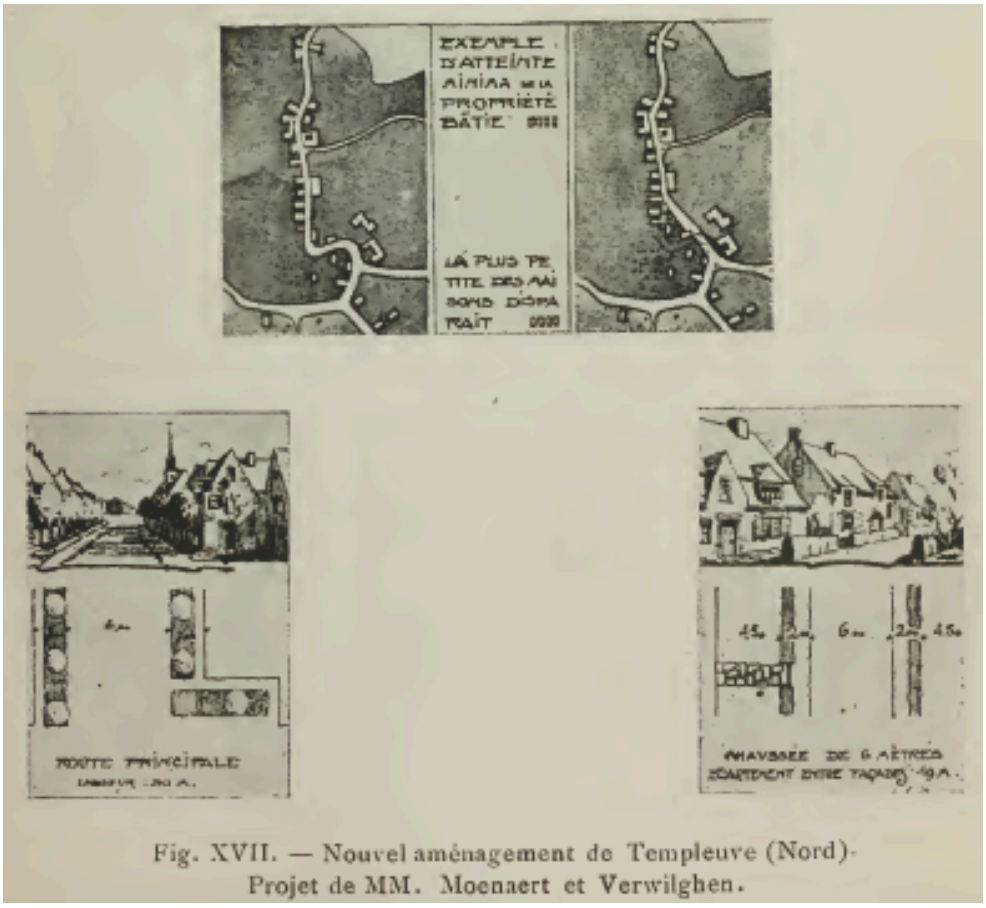


Fig. XVII. — Nouvel aménagement de Templeuve (Nord).
Projet de MM. Moenaert et Verwilghen.

source : AGACHE (Alfred), Nos agglomérations rurales comment les aménager; étude monographique analytique, comparée d'un concours de plans de bourgs et villages, 1917, p. 253

Les figures 49 et 50 montrent le nouvel aménagement de Templeuve, nous y distinguons des dispositifs de transition entre la rue et les habitations, des haies vives, des jardinets, qui traduisent l'inspiration directe des travaux d'Unwin (*cf.* figures 41 et 43). Cette conception de nouvelles extensions en période de reconstruction prend en compte le recul d'alignement du pavillon par rapport à la rue en faisant apparaître un jardin de devant, un espace vert de retrait, une mise à distance de la rue. Pour le projet élaboré pour le village de Parois (Meuse), les prescriptions de l'architecte, Placide Thomas, sont précises, ils préconisent également la mise en place d'espaces de transition qui s'inspirent largement de Raymond Unwin, Alfred Agache les décrit comme suit : *« Les maisons de commerce sont en bordure des rues et les autres en retrait derrière de petits jardins bordés de haies vives. Au centre des îlots, de petites cours et des jardins obligatoires, séparés également par des haies au lieu de murs hideux et tristes, à moins que ceux-ci ne soient tapissés de verdure ».*

La figure 51 ci-dessous, issue du projet des architectes Bossampierre et Ruté montre une proposition pour un groupement de quatre habitations. L'implantation des quatre habitations rend compte d'une cour-jardin qui isole les habitations les unes des autres et permet de faire la transition entre l'espace de la rue et les habitations, mais également des habitations entre elles. Agache développe dans la

troisième partie de son analyse monographique, la législation et les règlements pour l'aménagement et l'extension des villes, en prenant l'exemple du règlement d'Hardelot, village proche de Boulogne-sur-Mer. Il montre ensuite la procédure pour l'établissement des plans généraux d'alignement et de nivellement pour la reconstruction de toutes les cités détruites. Comme le souligne Franz Schrader dans son article « Évolution des cités », le travail d'Agache montre *« l'empreinte des préoccupations pratiques et des nécessités de réalisation »*[370]. Son travail emprunte beaucoup au concept des cités-jardins d'Unwin, dans lequel nous retrouvons la préoccupation pour les transitions entre espace public et espace privé, l'aération entre les habitations.

Figure 50. Groupes de maisons du projet de Moenaert et Verwilghen pour Templeuve

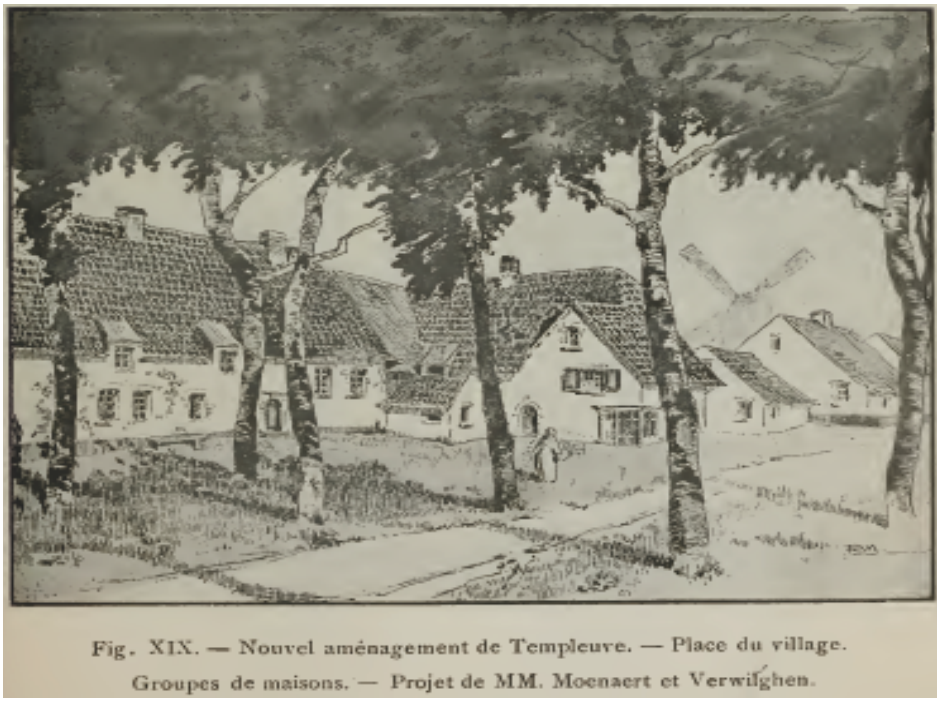
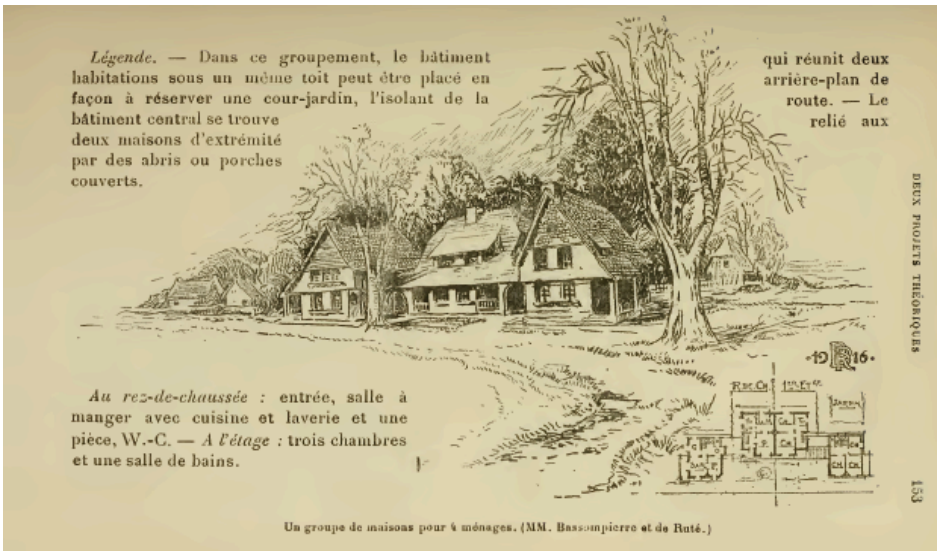


Fig. XIX. — Nouvel aménagement de Templeuve. — Place du village.
Groupes de maisons. — Projet de MM. Moenaert et Verwilghen.

Figure 51. Illustration d'un groupe de maisons à Bossampierre

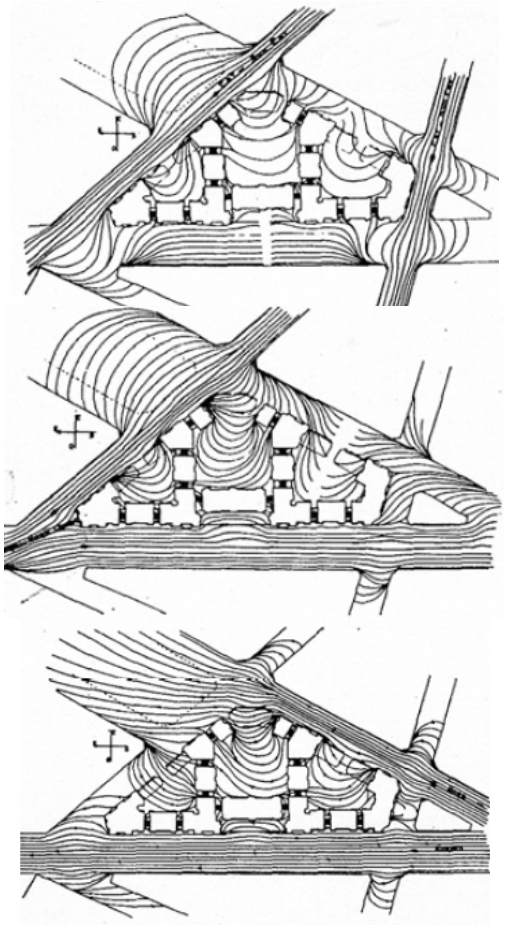


source : AGACHE (Alfred), *Nos Agglomérations rurales comment les aménager ; Etude monographique analytique, comparée d'un concours de plans de bourgs et villages*, 1917, p. 255

[370] SCHRADER (Franz), « L'Évolution des cités », in *Les Annales de Géographie*, 1917, tome 26, n°139. pp. 1-14

Le travail d'Augustin Rey, dans *La Science des plans de villes. Ses applications à la construction, à l'extension, à l'hygiène et à la beauté des villes. Orientation solaire des habitations,* fait preuve d'une richesse iconographique, les dessins et schémas rendent explicite la pensée des auteurs (avec Justin Pidoux et Charles Barde), c'est pourquoi nous nous attèlerons à comprendre en quoi leur iconographie peut être révélatrice et participer de l'historiographie des espaces intermédiaires. Dans la mouvance hygiéniste et dans une volonté d'aération du bâti et d'insolation, la loi définit une possibilité d'expropriation pour *« faciliter la construction d'habitations entourées d'espaces libres »*[371]. Augustin Rey développe son principe de « rue-jardin », qui fait référence au boulevard à immeubles à redans d'Eugène Hénard. La « rue-jardin » est organisée de petits squares et d'extension du trottoir, qui seraient publiques. Mais l'auteur ne précise pas à quelle condition, cela sera possible à mettre en place car il n'évoque pas les expropriations et les conditions dans lesquelles elles seront mises en œuvre.

Figure 52. Schémas présentant l'organisation spatiale d'un bâtiment pour une aération optimale du bâti



source : REY (Augustin), « La Ville hygiénique de l'avenir », in *Technique sanitaire et municipale,* 1913, p. 175

Augustin Rey travaille sur l'aération du bâtiment par un système de cours ouvertes (figure 52 ci-contre du programme de logements populaires de la Fondation Rothschild). Cette proposition consiste en une alternance de bâtiments et de cours ouvertes. Il existe donc une rupture dans le front bâti, la rue devient plus ouverte et ainsi permet l'aération des unités de résidence. A la différence de Raymond Unwin, Augustin Rey et la réflexion urbanistique de l'époque sur les « espaces libres » se sont focalisées sur les tissus déjà existants et sur l'aménagement des villes anciennes. Unwin a évoqué le traitement des « espaces libres » dans les extensions de la ville et leur aménagement. La question des « espaces libres » devient une question qui dépasse l'unité de résidence (Moley, 2011), elle s'étend à la ville. La terminologie des « espaces libres » est reprise et généralisée pour désigner les espaces entre les immeubles des grands ensembles, par les principes du Mouvement moderne.

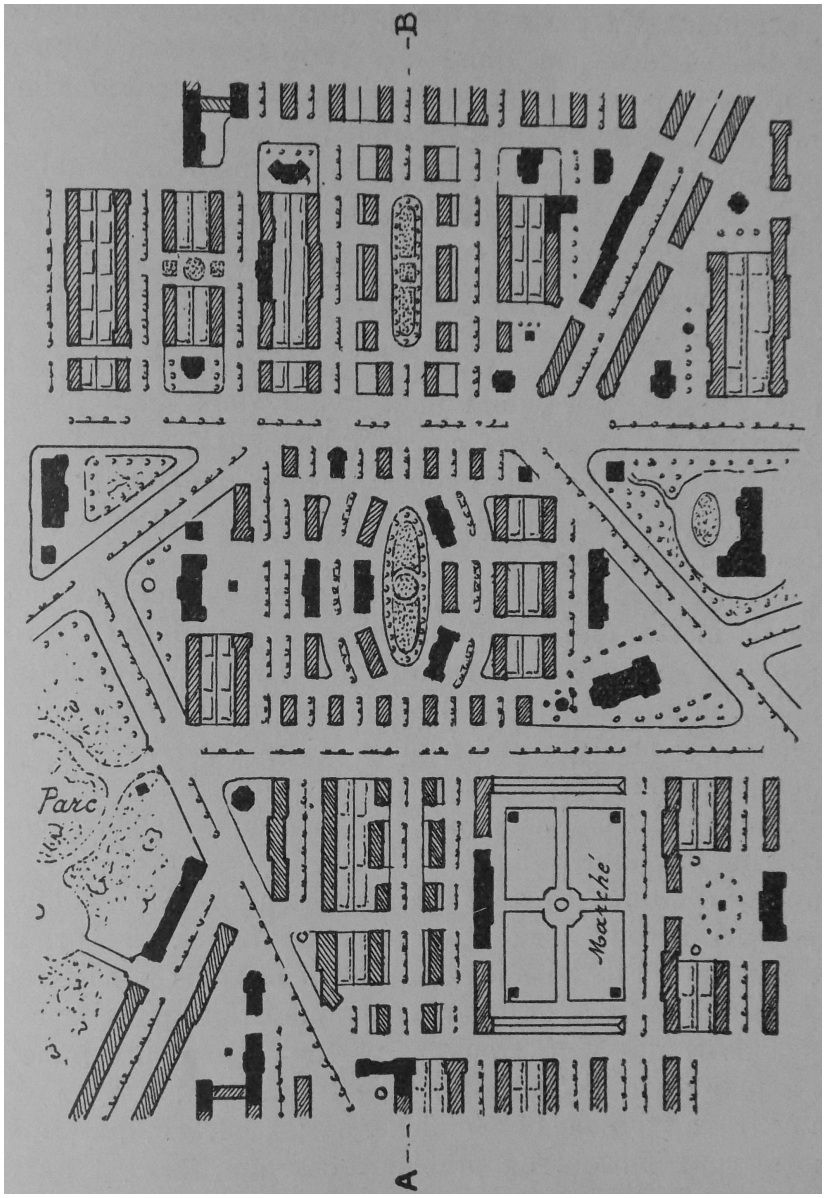
Les espaces libres à l'échelle de la ville ont été envisagés d'abord par la cour à l'échelle de l'habitation pour des raisons hygiéniques, esthétiques et sécuritaires (Moley, 2011). Les principes de l'hygiénisme et de l'ensoleillement des immeubles sont poussés à leur extrême par la pensée moderniste. Les propos d'Augustin Rey illustre la pensée moderniste : *« on aura* […] *résolu cet isolement rêvé de tout bloc habité de son voisin qui, en définitive, constitue un des facteurs principaux de sa salubrité. Toute maison plongeant par toutes ses faces dans de l'air circulant librement, et que rien ne vient arrêter dans son mouvement, se trouvera dans des conditions absolument parfaites »*[372]. Le règlement de 1902 évolue et aboutit à la généralisation de la règle H=L. La hauteur doit être couplée à la largeur.

[371] REY (Augustin), « La Ville hygiénique de l'avenir », in *Technique sanitaire et municipale,* 1913, p. 175

[372] REY (Augustin) in DUMONT (Marie-Jeanne), *Le Logement social à Paris, 1850-1930,* Liège ; éd. Mardaga, 1991, 191 p.

Les espaces libres autour des immeubles découlent de cette réduction de l'emprise des bâtiments au sol et surtout de l'idée d'économie du sol, foncière réalisée par une emprise limitée au sol.
La figure ci-après rend compte de la mise en pratique des différents principes liés à l'orientation et à l'aération du bâti de la *Science du Plan des villes*.

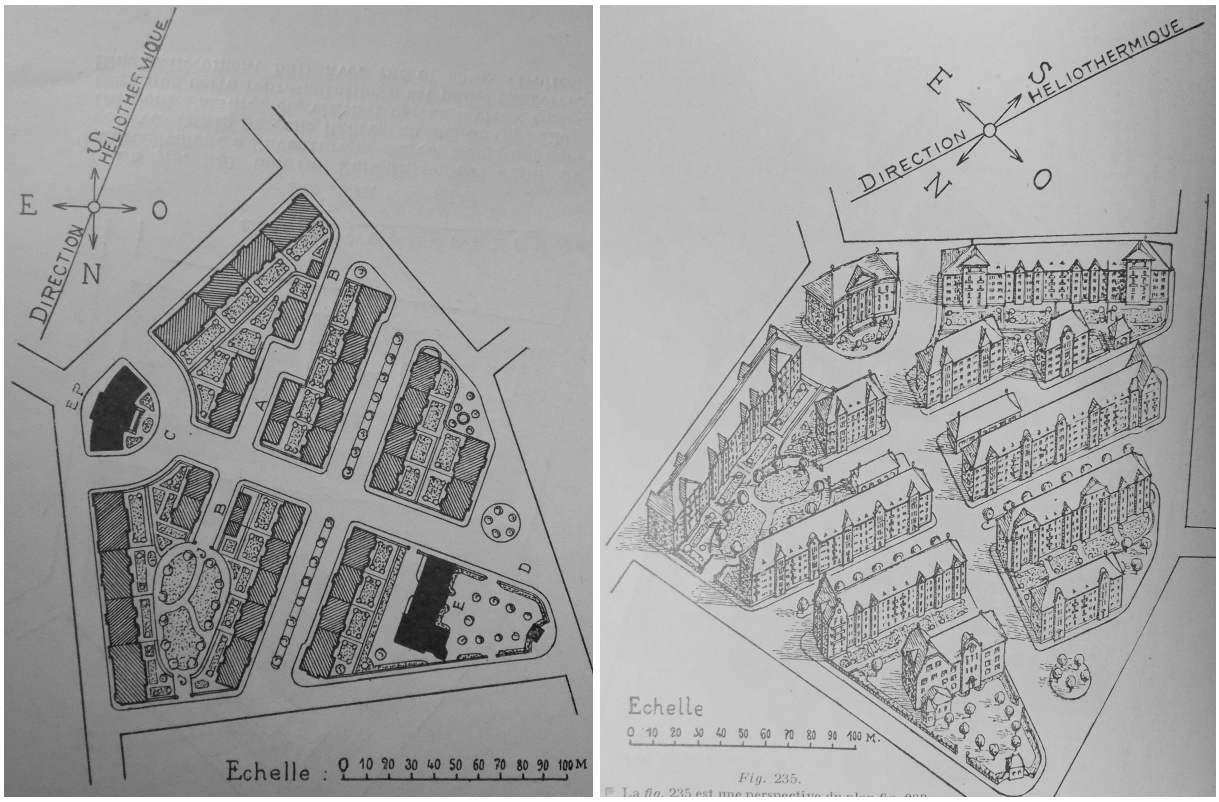
Figure 53. Plan masse d'un quartier respectant les principes de la « Science des plans des villes »



source : REY (Augustin), PIDOUX (Justin), BARDE (Charles), *La Science des plans des villes : ses applications à la construction, à l'extension, à l'hygiène et à la beauté des villes, Orientation solaire des habitations*, Paris : éd. Dunod, 1913, p. 215

Le projet présenté est le plan masse d'un quartier composé de bâtiments orientés le plus favorablement, tous les bâtiments doivent être entourés d'espaces verts et en retrait par rapport à la voirie. La pensée de Rey est tournée vers le modernisme, il est partisan d'une conception des plans d'extension ou d'aménagement méthodique, il préconise la spécialisation des édifices et des quartiers.

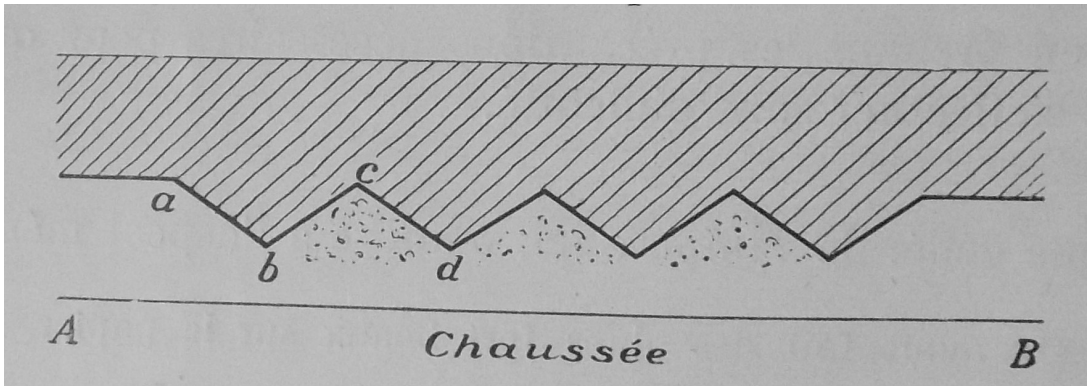
Figure 54. Axonométrie d'un projet proposé par Augustin Rey respectant les principes d'aération



source : REY (Augustin), PIDOUX (Justin), BARDE (Charles), *La Science des plans des villes*, 1913, pp. 197-198

Cette négation du rapport à la rue amène une nouvelle façon de l'envisager, les modernistes réfléchissent à la rue-outil ou à la rue ensoleillée, faisant référence à la « rue future » d'Eugène Hénard, car les espaces libres ne sont pas encore pensés comme des espaces intermédiaires revendiqués. Il existe à cette époque une abstraction des espaces libres par les progressistes, car ils désignent un autre type d'espace par le changement d'échelles.

Figure 55. Plan Masse d'une rue à pan coupé proposé par Hénard repris par Rey



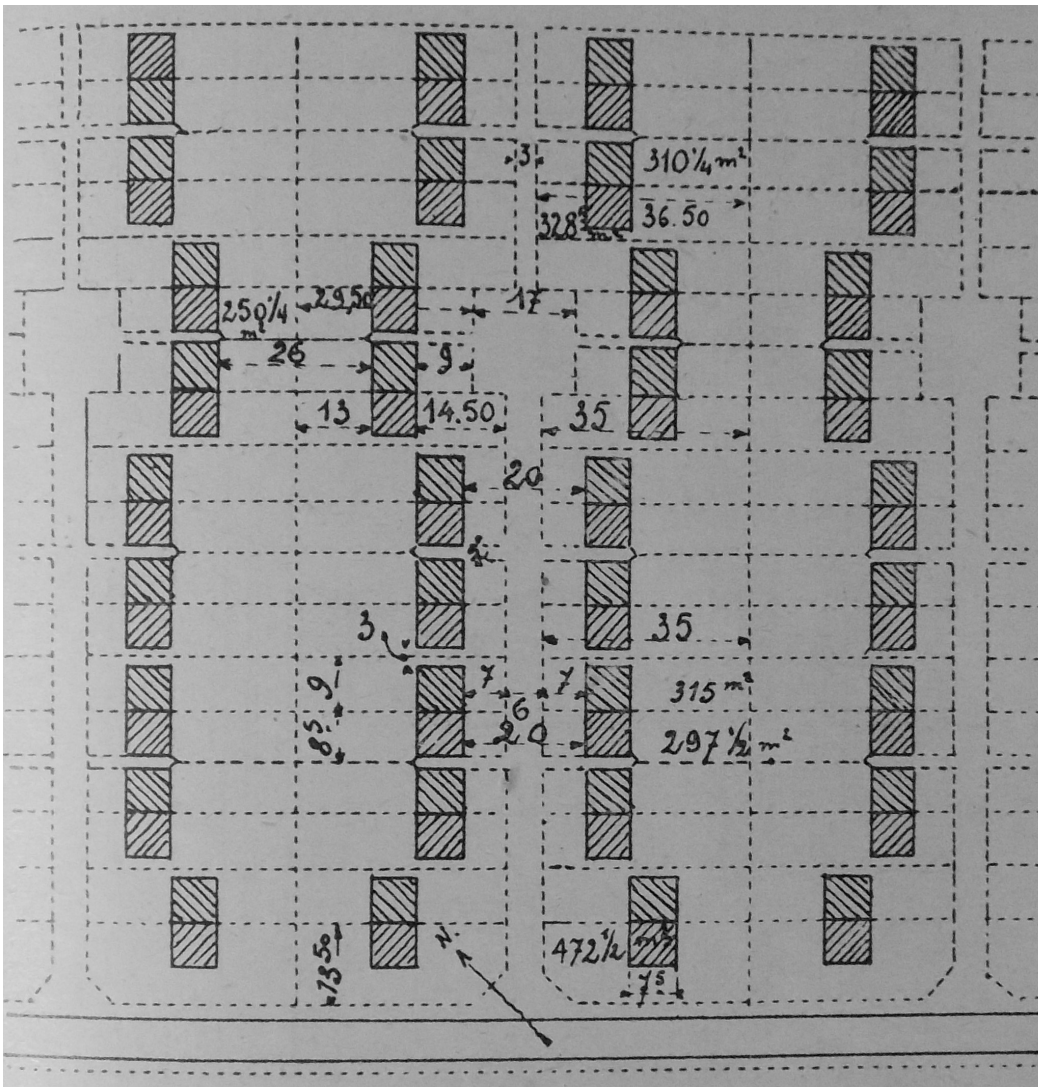
source : REY (Augustin), PIDOUX (Justin), BARDE (Charles), *La Science des plans des villes*, 1913, pp. 197-198

Si dans notre recherche historiographique de la genèse des *espaces intermédiaires*, nous recherchons les éléments et dispositifs spatiaux montrant une transition entre l'espace public *stricto sensu*, et l'espace du logement, le dispositif de la cour est témoin de cette naissance des espaces de transition. Le refus de la rue-corridor par les modernistes (*cf.* Le Corbusier) et l'altération de la rue par le leitmotiv de l'hygiénisme (M.-J. Dumont, 1991) révèle que la rue est le véhicule de l'aération (M.-J. Dumont, 1991) par les dispositifs architecturaux du redan ou de la cour ouverte, proposés et

expérimentés par Eugène Hénard, Augustin Rey ou Henry Provensal. L'iconographie d'Augustin Rey traduit cette mise en avant de l'aération du bâtiment par l'organisation autour d'une cour ouverte, continuité du travail sanitaire générée à partir de la cour, et le dégagement d'espaces libres autour des bâtiments (*cf.* figure 58).

Dans l'historiographie des premiers traités urbanistiques, nous nous intéresserons au tome II *Extension des villes. Hygiène dans la construction,* du *Traité de technique sanitaire* publié sous la direction de Putzeys et F. Schoofs en 1927. Ce traité possède une iconographie riche sur l'aménagement des extensions des villes, nous nous demanderons s'il interroge la question des espaces intermédiaires et de la densité dans cette recherche de l'hygiène. L'analyse iconographique de ce traité révèle une volonté de contrôle de l'utilisation des parcelles, les auteurs prônent l'amélioration et l'assainissement des quartiers ou blocs d'habitations. Ils proposent de mettre un *« terme à l'utilisation outrancière des terrains et enrayer ce mal au fur et à mesure que se produiront les demandes de reconstruction »* (Putzeys, Schoofs, 1927, p. 13).

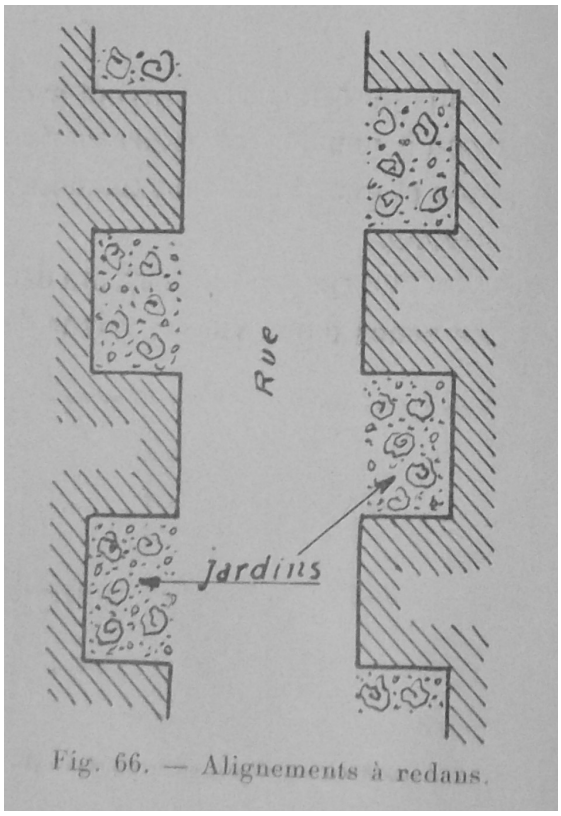
Figure 56. Rapport à la rue et calculs des distances entre les pavillons et leur implantation sur la parcelle



source : PUTZEYS (F.), SCHOOFS (F.), sous la dir. de VELGHE (O.), MAUKELS (G.), DEHALU (M.), VAN VOLSOM, DEVOS (E.), CANTINEAU (F.L.), ***Traité de technique sanitaire, Tome II : Extension des villes, hygiène dans la construction*****, Paris et Liège : éd. Librairie polytechnique, Ch. Béranger, 1927, p. 13**

Selon les auteurs, l'hygiène et la salubrité des bâtiments doivent passer par des mesures préventives pour éviter une densification trop importante ou un encombrement des espaces libres de la parcelle. Par souci de salubrité, la préconisation de mesures doit permettre de lutter contre la saturation de l'utilisation des parcelles en surface et en hauteur. L'iconographie montre qu'un point d'honneur est mis à respecter la mise à distance de la rue, par l'espace du jardinet de devant. Dans la recherche menée sur l'aménagement des lotissements, la distribution des habitations révèle une attention aux espaces intermédiaires car la distribution se fait en quinconce, un travail de conception est mené sur la transition entre l'espace public et l'espace privé. Malgré une densité importante dans l'implantation des habitations, les auteurs pensent aux équipements, par l'intégration d'espaces publics ou de jardins collectifs au sein des lotissements, toujours dans un souci d'hygiène.

Figure 57. Référence au travail de Eugène Hénard et de Augustin Rey sur les immeubles à redans et les jardins de devant sur les immeubles collectifs.



source : PUTZEYS (F.), SCHOOFS (F.), sous la dir. de VELGHE (O.), MAUKELS (G.), DEHALU (M.), VAN VOLSOM, DEVOS (E.), CANTINEAU (F.L.), *Traité de technique sanitaire, Tome II : Extension des villes, hygiène dans la construction*, Paris et Liège : éd. Librairie polytechnique, Ch. Béranger, 1927, 728 p.

Et enfin, nous analysons le travail de Jean Raymond[373], il mène sa réflexion sur l'allotissement, et leur aménagement, contrairement au travail précédent, Jean Raymond pense que les parcelles en profondeur ne correspondent pas à l'idéal, l'importance réside dans le développé de la façade sur la rue, il fait référence au travail d'Eugène Hénard, de la même façon qu'Augustin Rey. Une réflexion sur la transition entre l'espace public et l'espace privé est réalisée.

Un chapitre de son traité est dédié aux espaces libres, car Jean Raymond explique que la *« ville est constituée d'espaces construits ou destinés à la construction* » (Raymond, 1934, p. 181). Il définit les espaces libres comme des espaces de santé et de bien-être de la ville, en faisant référence aux squares, jardins, parcs ou encore terrains de jeux. Cependant, aucune référence directe n'est faite aux espaces intermédiaires de transition entre l'espace public et l'espace privé. Le jardin est défini par Raymond comme un espace libre. René Danger définit clairement la représentation des espaces libres par Jean Raymond, qui fait lui-même référence à la définition donnée par M. De Souza *: « un espace libre est*

[373] RAYMOND (Jean), *Précis d'urbanisme moderne*, Paris : éd. Dunod, 1934, 239 p.

un endroit public en plein air, à l'écart de tout mouvement de la circulation des voitures »[374]. Malgré le souci apporté aux espaces libres dans l'aménagement des extensions pavillonnaires des villes, les prescriptions de Jean Raymond sont « classiques », il prône un décongestionnement de la ville par l'aménagement des espaces libres dans son tissu. Cependant, il s'interroge sur les solutions à trouver et à préconiser lorsque la ville se sera densifiée en surface et en hauteur.

L'actualité des espaces intermédiaires dans la recherche urbaine

L'analyse de l'iconographie des traités urbanistiques de la deuxième moitié du XIX[e] siècle et du XX[e] siècle a montré une préoccupation pour le développement des villes et leur croissance liée à la révolution industrielle. A la fois, ces traités traduisent une volonté de réfléchir et d'accompagner ce développement, mais aussi une réflexion de création de la ville, par des *quartiers* à part entière, comme les lotissements ou cités-jardins (Unwin, 1903) ou encore cités patronales (Frey, 1987). Même si la volonté hygiéniste et esthétique reste primordiale, avec l'introduction de la cour de devant (Hénard, 1903) et du *Vorgarten*, jardin de devant (Stübben, 1890 ; Unwin, 1903) amorce une transformation des formes urbaines et architecturales à l'échelle des villes. Cela induit une transformation des rapports entre le logement et la rue. Car même s'ils peuvent être conçus comme des espaces sécuritaires, et non transitionnels, ils posent la question des espaces à l'articulation entre la rue et le logement.

Le développement industriel amène un changement de l'immeuble, dans son organisation, avec l'apparition de l'immeuble de rapport, la notion de distribution apparaît pour la desserte des logements. Entre la rue et le logement, la façade prend une dimension qui codifie ce rapport (Flamand, 2009). François Loyer, dans son travail, *Paris XIX[e] siècle. L'Immeuble et la rue*, montre que le rôle de la façade et de la structuration de l'immeuble participe à la distinction des sphères publique/privée. La spécialisation se manifeste à l'échelle de l'immeuble comme nous venons de le dire, mais aussi, avec l'haussmannisation, à l'échelle de la ville. Les lieux de la ville se spécifient, pour en faire des lieux d'activités, lieux de représentation, cela contribue à ce changement progressif de la relation public/privé, dehors/dedans. Les prérogatives hygiénistes du XIX[e] siècle sont marquées par la quête à la fois architecturale, formelle, esthétique pour créer la dialectique entre le public/privé, en référence au règlement de voirie de 1902 de Louis Bonnier, qui permet de statuer sur cette dialectique d'un point de vue juridique mais aussi architectural. La façade devient un élément architectural important dans ce rapport dehors/dedans (Moley, 2005) et encore aujourd'hui, elle en représente un enjeu, au même titre que l'a été la cour, la cour a fait l'objet de nombreux travaux[375], nous pensons à l'iconographie précédemment étudiée, Eugène Hénard ou Augustin Rey.

En France, le XX[e] siècle est une période marquante dans la recherche urbaine sur les espaces entre rue et logement. La construction des logements de masse, notamment matérialisée par les grands ensembles, montre une rupture entre les sphères publique/privée. Il y a un manque d'espaces intermédiaires et pourtant il y a une multiplicité d'emploi du terme, en effet, *« la floraison des qualificatifs autour des espaces intermédiaires, juste après mai 1968, incitait à l'interroger dans ce contexte d'utopie, mais également des mesures effectives : évolution de la politique du logement* […]. *Leur " mise en lumière " est réalisée par le procès des grands ensembles et leur absence de cette production. L'intérêt post-moderne manifesté dans les années 1970 pour l'" architecture de la ville " correspondait alors à la tentation d'inverser le cours de l'histoire, en rétablissant des espaces perdus pour en retrouver les vertus d'" urbanité " tant morphologique que sociale »*[376]. La recherche menée par Nicole Haumont, Marie-Geneviève Dezès et Henri Raymond, chercheurs à l'Institut de sociologie

[374] DANGER (René), *Cours d'urbanisme (technique des plans d'aménagement de villes),* Paris : éd. Eyrolles, 1933, p. 181
[375] La revue *La Construction moderne* présente ainsi une rubrique intitulée « Cours et courettes » en 1900 (numéros du 10 février, 25 août 1900)
[376] MOLEY (Christian), *Les Abords du chez-soi en quête d'espaces intermédiaires*, Paris : éd. La Villette, 2006, 256 p.

urbaine (ISU) est publiée en 1966, *L'Habitat pavillonnaire*. L'ouvrage reste une référence, car il introduit et reste le « pilier » de l'ensemble de la recherche urbaine menée sur les espaces entre rue et logement. Il s'inscrit dans un contexte de prise de conscience que les grands ensembles ont apporté une certaine notion de confort et d'hygiène au logement, mais le logement individuel reste plébiscité comme référence pour les français. L'étude menée se concentre sur l'analyse du mode de vie pavillonnaire, et ainsi d'en montrer les spécificités. Ces spécificités résident dans la construction du chez-soi et de l'intimité dans le logement individuel. La construction du chez-soi passe par la notion d'appropriation de l'espace par la mise en œuvre et la construction de dispositifs spatiaux pour marquer la gradation entre l'extérieur et l'intérieur. Nous élaborerons plus en détail la typologie des dispositifs qui caractérisent les espaces intermédiaires, dans le sous-chapitre suivant (*cf.* 7.2 *Vers une nouvelle typologie des tissus urbains*). Dans le logement individuel, les habitants sont actifs, ils construisent leur cadre de vie par cette appropriation de l'espace construit par les dispositifs spatiaux. L'intérêt pour les espaces intermédiaires se manifeste également dans l'ouvrage suivant, *Habitat et pratique de l'espace : Etude des relations entre l'intérieur et l'extérieur du logement*. Dans cet ouvrage, les chercheurs étudient les espaces privatifs : comme les extensions extérieures du logement : la loggia, le balcon, la pergola, la porte-fenêtre, qui participent de la dialectique entre le public et le privé par la visibilité et l'appropriation de ces espaces. Les auteurs abordent aussi les *« espaces de renvoi »,* qui sont ainsi considérés comme définis par défaut mais que l'on retrouve essentiellement dans le logement collectif. Les publications du groupe de chercheurs de l'ISU proposent dans le cadre de l'analyse des espaces entre rue et logement, leur rôle, leur place, leur recherche aboutit à la proposition d'une terminologie, *« espace de transition »*. Les chercheurs définissent les *« espaces de transition »* comme *« tous les espaces du logement qui permettent à l'habitant de constituer une relation entre le dedans et le dehors du logement »*[377].

Grâce à cet apport majeur des recherches des scientifiques de l'ISU, les espaces intermédiaires deviennent des *« lieux à part entière »*, dans lesquels ils existent des dispositifs particuliers à la fois spatiaux et sociologiques. Cette désignation et cette reconnaissance de ces espaces n'amènent plus à une confrontation des deux sphères publique/privée comme cela était le cas lors de la critique des grands ensembles, dans lesquels les deux sphères en étaient arrivées à l'indifférence, mais à permettre à la fois de différencier, séparer ou même faire dialoguer. Ces études montrent qu'il n'y a plus de rupture entre le public et le privé, que la continuité est assurée grâce à la désignation et à l'investissement et au traitement de ces espaces intermédiaires. Dans la préface de l'ouvrage, Henri Lefebvre aborde le concept d'appropriation, comme un élément important de l'habitat pavillonnaire et de la façon dont ce sont développés les dispositifs d'espaces entre-deux, la transition du dehors vers le dedans et ainsi les « espaces intermédiaires contribuent *« à la richesse de l'habiter et à l'intégration de l'habitant dans la ville ».*

Ce travail de recherche, et donc l'habitat pavillonnaire, contribuent à l'analyse critique des grands ensembles, du logement social, et surtout des espaces intermédiaires de cette forme urbaine. Ils sont constatés trop rares pour contribuer à la construction des relations de voisinage.

Ainsi, les années 1970 sont propices à la réflexion sur le logement social collectif. Pour Amélie Flamand, le logement social collectif devient un terrain d'analyse et d'observation important (Flamand, 2008) et dans la même optique les espaces intermédiaires deviennent également un terrain d'observation privilégié.

Dans la mouvance d'une recherche scientifique liée au logement social collectif, les chercheurs portent leur regard sur le logement patronal (Frey, 1986). En effet, dans le contexte de conception du XIX^{e} siècle, et quel que soit le commanditaire de l'opération, les espaces intermédiaires ont une place

[377] HAUMONT (Nicole), RAYMOND (Henri), DEZES (Marie-Geneviève), *Habitat et pratique de l'espace : Etude des relations entre l'intérieur et l'extérieur du logement,* Paris : Institut de Sociologie Urbaine, 1978, 172 p.

prégnante dans la vie du collectif mais sont à la fois des espaces contrôlés. Les concepteurs veulent en faire des espaces support de l'apprentissage du chez-soi (Eleb, 1995) et finalement de l'individualité. L'analyse des espaces intermédiaires dans ces formes urbaines montre une intervention des commanditaires (Etat, philanthrope, patrons) dans l'espace privé, afin de le contrôler (c'est l'analyse faite du familistère de Guise[378], le phalanstère de Charles Fourier). Les politiques s'intéressent à la sphère privée qui devient l'objet de politiques, d'un point de vue normatif, coercitif (Flamand, 2009), l'intérêt de celles-ci se tournent aussi vers les espaces intermédiaires qui caractérisent cette irruption dans la sphère privée. La production des logements sociaux représente les premières traces de l'intervention de l'Etat dans la production de logements, une question des politiques publiques qui est toujours d'actualité et au cœur des débats.

Comme nous l'abordons aujourd'hui dans notre recherche sur les espaces intermédiaires, dans les années 1990, les recherches scientifiques portent sur le logement collectif car depuis le XIX^{e} siècle, le leitmotiv est de *« loger le peuple »*, et cela continua au XX^{e} siècle avec la production de logements de masse (HLM). L'étude des espaces intermédiaires est envisagée comme les lieux, support de la sociabilité entre voisins, supports des relations de voisinage (Haumont, Morel, 2005). Nous retrouverons cet angle d'approche, dans l'ouvrage, *la Société des voisins*[379]. *L'Habitat pavillonnaire*, est le développement d'un travail d'analyse anthropologique et sociologique, l'habitat pavillonnaire appréhende le logement comme un support de sociabilité. L'ouvrage formalise son approche autour du concept d'appropriation. (Lefebvre).

Jean-Yves Authier et Yves Grafmeyer, dans leur rapport, *Les Relations sociales autour du logement,* s'intéressent aux modèles d'habitat ou aux dispositifs et les effets qu'ils peuvent avoir sur la sociabilité. Selon eux, depuis les années 1970-1980, il y a la *« volonté d'aménager des transitions entre des espaces domestiques et des espaces de voisinage eux-mêmes ouverts sur le quartier et sur la ville »*[380]. Ils s'interrogent sur la « conception de l'habitat », ils font *« l'hypothèse que tout ce qui relève de la conception de l'habitat, au sens le plus large du terme, engage peu ou prou une certaine idée sur les modes de vie (prévisibles, légitimes, souhaitables) de ceux auxquels cet habitat est destiné »* (Authier, Grafmeyer, 1997, p. 15).

Les chercheurs s'attachent à comprendre les relations entre les formes architecturales et les pratiques de sociabilité, en s'interrogeant sur quelles formes architecturales correspondent à quelles formes de sociabilité ? Les opérations de forme architecturale plus ou moins innovante, *« produisent des effets limités sur les pratiques relationnelles des individus et des groupes sociaux »* (Authier, Grafmeyer, 1997, p. 34). Les travaux de Valérie Lebois et Cristiana Mazzoni révèlent que l'importance accordée au collectif, aux espaces collectifs par l'architecture de l'immeuble peut favoriser des relations de sociabilité riches, par la proximité :

> « Au total, les divers dispositifs (architecturaux, spatiaux, ou techniques) mis en œuvre aujourd'hui dans la conception de l'habitat ne sont donc pas sans effets sur les relations sociales des habitants, tout au moins en ce qui concerne leurs relations de voisinage. »
> AUTHIER (Jean-Yves), GRAFMEYER (Yves), *Les Relations sociales autour du logement. Etat des savoirs et perspectives de recherche,* Plan Construction et Architecture, 1997, p 37.

Cette relation entre forme architecturale et relation de sociabilité n'est pas automatique, ni mécanique. Une autre approche consiste à avancer que les espaces intermédiaires participent d'une dynamique entre la ville, le quartier et le logement (Flamand, 2008). Les espaces intermédiaires ne fonctionnent pas comme une échelle à part entière. L'intérêt se porte plus sur les formes de sociabilité que sur

[378] Le familistère de Guise est un projet réalisé par Jean-Baptiste Godin, qui est largement inspiré du phalanstère de Fourier.
[379] HAUMONT (Bernard), MOREL (Alain), *La Société des voisins*, Paris : éditions de la MSH, 2005, 334 p.
[380] AUTHIER (Jean-Yves), GRAFMEYER (Yves), *Les Relations sociales autour du logement. Etat des savoirs et perspectives de recherche,* Plan Construction et Architecture, 1997, p 66.

l'articulation entre les espaces intermédiaires et les relations de sociabilité, *« l'articulation formes spatiales/lien social »* (Héran, 1987).

Dans les années 1990, les dispositifs de résidentialisation prennent forme et des procédures de résidentialisation sont mises en œuvre. Cela relance le débat des relations autour du logement et ainsi de la question de l'étude des espaces intermédiaires. L'analyse de ces espaces se fait plus fine et la réflexion s'infléchit sur les *« seuils »* (Bonnin, 2003). David Lepoutre étudie la cité de La Courneuve des 4000, ouvrage dans lequel il analyse la place des halls d'entrée et l'entrée des immeubles dans la sociabilité des adolescents, ce qu'il appelle la « sociabilité des seuils ». Cette question des seuils est abordée dans l'ensemble des formes urbaines et architecturales, le logement social, les grands ensembles et dans le logement collectif en général. Le phénomène de résidentialisation et la question des seuils amène à s'interroger sur la gestion des espaces communs.

Les chercheurs s'intéressent à travers cette question des seuils sur une figure indissociable du passage du dehors au-dedans, de l'espace intermédiaire, du seuil, la concierge. Roselyne de Villanova[381] et Philippe Bonnin[382], par le prisme de l'analyse de l'évolution du métier et du rôle des concierges, montre l'évolution des espaces intermédiaires et la transformation des relations de sociabilité.

Les espaces intermédiaires sont analysés comme des espaces, *« supports de la construction de l'identité de l'habitant*[383] *»* (Flamand, 2008).

Cette attention portée sur l'analyse des seuils est un élément marquant du travail mené en anthropologie urbaine. Cette discipline s'inscrit dans une démarche analytique des dispositifs spatiaux (ouverture et fermeture) dans le logement. Nous parlons, ici, d'anthropologie urbaine, car nous pensons aux travaux d'Arnold Van Gennep, qui dans son ouvrage *Les Rites de passage*, publié en 1909, étudie les rites et l'importance dans ce processus de rite, du seuil. En effet, son étude joue un rôle dans l'analyse des espaces intermédiaires dans le logement. Nous revenons à l'étude menée par les chercheurs de l'ISU, *L'Habitat pavillonnaire*, les espaces intermédiaires deviennent des séparateurs du public/privé mais plus seulement de l'étranger/invité, représentation/intimité. Ils permettent de mettre en relation ou de mettre à distance. Les espaces intermédiaires sont considérés comme un *stade à part entière*. Les dispositifs mis en place, l'épaisseur donnée aux espaces de l'entre-deux contribuent à construire cette intimité, à la protéger de la sphère publique. La recherche commence à se tourner vers l'étude des dispositifs d'ouverture ou de fermeture comme les clôtures, l'étude de la limite apparaît dans les travaux des chercheurs, comme avec le travail publié par Françoise Paul-Lévy et Marion Segaud, *Anthropologie de l'espace*. Les deux auteurs proposent une réflexion autour de la notion de limite et de son franchissement. Les dispositifs mis en place pour créer cette ritualisation de limite sont analysés et recueillis dans l'ouvrage. Les auteurs abordent les dispositifs suivant : le seuil, la fenêtre. Les seuils sont présents dans toutes les sociétés mais ils sont abordés de différente façon. En effet, le seuil au Japon est un rituel hiérarchisé et précis (Bonnin, 2000); à Bali, le *lawangs*, en France, c'est un dispositif spatial, une pièce qui est l'entrée ; au Maghreb, le seuil est marqué par la porte, *« selon les cultures, le seuil est indiqué, aménagé, signifié par des objets particuliers »*[384]. Le seuil est abordé comme un dispositif spatial, social et symbolique (Lévy-Paul, Segaud, 1983) mais la fenêtre n'est pas seulement envisagée comme un dispositif physique et spatial, mais comme un espace d'interaction entre l'intérieur et l'extérieur, qui influe sur l'espace domestique. Au même titre que la fenêtre, la porte[385] est un dispositif fortement étudié dans

[381] VILLANOVA (Roselyne de) (dir.), *Loges et gardiens. Entre espace privé et espace public,* Paris : IPRAUS, juin 2003

[382] BONNIN (Philippe), « L'Immeuble parisien et sa loge : seuils et rituels des espaces d'articulation », in HAUMONT (Bernard), MOREL (Alain), *La Société des voisins, Partager un habitat collectif,* Paris : éditions de la Maison des Sciences de l'Homme, 2005, 334 p.

[383] BONETTI (Michel), *Habiter. Le Bricolage imaginaire de l'espace,* Paris : éd. Hommes et perspectives, 1994, 230 p.

[384] SEGAUD (Marion), PAUL-LEVY (Françoise), *Anthropologie de l'espace*, Paris : éd. Armand Colin, 2ème édition 2007, 222 p.

[385] BACHELARD (Gaston), *La Poétique de l'espace*, 1957, Paris : PUF, Quadrige, 1998, 214 p.

les travaux d'anthropologie de l'habiter. Elle symbolise encore plus la limite et amène à réfléchir sur le franchissement de cette limite (Depaule, 1985) :

> « Elle apparaît comme l'emblème du rituel du seuil, dans la mesure où elle symbolise le mouvement dialectique de l'intérieur vers l'extérieur, avec ces multiples positions, ouverte, entrouverte, fermée, cadenassée, et cette transition ritualisée. »
> VAN GENNEP (Arnold). *Les Rites de passage : étude systématique des rites de la porte et du seuil, de l'hospitalité, de l'adoption, de la grossesse et de l'accouchement, de la naissance, de l'enfance, de la puberté, de l'initiation, de l'ordination, du couronnement, des fiançailles et du mariage, des funérailles, des saisons, etc.* (1909), Paris, Picard, 1981

L'analyse de tous ces dispositifs relève d'une approche « micro », il s'agit d'étudier les espaces intermédiaires, par le biais de ces dispositifs « micro » et leur rapport aux habitants. La recherche urbaine, en regard de l'intérêt porté aux espaces intermédiaires, est marquée par l'impact majeur du travail sur l'habitat pavillonnaire de l'équipe Nicole Haumont, Antoine Haumont, Henri Raymond et Marie-Geneviève Dezès. Car leur étude sur les pratiques de l'habitat et les relations de voisinage, a permis d'apporter un regard sur la dialectique dehors/dedans et de comprendre comment s'effectue la transition du dedans/dehors du logement.

La façon et le positionnement des travaux de recherche par rapport aux espaces entre rue et logement sont différents cependant l'ensemble de ses approches de recherche à la fois sociologique, architecturale sur l'habitat ont contribué à mettre en exergue l'importance des espaces de transition de l'habitat. L'étude des dispositifs spatiaux, à l'articulation des deux sphères publique/privée.

Ces études du groupe de chercheurs de l'ISU font cadre en ce qui concerne le rôle des espaces intermédiaires dans l'habitat, la construction du « chez-soi ».

Depuis le milieu des années 1990, des recherches plus récentes ont été menées, comme les travaux de Christian Moley, Estelle Thibault et Claudio Secchi ou encore Valérie Lebois et Amélie Flamand, dont nous évoquerons, ici, les travaux. Les recherches d'Estelle Thibault, de Claudio Secchi et de Christian Moley ont la volonté de retracer l'histoire architecturale (Flamand, 2008) des espaces intermédiaires. Nous nous intéresserons d'abord aux différents travaux menés par des architectes. Claudio Secchi et Estelle Thibault, dans leur article dans la *Société des Voisins*, paru en 2005, s'intéressent aux espaces intermédiaires. Les espaces intermédiaires, étant qualifiés de vocable d'origine technique utilisé par les architectes. Sous cet angle, Claudio Secchi et Estelle Thibault ont choisi d'étudier la naissance de la notion « espace intermédiaire » chez les architectes, afin de comprendre l'utilisation de cette terminologie et la définition qu'ils lui associent. L'analyse des espaces intermédiaires y est envisagée par l'étude des différents congrès internationaux d'architecture (entre 1889 et 1959). Les deux auteurs y étudient la place accordée et l'évolution des espaces intermédiaires. Le travail de Christian Moley s'attache à trouver à travers l'analyse des discours, la naissance des espaces intermédiaires, à la fois dans les discours mais aussi dans l'architecture et l'urbain. La recherche menée par Christian Moley met en relief l'avant et l'après mai 68, qui pour lui, marque un tournant dans la généalogie des espaces intermédiaires. À son sens, les espaces intermédiaires, d'après mai 68, sont caractéristiques du repli sur son habitat et d'une vision individualiste, d'une architecture et d'un urbanisme sécuritaire. Pour Christian Moley, la recherche sur les espaces intermédiaires post 68 est née d'une nostalgie des architectes et sociologues, des relations de voisinage. Dans son ouvrage, *Les Abords du chez-soi en quête d'espaces intermédiaires*, Moley remet en cause les recherches de l'équipe de l'ISU, qui par son approche, aurait favorisé l'individualisme au détriment du lien social et communautaire (in la Société des voisins). L'espace serait abordé par ses pratiques individuelles, comme Amélie Flamand, nous prendrons quelques distances avec sa recherche (Flamand, 2008) et cette approche contribuerait à la privatisation des espaces et à la différenciation de la sphère publique et privée.

Notre travail doit également explorer plus précisément la thèse avancée par Amélie Flamand. En effet, son travail montre que les espaces intermédiaires consistent en une transformation de la *« définition du public et du privé ».* La construction de la représentation des espaces intermédiaires et leur conception relève de ce changement dans le rapport entre la sphère publique et la sphère privée. Ses travaux s'intéressent à cette *« distinction entre espace et sphère publique »,* et à l'intérêt politique porté à l'habitat, aux phénomènes de fermeture de l'habitat. Ils visent à comprendre l'évolution du rapport public/privé à travers les discours, les politiques sur les espaces intermédiaires, ils sont considérés comme un enjeu majeur de ce rapport public/privé. Et par la même, la recherche d'Amélie Flamand est motivée par la représentation de la société du rapport entre individu et collectif que peuvent contribuer à comprendre les espaces intermédiaires. Elle s'interroge sur la façon dont se fait le lien entre la sphère publique et privée par les espaces intermédiaires.
D'autres recherches visent à montrer qu'il peut y avoir des convergences entre les formes architecturales et les pratiques de l'espace, qu'une qualité architecturale peut influencer sur les relations de sociabilité entre habitants. Valérie Lebois, psychosociologue, étudie à travers ces deux perspectives, les *« conditions de réussite des espaces intermédiaires »* (Lebois, 2009) à Paris. Le travail de terrain de recherche vise à comprendre la démarche des architectes dans la prise en considération des espaces intermédiaires, définis comme des enjeux fondamentaux de la conception de l'architecture et de l'habitat. Le travail d'observation d'immeubles d'habitation construits à Paris depuis dix années, a montré une importance des formes d'appropriation des espaces collectifs. La méthodologie de recherche est fondée sur le questionnement du processus de conception et leur insertion urbaine (Lebois, 2009). Valérie Lebois engage une autre recherche, avec Cristiana Mazzoni, *Habiter sur cour : une mise à l'épreuve du « vivre ensemble »,* dans laquelle, les chercheuses étudient les cours comme de véritables dispositifs de lieux de vie et un engagement de conception, accompagné d'une démarche *« théorique et pragmatique »* (Lebois, 2009). Leur travail consiste à montrer que les espaces intermédiaires, entendus les cours et les jardins, développent des caractéristiques *« formelles et sensibles ».* Ces travaux tendent à montrer le regain d'intérêt et une volonté de conception de la ville plus dense, qu'il existe depuis les années 1970, comme l'évoque Christian Moley, chez les concepteurs pour les cours et jardins mais aussi les différents dispositifs en cœur d'îlot (travail étudié de l'architecte Catherine Furet).

7.2 VERS UNE NOUVELLE TYPOLOGIE

Comme nous l'avons souligné précédemment nous pensons que les espaces intermédiaires se définissent d'un point de vue de leur *topographie, sociologique* et enfin *symbolique* car ils sont le support des rapports qu'ils contribuent en retour à modeler. Pour construire notre typologie d'espaces intermédiaires qui nous intéressent dans le cadre de notre recherche, nous aurons besoin d'établir une typologie des espaces intermédiaires plus exhaustive et plus liminaire (Flamand, 2008), que celle sur laquelle, nous nous concentrerons pour la suite de notre recherche. Nous avons la même volonté qu'Amélie Flamand, dans son travail, celle de *« présenter concrètement ces espaces au lecteur »* (Flamand, 2008). La typologie présentée fait cadre et support à notre recherche plus spécifique sur les espaces intermédiaires dans les tissus périurbains. En effet, pour construire notre typologie, nous classerons les espaces intermédiaires selon leurs formes et ils seront définis par rapport à l'habitat d'un côté et la forme urbaine de l'autre. Nous emprunterons la méthode utilisée par Amélie Flamand pour son travail de typologie des espaces intermédiaires, travail dans lequel elle a pris en compte et croisé différentes dimensions de critères :

> « Nous avons tenté, pour son élaboration, de prendre en compte et de croiser tout à la fois des critères juridiques (les espaces intermédiaires sont des espaces privés à usage, éventuellement collectif),

> architecturaux (à travers la recension des formes architecturales et urbaines ; en étant attentif à la situation intérieure ou extérieure de ces formes), comme anthropo-sociologiques (en incorporant ce que l'on a appelé les dispositifs, c'est-à-dire notamment l'ensemble des objets disposés sur le parcours rituel qui organise la transition de la rue au chez-soi et inversement ;en incluant la fonction donnée par les usages à ces différents espaces, en construisant le parcours allant de l'extérieur vers l'intérieur. » FLAMAND (Amélie), *L'Invention des espaces intermédiaires dans l'habitat, thèse sous la direction de Jean-Pierre Frey*, Paris : Institut d'Urbanisme de Paris-CRESSAC-CRH, UMR LOUEST, Paris XII, 2008, p. 28

Outre le découpage en catégories de la typologie des espaces intermédiaires, la *« démarche spatialisée »* (Lévy-Vroélant, Dussart, Frey, 2003) pour identifier les espaces intermédiaires nous invite à cheminer dans l'espace et ainsi à aborder les différents espaces intermédiaires par la progression d'un espace vers l'autre, de l'extérieur vers l'intérieur, de l'espace le plus public vers l'espace le plus privé ou alors de l'espace le plus privé vers l'extérieur. Nous réalisons donc notre typologie illustrée par une iconographie concrète permettant au lecteur de se représenter la typologie énoncée. Amélie Flamand distingue d'abord les espaces intermédiaires par leurs *formes architecturales et urbaines*. Les formes architecturales et urbaines constituent le cadre le plus large pour l'observation des espaces intermédiaires, et représentent *« l'espace commun d'un ensemble résidentiel »* (Flamand, 1008, p. 28). Nous pouvons énumérer les formes architecturales et urbaines empruntées à la typologie d'Amélie Flamand : rues, impasses, ruelles, venelles, ouvertes ou fermées, voies, avenues (cf. Colombes), allées, traboules, passages, couverts, cour-passages, squares, villas, lotissements, cité pavillonnaires, cités-jardins, hameau (cf. hameau Boulainvilliers, Paris 16ème ; hameau du Danube Paris 20ème) et courées. Nous pouvons ensuite qualifier l'ensemble des *espaces extérieurs et dispositifs extérieurs au logement et à l'ensemble bâti.* Amélie Flamand les qualifiera d'espaces de représentation : nous y retrouvons les cours (cour d'entrée, avant-cour, cour d'honneur, cour-jardin) ; le jardin, le jardin de devant, le jardinet, les espaces verts, la pelouse de devant, le préau, escaliers extérieurs, coursives, allées, contre-allées.

Dans cette progression vers l'intérieur, et du passage de l'extérieur à l'intérieur, il est indispensable d'annoncer les *dispositifs de marquage et de fermeture*. Ils marquent le passage d'un espace à l'autre, de leur différenciation de façon *stricto sensu*. Par ces dispositifs, nous entendons prendre en compte les grilles, murs de clôtures, clôtures et tout ce qui peut renvoyer à la notion de limite, limite d'un espace à l'autre ou limite séparative. A travers la notion de limite, nous prenons en considération toutes les formes qui représentent une limite. Ce dispositif sera important dans notre recherche sur la densification dans les tissus périurbains, car la

Photographie 21. Avenue des Vats à Colombes et Impasse à Colombes

source : Camille Benigni, 2013

limite séparative dans un quartier pavillonnaire, constitue le support de densification progressive de la parcelle et donc des tissus.

Dans les dispositifs qui caractérisent les espaces intermédiaires, nous avons parlé de la notion de limite mais il y a ensuite les *dispositifs de marquage de l'entrée* (Flamand, 2008) : symbole du passage du dehors au-dedans. En effet, les travaux concernant l'entrée ont été nombreux, nous pouvons citer les travaux de Van Gennep sur les rituels de passage, *Rites de passage* (1909), qui parle de position médiane et d'espace liminaire pour désigner l'espace de *« seuil ».* Dans ces dispositifs, nous pensons instinctivement au seuil ; au perron ; à la marquise ; au auvent ; à la porte d'entrée d'une maison, qui nous le révèleront être importants dans notre typologie de terrain de nos échantillons d'étude pour la suite de notre recherche. Il y a aussi les portes d'entrée d'un immeuble, le hall d'entrée, allée de l'immeuble, la loge du portier ou la loge du concierge, qui sont des dispositifs qui sont encore à l'extérieur du bâtiment et non par encore à l'intérieur de celui-ci. Ces dispositifs ne concernent pas l'habitat.

Amélie Flamand y ajoute les *« dispositifs d'entrée et d'accueil, tels que l'éclairage, les interphone, digicode, visiophone, serrure, mais aussi boîtes aux lettres, miroirs, cendriers, tapis, paillasson, décrottoir, plantes et fleurs, ornementation des sols, des murs, panneau de localisation des locataires et propriétaires et indications réglementaires »* (Flamand, 2008, p. 33).

Dans la progression vers l'intérieur, une fois les dispositifs extérieurs d'entrée traversés, nous abordons la *distribution intérieure*, entre espace privé collectif et espace privé individuel. Ces dispositifs prennent sens dans un immeuble de logement collectif, dans lequel cette articulation existe car il y a l'introduction d'une notion de *distribution intérieure* entre logements.

Amélie Flamand énumère toutes les terminologies correspondant à la *« démultiplication de ces espaces de distribution communs »,* nous entendons la cage d'ascenseur, la cage d'escaliers, le palier, l'ascenseur, couloir, coursive, galerie, rue intérieure, porte d'entrée du logement.

Comme le souligne Amélie Flamand, à l'intérieur des immeubles collectifs*, « les dispositifs marquant le passage de la porte d'entrée du logement »* se retrouvent tout comme dans *les « dispositifs qui marquent l'entrée dans un immeuble de logement collectif »*, nous pouvons citer *« le tapis d'entrée, le paillasson, la sonnette, le présentoir du nom, le judas, l'œilleton, la serrure ».*

Comme nous l'avons évoqué dans l'analyse de l'iconographie des premiers traités d'urbanisme, notamment avec le règlement de voirie de 1902 de Louis Bonnier, les façades deviennent moins « plates », plus communicantes avec la rue sur les fonctions de l'habitat, lisibles en façade, par la création de dispositifs de décrochés de façades, d'avancés, d'encorbellement, de bow-windows, etc. En effet, c'est ce que nous nommerons les « *espaces privatifs en extension externe du logement »* (Flamand, 2008). Si ces dispositifs sont implantés en façade sur rue, ils relèvent de dispositifs architecturaux qui sont à l'interface du privé et du collectif mais nous nous accordons à Amélie Flamand pour dire que ces dispositifs sont mêmes à l'articulation entre le privé et le public. Ces dispositifs peuvent concerner la façade entière. Nous identifions la façade de devant, la façade arrière, façade épaisse, façade-rideau, façade latérale, façade pignon, ensuite viennent les dispositifs de terrasses, balcons, loggias, bow-window, pergola et véranda, baie, fenêtre.

Tous ces espaces qualifiés de privatifs ne sont pas à usage collectif pour tous les habitants cependant, ces dispositifs et espaces sont visibles depuis l'espace public, la rue. Ils sont facilement identifiables et participent de cette dialectique entre le privé et le collectif, et même public (Flamand, 2008).

Dans notre travail de recherche, nous considérons le pavillon individuel, sa parcelle, comme un territoire. Le choix des terrains de recherche s'est orienté vers des parcelles avec maisons isolées implantées au milieu de la parcelle, traduisant ainsi un « jardin de devant » (Haumont, 1966), comme un retrait de l'espace public. Comme l'explique Nicole Haumont, *« dans l'attrait exercé par le pavillon, le jardin a sans nul doute joué un rôle majeur »* (Haumont, Raymond, 1966, p. 29 ; p. 53). En effet, les Français choisissent le pavillon, par rapport au jardin à 58% d'entre eux, selon une

enquête réalisée par le CREDOC[386]. Ainsi le jardin constitue un élément primordial du pavillon individuel, le jardin est aussi important que le bâti, et l'analyse des espaces intermédiaires et des dispositifs marquant leur investissement commence par le jardin. Le jardin peut être considéré comme un espace de relégation d'objets et d'activités qui ne peuvent pas rentrer dans le cadre du pavillon (Haumont, 1966) mais peuvent être aussi des lieux de liberté et de transition entre le public et le privé. Nous abordons l'espace du jardin par les *annexes* du logement, qui apparaissent comme extérieures au logement et en dépendent dans leur fonctionnement, d'où son qualificatif d'« *annexe du logement* ». Les annexes et éléments de dépendance du bâti principal sont fondateurs de cette transformation qui se différencie de la transformation du bâti. Dans les immeubles de logement collectif, les annexes peuvent être perçues comme des espaces de renvoi ou de rejet (Lévy-Vroélant, Dussart, Frey, 2003) par les habitants. Les pratiques et dispositifs qui caractérisent ces espaces de renvoi sont désignés par Amélie Flamand, par les parkings, local poubelle, local vélo/local poussette, buanderie commune, cour arrière, cour de service, courette, qui font partie d'un espace à usage collectif. Dans les tissus périurbains faits de pavillons individuels, nous identifions le jardin de derrière, et les annexes du logement à usage privé, comme les caves, celliers, combles, greniers comme des espaces qui contribuent à la transformation morphologique des tissus périurbains.

7.3 LE ROLE DEVOLU AUX ESPACES INTERMEDIAIRES

Des avatars

Dès 1977[387], avec la loi relative à l'architecture, des programmes visant à remettre en état le bâti et à la réhabilitation, comme le programme Habitat et Vie Sociale[388], sont lancés. Cette loi vise à réformer le financement du logement social dans le but d'inciter les promoteurs et architectes à *« produire des édifices moins simplistes, pour créer des formes architecturales dont les volumes permettraient de dégager des surfaces extérieures privatives* » ; car effectivement, *« le calcul du prix de référence (se substituant au prix plafond) permettait en effet quelque jeu aussi bien du point de vue spatial que financier »* (Frey, 2003). Cette loi pousse les concepteurs à sortir du cube, à créer des décrochés de façades, des terrasses : pour aboutir à une *« diversification du bâti »* (Lévy-Vroélant, Dussart, Frey, 2003) et donc une réduction des parties communes pour être gérées plus facilement et appropriables. La réduction des hauteurs des constructions devrait permettre d'éviter le recours systématique à l'installation d'ascenseurs. La volonté de l'application de cette loi est que la conception des nouvelles constructions doit se faire en adéquation et dans le respect des tissus existants :

> « Eviter une trop grande disparité en hauteur des immeubles grâce à un épannelage plus soucieux du respect de l'existant en renouant avec la continuité des façades sur la rue, et réapprendre à composer avec le passé dans des opérations en dents creuses plutôt que selon la formule de la rénovation bulldozer […], travail de mise en forme à la fois plus contraint par le contexte d'insertion de nouveaux édifices dans le tissu urbain. »
> DUSSART (Brigitte), FREY (Jean-Pierre), *Les Enjeux de la « résidentialisation » des cités HLM, Analyse des usages des espaces intermédiaires dans une cité de Seine-Saint-Denis*, Nanterre, CRESSAC /CRH, UMR LOUEST/ Ministère de la Culture, Mission du Patrimoine ethnologique, 2003, p. 19

[386] Enquête réalisée par le CREDOC en 2004 : « La Maison individuelle : vision des élus et des français », Étude réalisée à la demande de l'agence RPCA et de l'UNCMI par Sabrina Djefal et Sonia Eugène, CRÉDOC/Service des enquêtes, juin 2004. Ce rapport est consultable en ligne sur le site www.uncmi.org
[387] Loi n° 77-2 du 3 janvier 1977 sur l'architecture
[388] La Procédure Habitat et Vie Sociale (HVS) est créée en 1977 (circulaire du 3 mars 1977) sous la direction de Jacques Barrot. Des dispositifs sont mis en place dans le cadre de cette procédure destinée à réhabiliter certaines cités HLM.

Dans les années 1990, la notion de *« limite »* est de plus en plus présente dans la réflexion urbaine au détriment peut-être de la question de l'*« espace intermédiaire ».* La Loi d'orientation sur la ville (LOV) vise à créer la mixité sociale et permet le lancement des contrats de ville et des premiers Grands Projets Urbains (GPU) qui initient *« la démarche de projets urbains associant intervention sur le bâti et sur l'aménagement et amélioration de la gestion des espaces extérieurs »* (Certu, 2007). Dès 1995, il y a débat dans les grands ensembles avec l'apparition de la notion de *résidentialisation*, qui apparaît comme un nouvel avatar linguistique récent des espaces intermédiaires (Moley, 2006). Elle est mise en place comme une mesure politique de protection, voire policière ou encore sécuritaire. La loi de sécurité intérieure[389], votée en février 2003, *« participe de la stigmatisation des parties communes, en particulier dans le logement collectif »*[390], car la résidentialisation pose la question du contrôle, des travaux, du gardiennage et du nettoyage[391]. La volonté et l'objectif principal affichés sont de définir les statuts juridiques de ces espaces publics ou privés ou intermédiaires. Depuis 1999, il y a une multiplication de projets de résidentialisation et de nombreux chercheurs et acteurs de l'aménagement urbain (Guigou, Lelévrier, Lemonnier, 2004). Un projet de résidentialisation est engagé dans les projets de rénovation urbaine. Celle-ci s'opère par des découpages qui créent des espaces entre les immeubles et les espaces publics ou rues, mais des ambiguïtés de statuts des espaces intermédiaires demeurent. Nous pouvons nous questionner sur les découpages et aménagements effectués pour l'ouverture ou au contraire la fermeture, ont-ils été pensés à partir de la rue ou de l'immeuble.

Ce phénomène des limites entre le privé/public et de la *résidentialisation* se retrouve dans les périphéries, la démultiplication des limites et des espaces est plus visible. Dans les tissus moins denses des maisons individuelles ou groupées, la verdure s'immisce, la référence à l'idéal pavillonnaire se prête aux espaces intermédiaires : espaces délimités sur l'avant de l'habitation, jardins de derrière ou aux cœurs des résidences. *« La résidentialisation constitue le plus récent avatar linguistique et idéologique de la question des espaces intermédiaires aussi contradictoire, qu'utopique »* (Moley, 2006).

Le phénomène de la résidentialisation amène un statut de *limite* aux espaces intermédiaires. Malgré l'aspect sécuritaire qui peut se dégager d'une telle mesure, elle rentre dans un processus de remodelage et de transformation des tissus périurbains à la marge et des espaces intermédiaires laissés vacants. Une interrogation demeure sur l'existence de dérives à ce phénomène, notamment avec l'essor des lotissements clos en France. En effet, les habitants de ces ensembles pavillonnaires clos seraient à la recherche d'une tranquillité à l'écart des nuisances que l'on trouve dans les grands ensembles (circulation intempestive, regroupement d'adolescents) ils souhaitent avoir leur propre espace de vie dans une zone géographique choisie, surtout choisir leur voisinage, de se sentir protéger et être tranquilles :

> « L'habitat et son environnement immédiat ont traditionnellement un rôle de refuge. Il s'agit d'une donnée quasi anthropologique. »
> CHARMES (Eric), *« Le Développement des lotissements clos »*, in Etudes foncières, n°109, mai-juin 2004, pp. 18

Il est nécessaire de ne pas tomber dans une radicalisation, c'est pourquoi notre recherche se développera sur d'autres processus de transformations, et qui s'inscrivent des processus visant à la durabilité du développement des territoires.

---

[389] Nicolas Sarkozy ministre de l'intérieur en 2003

[390] FLAMAND (Amélie), *Les Espaces intermédiaires, un état des lieux raisonné,* Actes de la journée du GIS socio-économie de l'habitat, édition numérique, décembre 2005, http://resohab.univ-paris1.fr/jclh05/

[391] Nous faisons référence à la loi française du 1er août 2003*, loi d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine* et la loi du 18 janvier 2005 : *loi de programmation pour la cohésion sociale*.

Des espaces qui posent problème ?

« Les espaces intermédiaires posent problème dans la mesure où ils existent » (Lévy-Vroélant, Dussart, Frey, 2003). Les analyses et les travaux de recherche menés par des professionnels, architectes et urbanistes sur les espaces intermédiaires, révèlent que ces espaces y sont définis par défaut, bien souvent résiduels, il n'existe que peu d'appropriation et d'individualisation, ils sont peu nombreux, fréquemment considérés comme des « espaces de renvoi » souvent mal conçus, trop petits, et mal situés. Dans les grands ensembles, on y dénombre des pratiques inappropriées et illégales. L'appropriation y est compliquée, il manque à ces espaces, un statut précis, par rapport à une désignation, une délimitation et une fonction. Les espaces intermédiaires ne sont pas seulement le support de l'élaboration des relations entre l'habitant et son espace mais ils sont le support des relations de voisinage, du rapport entre les habitants. Au lieu d'en être le support, ils en deviennent un obstacle. Car avec l'introduction des ascenseurs, et l'augmentation des circulations mécaniques dans les immeubles, ces solutions paraissent plus discrètes et efficaces (Lévy-Vroélant, Dussart, Frey, 2003). Mais ces installations de déplacements mécaniques peuvent être comparées à la démocratisation de l'automobile, qui a été permise au détriment, sans aucun doute de la qualité fonctionnelle des entrées, des halls, des seuils et du décorum des façades des immeubles. Les circulations de fluides et mécaniques ont été sacrifiées au prix du confort de logement. Les formes urbaines sont le *« parent pauvre de l'amélioration du confort domestique »* (Lévy-Vroélant, Dussart, Frey, 2003).

D'une façon générale, dans les zones périurbaines, l'insertion des équipements est difficile et cela pose la question du fonctionnement et de la rentabilité. Cependant lorsqu'on mentionne ces difficultés, caractérisant l'*« archaïsme pavillonnaire »* (Haumont, 1966), ce n'est pas seulement d'un point de vue de l'organisation urbanistique, mais surtout d'un point de vue spatial avec la désaliénation de l'espace. L'espace du pavillon est caractérisé par son marquage (clôture). Le sentiment d'appropriation est fort par le marquage, cependant cette appropriation s'effectue sur un espace-temps qui est celui d'une vie, l'habitant a le sentiment de pouvoir avoir sa propre organisation de l'espace. Le jardin constitue un espace à part entière entre le dedans et le dehors, car il n'est pas dans le pavillon mais il fait partie du chez-soi, il a donc cette particularité d'être un espace de transition vers l'intérieur. Pour les enfants, il constitue un espace extérieur mais tout en étant à l'intérieur de la zone de marquage du pavillon, car pour les habitants, la rue représente toujours un danger. Aussi, le système pavillonnaire est séparé du lieu du travail, il est marqué par la permanence des clôtures, son systématisme montre un besoin de différencier son espace de vie et d'être tranquille chez soi. Il révèle une volonté de *« contrôler son voisinage et son environnement direct »*. Les zones pavillonnaires amènent une possibilité d'appropriation qui semble difficile dans les grands ensembles, et qui pose problème. Comme nous l'avons dit précédemment, les espaces intermédiaires dans les ensembles de logements collectifs peuvent constituer un obstacle aux relations avec son voisinage, notre objet de recherche se concentre sur les tissus périurbains ; nous nous attacherons à montrer que les espaces intermédiaires ont une potentialité à être au cœur de la transformation imaginable des périphéries. En effet, nous pouvons dire que les espaces intermédiaires dans les tissus périurbains, sont bien souvent privatisés et à la charge de son propriétaire ou occupant. Malgré cette différence d'avec les ensembles d'habitat collectif, cela ne signifie pas que ces espaces sont dénués d'intérêt, justement notre recherche trouve son intérêt dans la variabilité des échantillons de recherche que nous pouvons trouver dans ces tissus.

Notre hypothèse de penser que la densification des tissus périurbains s'opère dans les espaces intermédiaires appuyer par la réflexion de Jean-Pierre Frey, Claire Lévy-Vroélant :

> « Les pièces des appartements restant en gros toujours les mêmes et leurs formes gagnant à rester rectangulaires malgré un parcellaire ne l'étant souvent pas, ce sont les espaces intermédiaires qui ont, la

> plupart du temps, joué le rôle de soufflets et de joints. Ce peut être en façade, mais c'est naturellement davantage dans les cours et les espaces de desserte que les ajustements et les rectifications ont été opérés. »
> DUSSART (Brigitte), FREY (Jean-Pierre), *Les Enjeux de la « résidentialisation » des cités HLM, Analyse des usages des espaces intermédiaires dans une cité de Seine-Saint-Denis*, Nanterre, CRESSAC /CRH, UMR LOUEST/ Ministère de la Culture, Mission du Patrimoine ethnologique, 2003, p. 20

Les espaces intermédiaires conçus et leurs enjeux

A l'échelle du bâtiment : les architectes

Dans sa recherche sur les espaces de l'entre-deux dans l'immeuble parisien, Valérie Lebois s'interroge sur la conception des espaces intermédiaires et sur leur qualité de conception, au travers d'un travail de terrain. Dans les immeubles des années 1990, dans une mouvance sécuritaire caractérisée par la *résidentialisation,* Valérie Lebois observe une forte mobilisation dans les formes d'appropriation dans les espaces collectifs comme les halls, couloirs, palier, cour, jardin. Sa recherche vise à comprendre les formes d'appropriation de ces espaces et à analyser leur qualité formelle, afin d'infléchir son travail sur la compréhension du rôle des espaces intermédiaires. Pour mener son travail, Valérie Lebois a dégagé trois grandes dimensions des espaces intermédiaires, qui sont leur conception, leur gestion et la composition de la population. Il ressort de sa recherche que les espaces intermédiaires sont vécus par les habitants comme des lieux de pause ou de respiration dans leur cheminement d'une sphère à l'autre, c'est pourquoi son travail s'est concentré sur l'étude des projets avec cour ou jardins en cœur d'îlot. Cristiana Mazzoni et Valérie Lebois, dans le rapport *Cours et jardins d'aujourd'hui : le renouveau d'espaces aux qualités multiples* (Lebois, Mazzoni, 2003)[392], analysent et montrent que la cour est représentée à la fois comme un espace compensatoire pour les habitants par rapport au fait qu'ils habitent en centre urbain dense dans lesquels la nature est absente, ou un espace qui peut être source de tensions.
Comme nous l'explique Pierre Gangnet, dans son travail *Paris, côté cours, La Ville derrière la ville*, il y a un retour d'intérêt pour la conception d'espaces en cœur d'îlot, qui raisonne comme résultant de la diversité typologique des logements, de leurs prolongements et de leur mode de desserte. Les concepteurs reviennent à une revalorisation des *« éléments traditionnels de la ville »* (Gangnet, 1998)[393], nous pouvons dire que c'est le retour à l'inspiration des cours du tissu ancien *« vues comme des jardins secrets creusés dans le calme des demeures »* (Le Dantec, 1998)[394]. Les concepteurs ont chacun leurs approches et leur vision de la conception et de la qualité que doit revêtir une cour, ils l'expriment dans l'ouvrage de Pierre Gangnet. Au cours des vingt dernières années, les architectes ont eu une prise de conscience de ce que peuvent apporter les espaces intermédiaires. Pour illustrer cette prise de conscience, nous citerons Valérie Lebois et Cristina Mazzoni :

> « Les espaces intermédiaires sont pensés pour apporter une plus-value au logement en tant que tel (vue, calme) ainsi qu'une protection vis-à-vis des dangers extérieurs (l'insécurité en première ligne). Pas de cas en revanche de la sociabilité. » (Lebois, Mazzoni, 2003, p. 26)

Le travail de concepteur d'Alexandre Chemetoff s'attache à intégrer à la cour des détails de l'ordre du « pittoresque » (Lebois, 2003, p. 295), qui ne sont pas sans renvoyer aux éléments anciens de l'architecture urbaine comme les pavés ou les murs meulière. Alexandre Chemetoff ne se cache de

---

[392] MAZZONI (Cristiana), LEBOIS (Valérie), *Cours et jardins d'aujourd'hui : le renouveau d'espaces aux qualités multiples*, appel d'offres "Qualités architecturales, significations, conceptions, positions", Plan Urbanisme Construction Architecture, Pôle Concevoir, Construire, Habiter, Ministère de l'Equipement, juillet 2003
[393] GANGNET (Pierre) (dir.), *Paris : côté cours. La Ville derrière la ville*, Paris : éd. Picard, 1998, 222 p.
[394] LE DANTEC (Philippe), « Madame Ariane, 2e cour à gauche. Un voyage de Dédale dans les arrières des villes », in GANGNET (Pierre) (dir.), *Paris : côté cours. La Ville derrière la ville*, Paris : éd. Picard, 1998, 222 p.

vouloir y apporter ces éléments anciens de l'architecture urbaine et que, pour lui, la cour est un *« lieu de mémoire »*. D'autres concepteurs comme Dominique Lyon ne partage pas ce renvoi au *« pittoresque »,* car il explique que les cours envisagées par les concepteurs comme une cour de faubourg, n'a plus la même fonction d'activités commerciales ou industrielles ou artisanales. Ainsi, la cour ne devrait plus être pensée comme peut le faire Alexandre Chemetoff. La cour et donc l'ensemble des espaces de transition ne seraient conçus que dans un but spatial et plastique (Eleb, Châtelet, 1997) et non comme un support des rapports de voisinage. Certains architectes ne s'intéressent pas à ces espaces et les délaissent dans leur pratique conceptuelle, car ils estiment que la sociabilité ne se fait plus à partir de l'habitat (Lebois, 2003, p. 296) mais que la sociabilité est urbaine, cependant, il est important dans la construction d'une intégration dans la société, d'avoir des points d'ancrage, des zones de contact, de proximité, telles que peuvent l'être les espaces intermédiaires.

Pourtant, dans une continuité de fermeture des espaces et une logique de résidentialisation, les maîtres d'ouvrage n'envisagent pas les espaces intermédiaires ou collectifs comme un support de l'urbanité ou du *« vivre ensemble »* (Lebois, 2003, p. 295) mais plutôt comme un élément *« gênant »* du projet. Finalement, dans le logement collectif urbain, ou social, la question des espaces intermédiaires s'en réduit à une démarche de rentabilité entre surface habitable et surface construite. Nous revenons donc à la question de la sécurité, abordée précédemment, et donc la question de la résidentialisation, nous en venons à la dimension de la gestion de ces espaces. Les architectes appuient cette démarche de fermeture et de privatisation des espaces afin d'en faire des *« lieux bien circonscrits et clairement identifiables »* (Lebois, 2003, p. 295). Ces règles instaurées par les bailleurs et les maîtres d'ouvrage impliquent une marge de manœuvre réduite des architectes. Le cahier des charges de conception cadre la conception et les possibilités offertes à l'architecte, et si ces prérogatives ne sont pas décidées au préalable, cela aboutit à des modifications à la livraison, en condamnant des passages, des accès et aussi aux cours et jardins. Les espaces intermédiaires sont ainsi contrôlés, réduits, ce qui entraîne une nécessité de gestion et de nettoyage plus importantes que si ces espaces étaient laissés libres à l'appropriation des habitants.

Le travail de Catherine Furet et de Philippe Niez consiste en la conception d'un jardin planté accessible à tous les habitants. Le concept réside dans l'imbrication des espaces les uns avec les autres. L'objectif est de donner la possibilité aux habitants et plus particulièrement aux enfants, de s'approprier ces espaces extérieurs par les activités qu'ils peuvent y pratiquer (jeux, activités). Catherine Furet avoue que les maîtres d'ouvrage préfèrent l'aspect sécuritaire, avec des dispositifs fastidieux à mettre en œuvre. La recherche de Nicolas Soulier[395], architecte et urbaniste, sur la tendance à la stérilisation des rues et des espaces publics, l'amène à aborder l'espace public et sa transition avec l'espace privé qu'il définit comme *« frontage »*[396].

---

[395] SOULIER (Nicolas), *Reconquérir les rues, exemples à travers le monde et pistes d'action*, Paris : éd. Ulmer, coll. Pour des villes où l'on aimerait habiter, 2012, 285 p.

[396] Le terme *« frontage »* selon Nicolas Soulier lui permet de statuer sur une terminologie anglo-saxonne. Il le définit de la façon suivante :

« *Un frontage est formé par :*

- *le terrain privé situé entre la limite de propriété et la façade du bâtiment en retrait tournée vers la rue ;*
- *les éléments de cette façade jusqu'à la hauteur du 2e étage*
- *les entrées orientées vers la rue*
- *une combinaison d'éléments architecturaux tels que les clôtures, perrons, vérandas et galeries d'entrée…*

Ces éléments ont une influence sur les conduites sociales dans l'espace public.

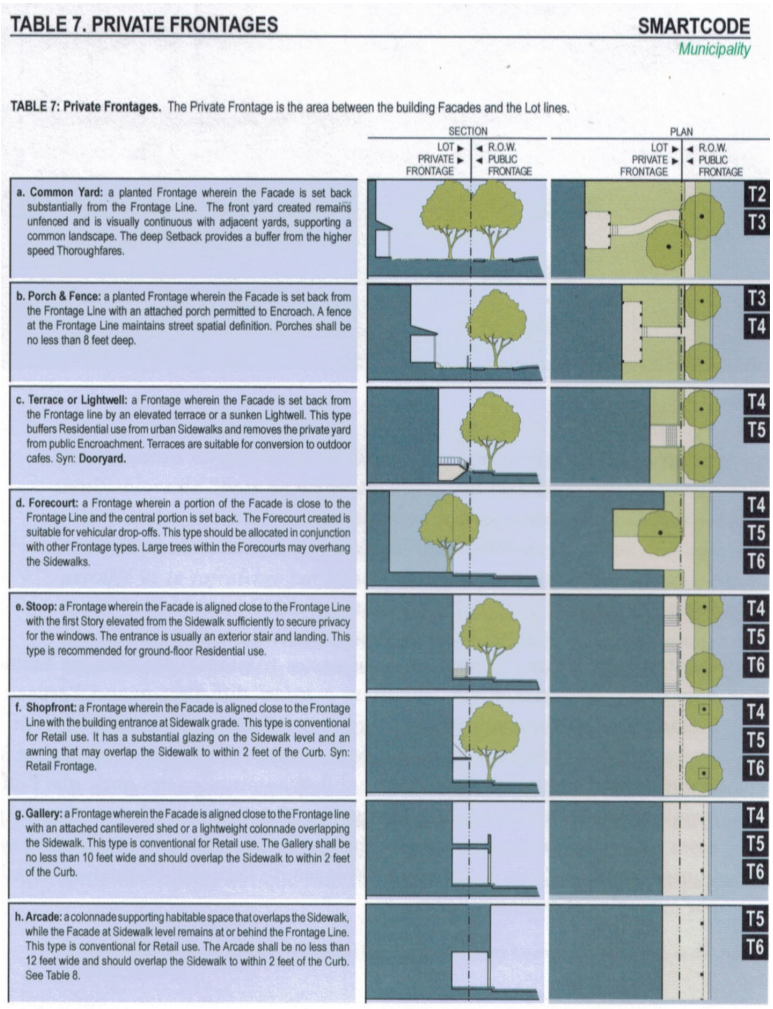
Frontage public :

Un frontage public est la surface du domaine public de voirie comprise entre le caniveau de la chaussée et la limite du trottoir côté riverains. Il comprend le trottoir, les arbres de rue, les lampadaires, les mobiliers urbains, et éventuellement des bandes de terrain plantées.

Le frontage public est cette partie cruciale de la rue, où les piétons circulent et accèdent aux propriétés et aux bâtiments riverains ; ils constituent un des principaux éléments de l'espace public ; c'est là que les gens se mêlent les uns des autres,

Sa conception de l'espace public repose sur une vision de porosité, une vision anglo-saxonne, dans laquelle l'espace public est perçu comme un espace communautaire en continuité avec l'espace privé. Il préconise une réflexion sur une interface entre les espaces privés et la rue, « *on peut parler d'interface dans la mesure où il y a interaction entre les deux systèmes distincts qui caractérisent une rue »,* l'interface serait un « espace-privé-de-bord-de-rue », terme qu'il semble préférer au terme d'espace intermédiaire. L'« espace-privé-de-bord-de-rue » fait référence par un partage modal de la rue à travers un dispositif à la fois spatial et réglementaire. Il nous interpelle sur la propriété du sol, qui *« correspond à des lignes, exactes et sans épaisseur, que les géomètres reportent sur le cadastre : les limites de parcelles ».* Ainsi, un espace de transition entre l'espace public et l'espace privé, est plébiscité le *Vorgarten*, que nous avons étudié dans le traité urbanistique de Stübben. Ses jardins de devant doivent être traités et investis comme des *« anti-chambres »* des entrées principales des immeubles. Sa réflexion sur les espaces de transition reprend un élément caractéristique de la réflexion urbaine de la fin du XIX[e] siècle, le *Vorgarten*. Cet élément de transition tend à disparaître car la conception de tels espaces engendre une définition réglementaire et un statut de ces espaces, l'aspect sécuritaire prend le pas.

Figure 58. Différents types de *frontage* anglo-saxons recensés par Nicolas Soulier



SOULIER (Nicolas), *Reconquérir les rues, exemples à travers le monde et pistes d'action*, Paris : éd. Ulmer, coll. Pour des villes où l'on aimerait habiter, 2012, 285 p.

A l'échelle urbaine

Il est important de créer des séquences avec la ville, pour sortir de la juxtaposition des espaces et des rapports dichotomiques. Par cette réflexion spatiale sur les espaces intermédiaires, transparaît une réflexion sur l'articulation du dehors et du dedans entre l'individuel et l'urbain. L'intégration du bâti dans la trame urbaine est importante, pour la garantir, les concepteurs apportent un soin particulier à cette intégration par des discontinuités dans le bâti, des jeux de hauteurs et une diversité spatiale des logements, bi orientation. La réflexion sur ces rapports entre les espaces du logement et de l'espace public s'oriente

conversent, jouent, mangent…C'est une composante importante non seulement du système de déplacement, mais aussi du tissu social.
-ligne de frontage :
La ligne de frontage est la limite d'une propriété privée qui la sépare du domaine public de voirie > en France : alignement. »
Car Nicolas Soulier estime qu'en France, nous ne savons pas statuer sur une terminologie commune, soit désigné par jardin de devant, cours sur rue, retraits d'alignements, il estime que c'est un véritable problème en urbanisme.

sur le dessin des « vides », de l'espace entre les « pleins » (le bâti). Avec ce travail effectué et mené sur les espaces intermédiaires, la typologie des tissus urbains se caractérise par les espaces du « vide ». La typologie des tissus urbains se dessine à partir des espaces intermédiaires et des dispositifs qui se développent dans ces espaces. La progression entre la rue et le logement est mise en relief par les dispositifs d'accueil (halls d'entrée vitrés, entrées ouvertes, coursives) afin d'apporter une qualité urbaine. Finalement, les espaces intermédiaires ont un rôle d'ouverture de la sphère du logement sur la ville, comme l'explique à travers cette phrase, Henri Gaudin : *« j'habite bien sûr mon appartement, mais bien aussi mon escalier et ma ruelle, et ma rue et ma ville. Le monde aussi. En quelque sorte, tous m'abritent. J'ai un abri particulier, mais ma porte s'ouvre et j'entends de chez moi la pluie et le vent me viennent quelques échos du dehors, et quand je suis dehors quelques échos du dedans ».*
Soulier propose une architecture du *non-fini*, une sorte de *« work in progress »*. Cette architecture du *non-fini* est caractérisée par la mise en avant de la notion de deuxième chantier, dans lequel le projet architectural ou urbain n'est pas livré fini ou opter pour une démarche de projet non-fini après le premier chantier proprement dit. La proposition de « deuxième chantier » doit constituer une véritable production d'architecture des bâtiments et des espaces extérieurs tant publics que privés (Soulier, 2012, p. 94). Cette démarche constituerait une nouvelle planification de l'espace urbain et architectural, mais encore faut-il que la qualité du projet soit propice à se faire développer des deuxièmes chantiers (Soulier, 2012, p. 96), l'auteur cite l'exemple de Fribourg et Brême, où l'architecture est en attente d'évolution selon un processus de coopération et de convivialité réalisé par les habitants. Ce principe repose à la fois sur les concepteurs et les habitants, comme l'auteur le précise à Fribourg, *« aider à faire »* et non pas *« faire à la place de »,* Soulier pense que de telles solutions à préconiser traduisent une leçon tirée de l'échec des grands ensembles (Soulier, 2012, p. 96).

Nous souhaitons tirer le résultat suivant de notre analyse d'échantillons d'aménagement des faubourgs et des banlieues péricentrales résidentielles à travers les premiers traités d'urbanisme, que les faubourgs et banlieues sont les centres d'aujourd'hui, de par les processus de transformation morphologique qu'ils ont subi. Ainsi nous pouvons préconiser qu'une densité souhaitable pourrait se rapprocher de celles des faubourgs et banlieues résidentielles. Une densité qui permettrait d'avoir des commerces de proximité, des dessertes en transports collectifs et des espaces verts suffisants pour éviter de trop fortes mobilités de loisirs en fin de semaine. Ainsi à partir de cela, nous nous interrogerons sur les mécanismes : quelle place les espaces intermédiaires ont dans ces transformations. L'approche des espaces intermédiaires par l'analyse des premiers traités urbanistiques nous permet de mettre en évidence la transformation des espaces urbains par ces espaces. L'analyse des traités et les préconisations pour l'aménagement des zones urbaines périphériques révèlent la réflexion des auteurs autour de la redéfinition de l'aménagement urbain par le traitement des espaces de transition entre l'espace public et l'espace privé. Dans les premiers traités urbanistiques de la fin du XIX^{e} et du début du XX^{e} siècle, les architectes ou urbanistes pensent et traitent les nouvelles extensions des villes, leurs réflexions prend en considération, certes des éléments de la pensée hygiéniste, mais elles intègrent surtout les espaces de transition dans la composition urbaine et architecturale du programme de l'extension. Ainsi, nous nous intéresserons aux espaces intermédiaires qui font partie d'une transformation morphologique des tissus périurbains.

Chapitre 8 / Vers des nouveaux instruments de planification

« La ville trouve toute seule la stabilité de son profil de densité. »
Marc Wiel[397]

Dans ce chapitre, nous pourrons établir des analyses comparatives entre les mécanismes de transformation des tissus que nous avons étudiés dans les parties précédentes. Car à partir du moment, où ont été créés les lotissements pavillonnaires et cette forme urbaine caractéristique des tissus périurbains, les habitants ont commencé à s'approprier leur espace de vie afin de créer leur cadre de vie[398] : ils ont mis en place des dispositifs pour avoir un garage, une remise, un espace de réception extérieur (barbecue, terrasse, véranda[399]). Malgré *« le renversement du rapport de prévalence du tout sur les parties »* (Huet, Devillers, 1981) [400] dans la conception d'un lotissement, autonome par rapport à la ville, nous observons une transformation de l'espace de la vie quotidienne se disloque à cause des contraintes liées aux usages de l'habitat et aux pratiques associées à celles-ci. Ainsi, il y a des mécanismes inventés pour qu'on puisse avoir des garages, jardins, nous étudierons ces mécanismes de transformation. L'étude de la métamorphose des espaces intermédiaires et de la morphogénèse des tissus est portée par les propriétaires parcellaires, et leurs compétences d'habitant constructeur (Frey, 1982)[401]. De notre constat sur la présence de transformation dans les tissus périurbains, nous nous attachons à comprendre les processus de transformation de ces tissus à travers les espaces intermédiaires. Ainsi, nous comparerons les processus et mécanismes mis en évidence en les comparant à notre propos actuel sur les tissus périurbains (lotissements pavillonnaires) et voir en quoi, il peut y avoir des connexions ou des différences dans la réalisation de ces processus. Nous analyserons les vecteurs de cette densification.

L'actualité de la réflexion sur la transformation des tissus périurbains pavillonnaires met la division parcellaire au cœur de ces processus de densification, comme un processus de *« densification par le bas »* ou *« densification douce »* (Petitet, 2013 ; Léger, 2011). Cette densification par le bas est qualifiée d'aussi vieille que les lotissements pavillonnaires (Léger, 2010, pp. 33-35), cependant nous préférerons nous concentrer plutôt sur les caractéristiques suivantes : les procédés par l'agrandissement de la maison, par le comblement de la parcelle par des dispositifs d'appropriation, ou par la construction d'un plus ou moins petit collectif sur plusieurs parcelles réunies. Nous vérifierons si la densification aboutit à des formes spatiales particulières prenant place dans les espaces intermédiaires. Pour aborder notre analyse, nous citerons ici Marcel Roncayolo pour illustrer la façon dont nous aborderons l'analyse des mécanismes de densification et des formes qu'ils ont pris :

---

[397] WIEL (Marc), *Pour planifier les villes autrement*, Paris : éd. l'Harmattan, coll. Villes et entreprises, 2007, 244 p.
[398] CHARMES (Eric), « Densités, formes et villes durables », in DAMON Julien (dir.), *Villes à vivre-modes de vie urbains et défis environnementaux*, Odile Jacob, 2011, pp. 81-99
[399] HAUMONT (Nicole), DUSSART (Brigitte), RETBI (Michel), DIDIER (Nadège), TROCHE (Jean-Pierre), POUGET (André), *Concevoir et habiter. L'Espace de la véranda*, Plan Construction et Architecture, 1988, 144 p.
[400] DEVILLERS (Christian), HUET (Bernard), *Le Creusot, Naissance et Développement d'une ville industrielle 1784-1914*, *préface de Louis Bergeron,* éd. Champ Vallon, coll. Milieux, 1981, p. 161
[401] FREY (Jean-Pierre), « Le Creusot. Le contrôle patronal de l'urbanisation vernaculaire », in *Milieux* n°7/8, oct. 81-janv. 82, pp. 51-59

> « Des rythmes et des durées différentes caractérisent aussi des éléments de la structure matérielle des villes ; voies, parcellaire, bâti paraissent appartenir à un même système et donc exprimer les attentes d'une même époque. Mais la dissociation, sous certaines conditions, a des chances de s'opérer. La trame résiste le mieux même quand elle ne répond plus tout à fait aux exigences de la modernité. Le parcellaire n'est pas une donnée figée, même si les tracés généraux persistent : les parcelles sont agrégées, regroupées ou subdivisées et changent d'usage. Les édifices subissent davantage les modifications, transformations, processus de démolition/reconstruction, au gré des calculs du marché et des stratégies patrimoniales […] Dans le domaine du parcellaire, on ne peut considérer que la forme, en quelque sorte, contraigne par elle seule à la durée. Mais elle réunit tout un système fait d'usages, de propriétés, d'investissements inscrits dans la pierre, ou plus modestement dans les moellons, coordonnés par des représentations. Un degré de cohérence remarquable. »
> RONCAYOLO (Marcel), « Conceptions, structures matérielles, pratiques » in *La Ville des sciences sociales, Enquête, anthropologie, histoire, sociologie,* n°4, Marseille : éd. Parenthèses, 1996, pp. 59-68, in DUPERREX (Matthieu), « La Ville rangée est sans langage » *in Regards sociologiques,* n°40, 2010, pp. 125-133

8.1 LES MECANISMES DE DENSIFICATION

Nous choisissons d'emblée de prendre l'analyse de l'espace comme processus, le tissu urbain analysé selon sa morphogénèse, permet de mettre en exergue les traces de ces compromis, et des limites fluctuantes du phénomène de transformation morphologique. En effet, pour reprendre la méthodologie d'Aymonino cité par Bernard Huet et Christian Devillers, *« nous étudions l'espace comme production et nous partons de la définition d'Aymonino pour qui la morphologie urbaine est l'étude des faits bâtis, considérés du point de vue de leur production et dans leurs relations de parties à l'ensemble urbain »* (Devillers, Huet, 1981, p. 160).
Les travaux des chercheurs, comme François Loyer, Françoise Boudon ou André Chastel sur les processus de densification nous montrent que les processus de densification sont issus d'une poussée démographique importante. Ce phénomène de pression démographique traduit une extension horizontale du bâti dans le cadre de la parcelle. Loyer a montré dans son travail sur le tissu parisien, le phénomène de bourrage de parcelle. Jean Castex, Philippe Panerai, Patrice Céleste, Jean-Charles Depaule expliquent que la densification est conditionnée par la présence de barrières successives, comme les fortifications (par exemple, les fortifications médiévales ou les fortifications de Thiers à Paris). Ce phénomène de croissance urbaine se reproduit jusqu'à saturation des tissus, c'est un premier processus de densification qui se déroule sans extension territoriale (Castex, Panerai, 1980). Nous pourrions croire qu'aujourd'hui l'absence de limites physiques a favorisé l'étalement urbain, *« la notion de centre s'en trouve profondément affectée »* (Castex, Panerai, 1980)[402]. Mais nous avons montré, à travers l'étude du cas de Levallois-Perret, qu'en un siècle une banlieue périphérique peut devenir un noyau central. Ainsi pour reprendre les propos de Jean Castex et Philippe Panerai, un tel mode de croissance est conditionné par ses types architecturaux adaptés et dispositifs pour en favoriser les substitutions.

Le choix de nos terrains d'étude

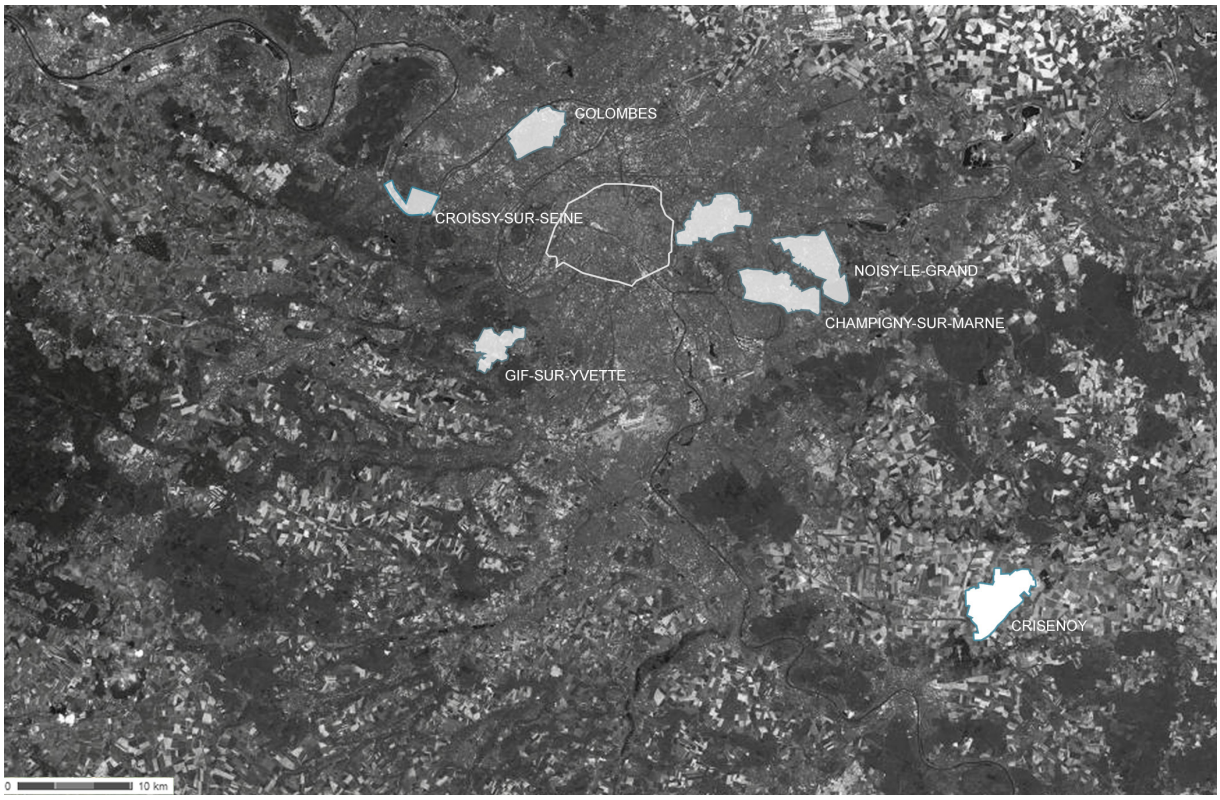
Le choix de nos terrains d'analyse a été fait selon la mobilisation d'une grande diversité de situations typologiques de tissus périurbains dans lesquelles il nous a été possible d'étudier des ensembles pavillonnaires des années 1980-1990, des ensembles de pavillons des années 1950-1970 et d'anciennes zones de villégiature (Raymond, 1966)[403] devenus lotissements ou centre dense. La particularité de ce choix réside dans l'intérêt porté à des cas d'étude de tissus moins étudiés comme le

[402] PANERAI (Philippe), CASTEX (Jean), DEPAULE (Jean-Charles), *Versailles : lecture d'une ville,* Paris : éd. Le Moniteur, 1980, p. 37
[403] RAYMOND (Henri), HAUMONT (Henri), DEZÈS (Marie-Geneviève), HAUMONT (Antoine), *L'Habitat pavillonnaire*, *Préface de Henri Lefebvre*, Paris : éd. Institut de sociologie urbaine, Centre de recherche d'urbanisme, 1966, 148 p.

pavillonnaire résiduel dans les tissus denses, le pavillonnaire à forte valeur patrimoniale et les nouvelles extensions en périphérie (Geneste, 2013). Un élément a guidé en premier lieu nos choix des terrains d'étude est l'existence ou non de politiques urbaines relatives à nos objets de recherche, la densification et l'économie de l'utilisation des territoires.

Notre travail de recherche s'est concentré sur des sites d'étude qui sont appréhendés et fonctionnent comme des tissus pavillonnaires dont l'actualité peut contribuer à les qualifier également comme des espaces périurbains. Nous avons également été guidés, comme le dit Bernardo Secchi, par l'état transitoire des tissus dans leur organisation et leur définition, car nous ne cherchons pas à écarter certains tissus, mais nous préférerons en analyser les processus et les typologies qui nous intéressent présentement. Si l'on considère la définition de la périurbanisation suivante, qui est le *« développement des agglomérations au-delà de leurs limites historiques (les remparts) sous une forme au départ peu dense et toujours sous dépendance économique de la ville-centre »* (Vergès, CAUE 93, 2007)[404], nous pouvons dire que nos sites d'étude sont caractéristiques de la périphérie urbaine, un autre aspect qui caractérise le périphérique est son opposition au centre *« comme le parcellisé s'oppose à l'apparente compacité des noyaux anciens des agglomérations »* (Frey, 1990). Les tissus périurbains étudiés sont composés de formes urbaines complexes faites de tissus urbains et d'empreinte rurale traditionnelle.

Carte 13. Localisation des différents échantillons de terrains d'étude choisis



source : Géoportail IGN ; Camille BENIGNI

Nous pouvons identifier, sur la carte ci-dessus (carte 13), les différents sites d'étude choisis dans l'ensemble de la région parisienne. Notre choix s'est voulu divers et réparti sur différents départements de la région Ile-de-France. Nous avons choisi les terrains suivants. Dans le département du Val-de-Marne, nous travaillerons sur la commune de Champigny-sur-Marne, Clamart, dans les Yvelines, l'étude sera faite sur Le Vésinet et Croissy-sur-Seine. Dans le département de la Seine-

[404] VERGES (Véronique), CAUE 93, *Le Pavillonnaire dans tous ses états en Seine-Saint-Denis : Densification ou disparition*, rapport commandé par le CAUE 93, juillet 2007, 200 p.

Saint-Denis, le terrain d'étude sera les communes de Montreuil-sous-Bois, Noisy-le-Grand et dans le département des Hauts-de-Seine, nous travaillerons sur Colombes, enfin dans le département de l'Essonne, l'étude portera sur Gif-sur-Yvette. La première partie de l'analyse a consisté en la délimitation de nos aires d'observation sur chaque site d'étude.
L'intérêt porté à nos terrains d'étude est donné par l'importance accordée à la connaissance des appropriations et du potentiel d'investissement des espaces intermédiaires qui peuvent être analysés dans l'organisation de la maison et de son espace extérieur. Nous avons porté notre regard sur des zones marquées par *« un bricolage permanent, celui de l'antithèse du savoir de l'ingénieur, mais plutôt le savoir de l'ingénieux, qui par manque de moyens matériels, conserve, recycle et invente ses outils »* (Vergès, CAUE 93, 2007, p. 17). En tenant compte des règles et des politiques appliquées et propres à chaque site étudié, nous analyserons la capacité d'investissement des espaces intermédiaires, qui peuvent être témoin de créativité et d'ingéniosité. La caractéristique commune à tous les sites choisis est qu'ils relèvent d'une forme urbaine caractéristique du lotissement[405]. Nous entendons la définition d'un lotissement de la façon suivante, nous citerons cette définition donnée par Jean-Pierre Frey :

> « Le lotissement se conçoit couramment comme un espace typiquement banlieusard. Il apparaît alors souvent comme un mode d'appropriation parcellisé de la périphérie urbaine. »
> FREY (Jean-Pierre), « Regards sur le lotissement », actes du séminaire Lotissements de la série *Techniques, Territoire et Société* organisée par la Délégation à la Recherche et à l'Innovation, Paris, STU/DRI : les éditions du STU, 1990, p. 109

La validité et l'intérêt de notre corpus de recherche repose sur des variables qui sont les suivantes. La première variable est la situation géographique et urbaine par rapport à Paris (première couronne, moyenne couronne, proximité ou éloignement du centre de Paris, accès transports en commun). Notre but par rapport au choix de nos terrains est d'avoir une diversité de situation géographique afin d'être le plus juste possible dans la représentativité de nos échantillons. Ainsi, nous pouvons dire que notre recherche est balisée au périmètre francilien. Nous nous sommes aidés de la base de connaissance sur le Mode d'occupation du sol de 1999 (appelé MOS 2008)[406] mise à jour par l'IAU Idf et nous nous référerons également au *Référentiel de densités et de formes urbaines*[407], dont l'étude a été réalisée par l'IAU Idf[408]. Nous avons choisi notre échantillon de terrains en fonction des libellés suivants : habitat individuel en diffus ; les ensembles d'habitat individuel identique ou l'habitat continu bas.
La base de données Sit@del 2[409] nous a aidée à choisir nos deux différents sites d'étude, car Sit@del 2 référencie tous les permis de construire et leur formulaire de demande, pour en établir des données

---

[405] « L'usage métonymique du terme pour désigner non plus l'action de lotir mais un « ensemble d'habitations construites sur un terrain divisé en lots » est dans le prolongement logique de la réification des modes opératoires urbanistiques sous la forme imagée de l'organisation spatiale de l'espace urbain comme objet produit. » définition donnée par FREY (Jean-Pierre), « Regards sur le lotissement », actes du séminaire Lotissements de la série *Techniques, Territoire et Société* organisée par la Délégation à la Recherche et à l'Innovation, Paris, STU/DRI : les éditions du STU, 1990, 126 p.

[406] Définition du site internet de l'IAU Idf : http://www.iau-idf.fr/cartes/base-de-connaissance/mos.html
Le Mos (mode d'occupation du sol) est l'atlas cartographique informatisé de l'occupation du sol de l'Ile-de-France. Il est actualisé régulièrement depuis sa première édition en 1982, il est un outil de suivi et d'analyse du territoire francilien. L'IAU Ile-de-France vient de terminer sa mise à jour 2008. La base de connaissance sur le Mos est une carte interactive qui montre l'occupation du sol détaillée en 81 postes de légende (mises à jour régulières 1987, 1990, 1994, 1999, 2003, 2008). Un descriptif de chaque poste apporte des renseignements précis sur la nature de l'occupation du sol, illustrés par une photographie.

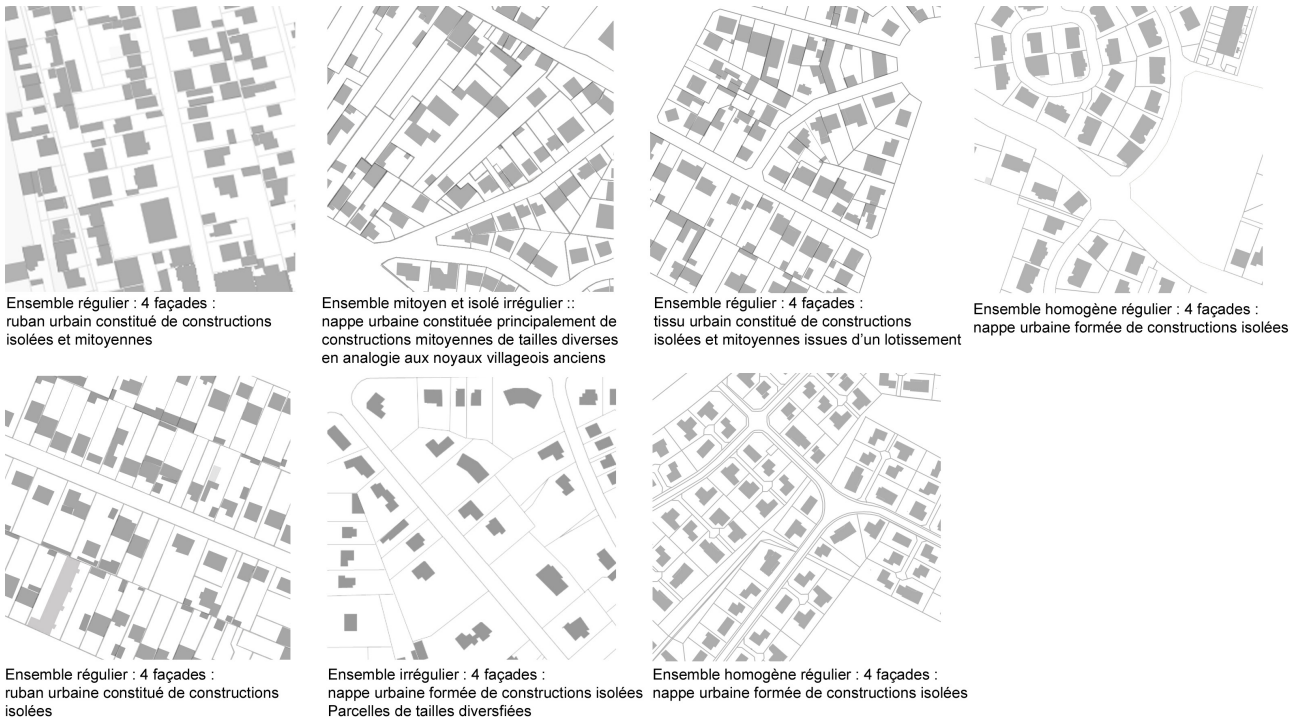
[407] IAURIF, *Référentiel de densités et de formes urbaines, contribution pour un référentiel appliqué à l'habitat dans la région Ile-de-France,* étude réalisée par Elisabeth Bordes-Pagès, août 1995, 100 p.

[408] Cette étude a été réalisée par Elisabeth Bordes-Pagès pour l'IAURIF

[409] Concept de la base Sit@del 2 définition issue du site : http://www.statistiques.developpement-durable.gouv.fr/sources-methodes/enquete-nomenclature/1542/0/base-sitdel2.html
« Tout pétitionnaire projetant une construction neuve ou la transformation d'une construction nécessitant le dépôt d'un permis de construire, doit remplir un formulaire relatif à son projet et le transmettre à la mairie de la commune de localisation des travaux. Le projet de permis est traité par les services instructeurs de la commune ou par les services instructeurs des

statistiques, qui ont guidé nos choix des cas d'études. La deuxième variable que nous avons prise en considération est la typologie des tissus, de la diversité des formes urbaines pavillonnaires et la typologie du lotissement (en identifiant l'année de construction, la situation géographique ou stratégique par rapport au reste de la commune choisie). Nous n'avons pas désiré être trop exhaustifs cependant, lors de la construction du choix de notre corpus d'échantillon de recherche, nous avons souhaité obtenir une variété des formes urbaines pavillonnaires et de types de tissus associés à ces formes urbaines, c'est pourquoi nous avons délimité nos zones d'étude en les choisissant à partir de leur situation par rapport au noyau central de la commune, et aussi par rapport à un élément structurant la balisant (un axe routier, un nœud routier ou une limite communale ou végétale).

Figure 59. Les différents types de tissus déterminés pour l'analyse de nos tissus périurbains



source : Camille Benigni, 2013

Une troisième variable que nous pouvons évoquer est celui de la typologie des parcelles, en effet, nous avons pris en considération la capacité de la parcelle à évoluer et se transformer, donc les tissus choisis sont en transformation permanente et progressive. Cette considération n'est pas sans rapport avec le contexte historique de la création et de l'évolution synchronique de chaque site étudié. Et enfin, une dernière variable rentre en compte qui est la disposition des habitations individuelles sur leur parcelle ; enfin cela nous entraîne à nous interroger sur les interactions et influences des systèmes entre eux et l'existence ou la potentialité d'une évolutivité des parcelles et de l'habitat pavillonnaire. Nous pouvons énumérer nos échantillons de recherche selon le découpage validé par l'IRIS de l'INSEE : Colombes (Petit-Colombes, Les Grèves-Plateau-Moslard), Champigny-sur-Marne (Coeuilly 2, Plateau), Montreuil-sous-Bois, Noisy-le-Grand (Richardets 2), Gif-sur-Yvette (Chevry Feuillarde et Chevry Neuveries).

directions départementales relevant du ministère de l'Écologie, du Développement durable et de l'Énergie (MEDDE). Les données collectées sont publiques.
Les données de Sit@del2 proviennent des formulaires de permis de construire. Les informations de nature statistique présentes dans le formulaire et nécessaires à l'élaboration des séries publiées sont transmises aux services statistiques centraux et régionaux du MEDDTL. Les mouvements relatifs à la vie du permis (dépôts, autorisations, annulations, modificatifs, mises en chantier, achèvements des travaux) sont exploités à des fins statistiques. »

Les règles associées aux terrains d'étude

Malgré la dimension vernaculaire et progressive de la densification du bâti à l'échelle de la parcelle, les mécanismes de densification s'intègrent et sont possibles par rapport à un cadre réglementaire. Panerai explique qu'un assouplissement des règles d'urbanisme en vigueur (comme le PLU ou encore le règlement/cahier des charges de lotissement) peut avoir un effet négatif pour le développement des territoires, car au lieu de donner la possibilité de densifier plus facilement ces tissus, cette libéralisation peut provoquer un émiettement encore plus important des tissus. Cette citation de Panerai illustre bien que les formes pavillonnaires sont capables d'évoluer mais leur transformation est entravée un encadrement réglementaire non adapté :

> « La capacité de ces tissus à évoluer autrement que par une nouvelle " tabula rasa" improbable requiert d'abord une modification de l'encadrement réglementaire qui a tendance à les figer. Modification qui suppose un grand discernement pour éviter qu'une libéralisation rapide des droits à construire ne produise une forte augmentation des prix du foncier et de l'immobilier entraînant un changement du tissu par substitutions violentes, dans lesquelles se perdraient ses qualités. »
> PANERAI (Philippe), Paris métropole : formes et échelles du Grand Paris, Paris : éd. De la Villette, 2008, p. 112

Dans le cas d'une opération immobilière de lotissement, nous sommes confrontés à des opérations purement privées, le cahier des charges est le document qui régit le fonctionnement des lotissements, et relève du droit privé. Nous pouvons rappeler la loi Cornudet, du 14 mars 1919, instaure un flou entre public et privé. La loi traduit un flou entre le cahier des charges rendu facultatif, d'un règlement de lotissement contenant uniquement des règles d'urbanisme rédigé par le lotisseur mais de nature publique et les règlements publics locaux. Nous pouvons prendre l'exemple d'un de nos sites d'études, à Gif-sur-Yvette, l'ensemble pavillonnaire privé Chevry 2. Cet ensemble est régi par le cahier des charges et un règlement qui relèvent du droit privé et non de la règlementation publique. Le cahier des charges est fixé comme un acte de droit privé, destiné à fixer, pour le présent et l'avenir, les règles des relations entre les sociétés aménageurs et les futurs propriétaires et aussi entre les propriétaires. Pour le cas de Chevry 2, le cahier des charges stipule que *« les règles de droit privé instituées par le présent cahier des charges ne sont pas contraires et sont complémentaires aux règles de droit administratif imposées par le Plan Local d'urbanisme aux sociétés aménageurs, et n'y dérogent pas »*[410]. Gilles Godfrin[411] propose une suppression de réglementation d'urbanisme propre au lotissement, il estime que le document d'urbanisme communal, le plan local d'urbanisme (PLU)[412] doit suffire à lui seul.

Comment les terrains d'étude ont-ils évolués ?

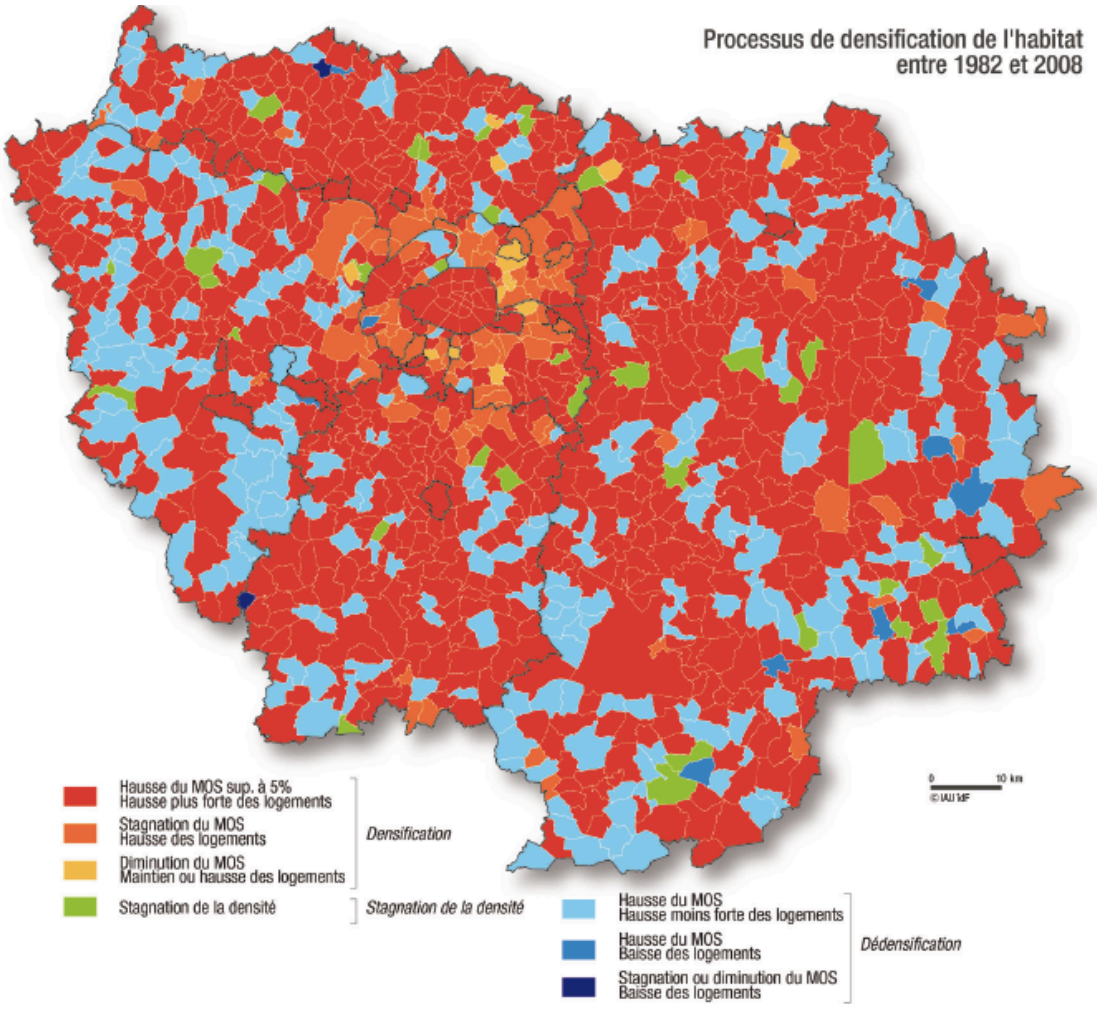
Les processus de densification

Comme nous le livre l'étude récente de l'IAU Idf, *La Densification pavillonnaire à la loupe*[413], nous rappellerons que 73% des communes d'Ile-de-France ont connu une densification de leur habitat sur la période 1982-2008 (IAU Idf, 2013, MOS 2008). L'étude précise que le taux de hausse de leur densité

[410] Cahier des Charges ASL Chevry 2 Société Civile Immobilière du Parc de Belleville, p. 14
[411] GODFRIN (Gilles), *Aménagement urbain et bâti existant*, Paris : LGDJ, coll. : Bibliothèque droit Urbanisme, 1999, 467 p.
GODFRIN (Gilles), « La Gestion économe du sol. Loi Grenelle II et loi de modernisation de l'agriculture », in *Construction urbanisme*, n° 10, 2010
[412] Les articles 6 du PLU concernent l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ; l'article 7 du PLU traite de l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives. L'article 8 du PLU traite de l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.
[413] IAU Idf, *La Densification pavillonnaire à la loupe, Dynamiques régionales, stratégies locales et formes urbaines,* étude réalisée par Amélie Darley et Anastasia Touati, mai 2013, 77 p.

d'habitat est strictement égal à 1%. 42% d'entre elles ont connu une hausse significative supérieure ou égale à 10% (IAU Idf, 2013, p. 19).

Figure 60. Carte extraite du Mos des processus de densification de l'habitat entre 1982 et 2008 IAU Idf



source : IAU Idf, Mos 2008

Aujourd'hui, nous ne sommes plus dans un principe de croissance sans extension du territoire, la ville ne croît plus dans ses limites, pourtant les résultats de l'étude de l'IAU Idf montrent qu'il n'y a pas eu d'étalement de surface (IAU Idf, 2013). Depuis 1999, l'étude révèle que dans 62% des communes ayant connu une densification, celle-ci s'est opérée sans augmentation des surfaces d'habitat. Ces données nous servent de fil conducteur pour mettre en avant les facteurs qui favorisent la densification pour créer une classification de ces processus. S'il existe un processus de densification observée dans nos terrains d'étude et par généralisation dans l'ensemble des tissus pavillonnaires périurbains, nous les explorerons selon les différents facteurs, éléments constituant notre canevas d'analyse : les activités, les types d'édifices, (les groupes sociaux/professionnels), la nature des constructions, la nature du foncier et les découpages parcellaires. Car nous pensons que ces processus et transformations sont en cours, et nous savons que la densification des tissus urbains *« se fit également très lentement* […] *(la taille des villes fut longtemps fonction de la productivité agricole). Dans les grandes villes, il fallut souvent plus d'un siècle pour augmenter la hauteur des immeubles d'un étage. On peut se demander si au-delà du rejet de la densification il n'y a pas également un rejet de la " vitesse d'urbanisation ", pour avoir un temps d'adopter et d'assimiler les nouveaux arrivants. Il est*

aussi fort plausible qu'une société " qui va mal " soit plus exigeante dans l'accueil de tout ce qui constitue pour elle l'altérité » (Wiel, 2009, p. 126).

Les activités

Face à l'hétérotopie des lotissements pavillonnaires (Foucault, 1967 ; Devillers, 1981) de nos échantillons de recherche, nous avons classé les processus vernaculaires selon les activités, nous avons réalisé une observation systématique des différentes activités présentes sur le terrain d'étude. Nous les avons classé en deux catégories distinctes : les commerces de proximité d'un côté et de l'autre les services (professions libérales ou services). En effet, si nous analysons le quartier La Garenne-Colombes, qui est situé en bordure de la ligne de chemin de fer. Le processus de densification est en cours, nous avons réalisé lors de notre analyse de terrain, qu'en bordure de chemin de fer, le long de la rue Pierre Brossolette, depuis l'arrivée du réseau ferré à la fin du XIX^{e} siècle. Le parti a été de construire, aux angles de rue, soit des immeubles de rapport pour structurer l'espace bâti et dynamiser le territoire, soit de nombreux pavillons ont été substitués par des immeubles en dent creuse pendant le XX^{e} siècle. Les immeubles de rapport accueillent en rez-de-chaussée différents commerces. Nous en avons comptabilisé sur notre terrain d'étude de Colombes, un nombre de 25 activités et services. Le long de la rue du Commerce, de nombreuses activités commerciales sont implantées : nous avons comptabilisé trois brasseries/bars, deux boulangeries/pâtisseries, une profession libérale (expert-comptable), deux services de dépannage, un salon de coiffure et une agence immobilière.

Carte 14. Répartition des activités commerciales et des services sur notre terrain d'étude de Colombes

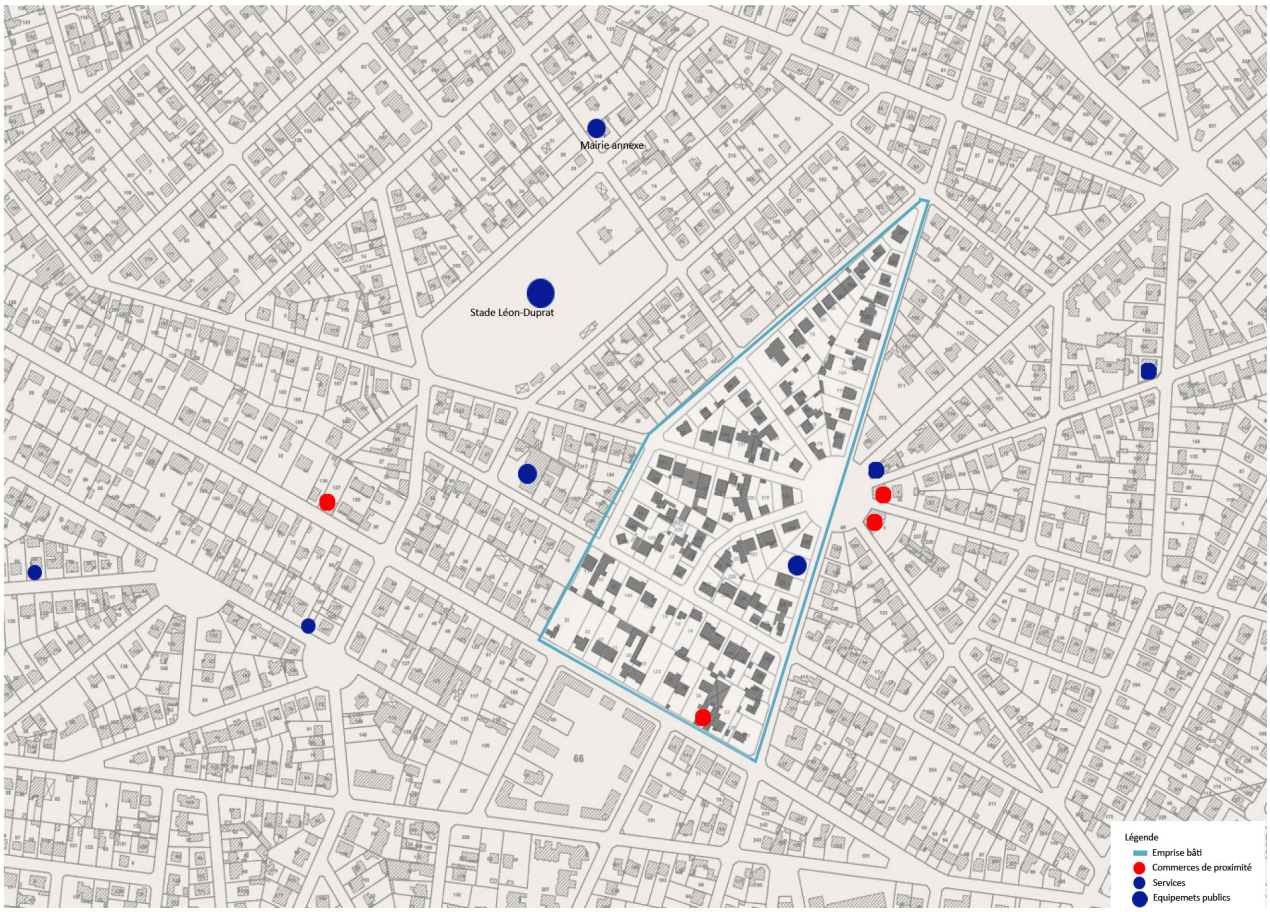
source : IGN, Camille Benigni

L'autre îlot étudié à Colombes se situe en bordure du boulevard Charles de Gaulle, dont le passage de la ligne T2 de tramway a dynamisé le front bâti et les activités relatives au secteur. Autour du boulevard Charles de Gaulle et la rue Pierre Brossolette, nous avons repéré de nombreuses activités commerciales et services (un restaurant, une pharmacie, un cabinet médical, un service d'ambulance, une boulangerie, une agence immobilière, une brasserie, des services de restauration rapide ou encore

des commerces de pièces détachées automobile). Le passage des lignes de transport en commun et les substitutions de pavillons par des immeubles ont permis aux activités de se développer le long de celles-ci. Le quartier La Garenne-Colombes est donc dynamique par rapport à ses activités commerciales et services, ce dynamisme encourage la densification du bâti et donc d'investissement des parcelles. La caractéristique pavillonnaire de la zone rend compte de l'implantation d'équipements au coup par coup. Le terrain de Champigny, Coeuilly-Village, est un lotissement constitué dès le XIX^{e} siècle, dont le processus de transformation est en cours, par la densification du tissu mais aussi par la substitution des pavillons par des immeubles accueillant des commerces de proximité, comme autour de la Place de la Résistance. Outre ces commerces de proximité, nous avons recensé de nombreux équipements sur l'ensemble du quartier Coeuilly-Village (le centre municipal de santé Pierre-Rouquès, un Epad, un groupe scolaire Romain-Rolland et un collège Paul-Vaillant-Couturier) et des équipements sportifs (Gymnase Simone Jaffray ; Stade Léon-Duprat). La transformation morphologique de Coeuilly-Village se traduit par l'accueil d'activités, qui amènent une diversité programmatique dans l'ensemble du tissu. Sur la place de la Résistance, nous avons dénombré deux commerces de proximité, une supérette, tabac/loto/presse et une brasserie/restaurant, un commerce en rez-de-chaussée d'un immeuble trois niveaux est actuellement fermé, désaffecté et un foyer d'hébergement (*cf.* carte 15).

Photographie 22. Exemple d'extension accueillant commerce à Colombes

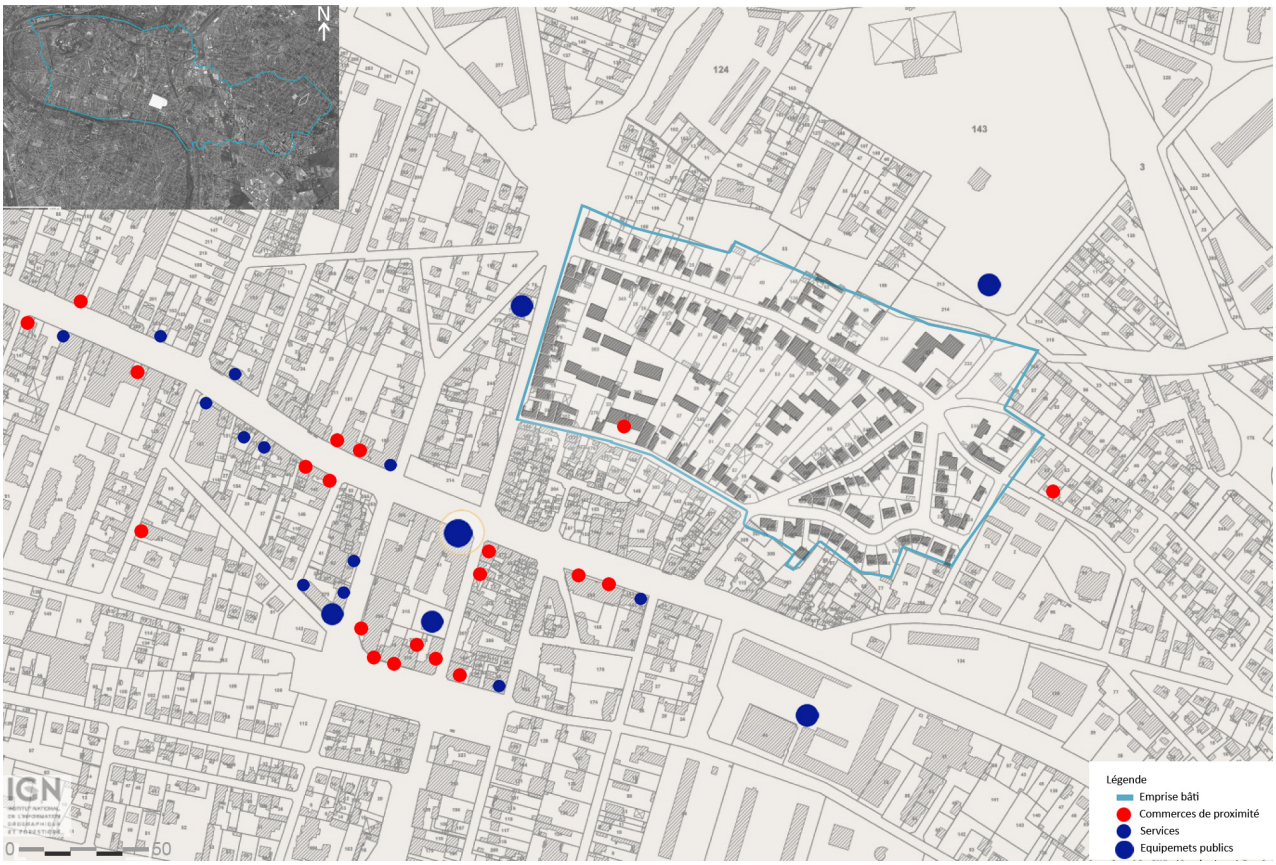
Carte 15. Répartition des activités commerciales et des services à Champigny-sur-Marne Coueilly-Village



source : Camille Benigni, IGN Géoportail

Notre terrain d'étude des Coteaux (*cf.* carte 16) se situe à proximité du centre-ville de Champigny-sur-Marne, cependant malgré cette proximité avec le pôle commercial et d'équipements de la commune (l'office du tourisme du Val-de-Marne, la Maison de la Justice et du Droit, un bureau de poste, une crèche municipale, un collège Musselburg), nous avons comptabilisé une seule activité présente sur le site, une agence immobilière. Cela peut se traduire par la destination des différentes constructions présentes sur le site, des pavillons individuels d'habitation. Cette activité est présente sur une parcelle issue d'une procédure de remembrement de plusieurs parcelles pour la construction d'immeubles collectifs, elle prend place au rez-de-chaussée d'un des immeubles collectifs de la rue Albert Vincon. Nous pouvons expliquer ce manque de transformation de destination des pavillons individuels en autres activités, par la proximité du centre-ville mais également par le découpage parcellaire, la configuration des parcelles mais aussi par l'implantation des pavillons sur leur parcelle. En effet, le parcellaire laniéré et le parcellaire rectangulaire issu du lotissement des parcelles ne favorisent pas le développement d'activités de service ou de commerce, car la largeur des parcelles est soit insuffisante ou encore le pavillon implanté en milieu de parcelle. Comme nous l'avons analysé à Colombes (rue Pierre Brossolette) ou dans le quartier de Coeuilly-Village (autour de la place de la Résistance), l'implantation d'activités est favorisée par un processus de substitution de pavillons par des immeubles collectifs, ainsi les activités se développent en rez-de-chaussée, aussi nous avons observé des transformations des pavillons par l'ajout d'une extension à l'avant du pavillon destiné à l'accueil de l'activité commerciale ou de service (photographie 22.)

Carte 16. Répartition des activités commerciales et des services à Champigny-sur-Marne, Les Coteaux

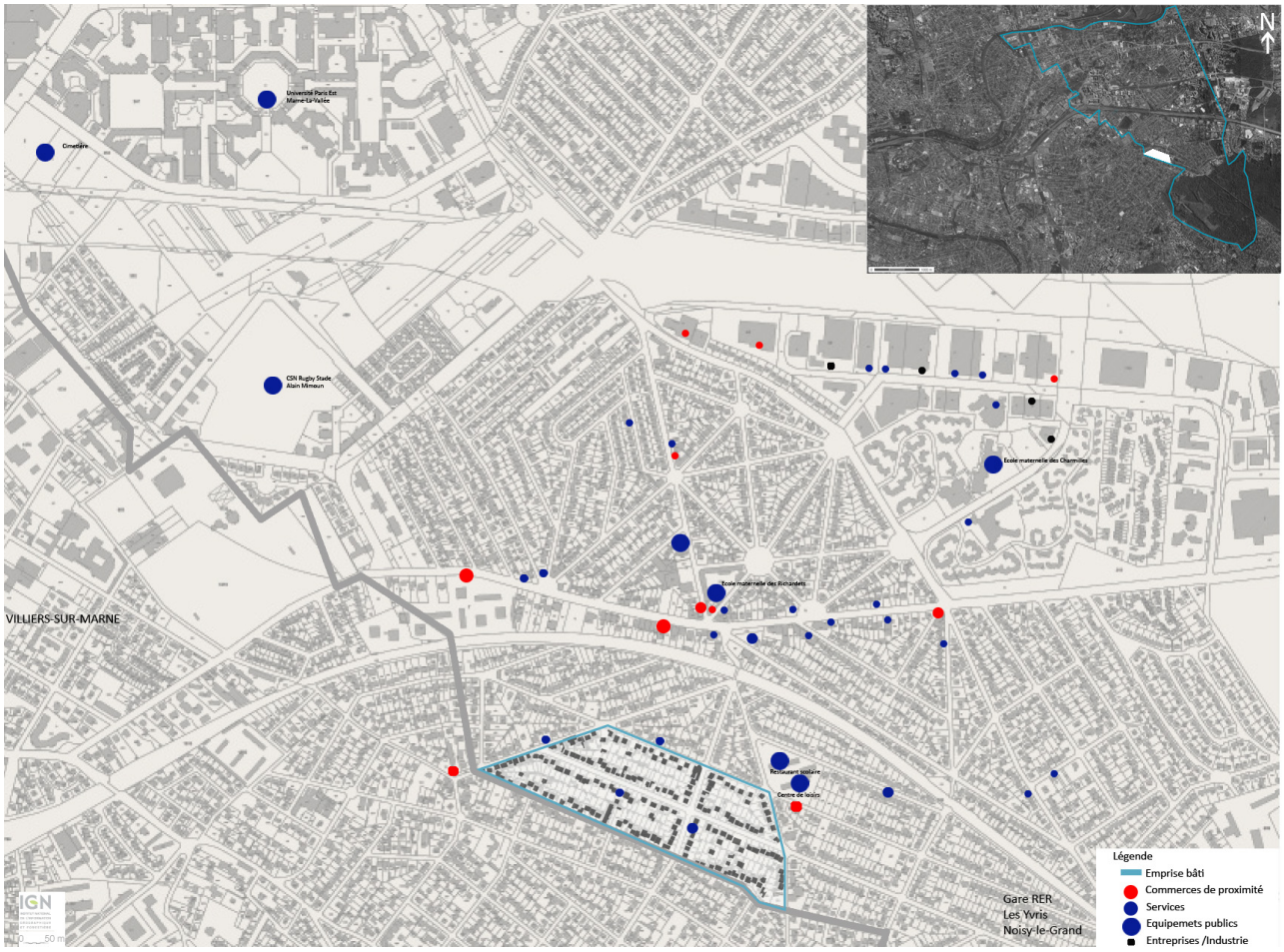


source : Camille Benigni, IGN

L'analyse de notre terrain de recherche du quartier des Yvris/Richardets de Noisy-le-Grand nous a révélé que cette zone est purement dédiée à l'habitat, nous avons identifié deux activités « commerciales » au cœur de la zone pavillonnaire étudiée, qui sont un jardinier/entretien d'espaces

verts et un marbrier funéraire. Sur les rues de la Station et l'avenue de Bourgogne, dans un rayon de 500 mètres autour de notre site d'étude, nous avons dénombré une école maternelle des Richardets, un restaurant scolaire, une maison des associations, un centre de loisirs. Directement autour de notre site, nous avons recensé 46 activités de commerce, de services ou d'industries. La ville de Noisy-le-Grand est organisée autour de l'axe de l'Autoroute de l'Est et de son pôle universitaire et d'affaire. Notre zone d'étude se trouve au sud de ce pôle attractif, et au nord de la Gare RER Yvris/Noisy-le-Grand. Ainsi, elle constitue une zone tampon résidentielle pavillonnaire dans laquelle, nous dénombrons essentiellement des services (jardiniers, traiteurs/bouchers, informatique ou service de relooking ou maintenance téléphonie). L'avenue Médéric concentre le plus grand nombre des activités commerciales (deux restaurants, des agences immobilières, une station-service, des garages/concessionnaires), un seul supermarché a été recensé sur l'avenue Gabriel Péri à proximité de l'école des Richardets (*cf.* carte 17).

Carte 17. Répartition des activités commerciales et des services à Noisy-le-Grand



source : Camille Benigni, IGN

Notre site de recherche, le lotissement pavillonnaire *Green River* de Croissy-sur-Seine, est caractérisé par l'intégration au programme d'un espace vert paysager et un gymnase, l'extension de l'école primaire, une autre école primaire, une crèche, un stade omnisport, l'école maternelle les Cerisiers et l'école Jules Verne. Ces deux écoles se trouvent sur le même îlot au nord de notre échantillon, elles constituent un élément structurant de l'orientation des pavillons, car en effet, les pavillons sont implantés selon une orientation extravertie en lien avec l'environnement. En effet, les activités commerciales ne sont pas présentes sur le site, étant dédié exclusivement à l'habitation. Cependant, nous avons dénombré un certain nombre de services : une école de danse au n°1 de la rue de la Garde

Plaine, une société de conseil en management sur la place Blanche de Castille, un peu plus loin sur la rue Déroulède et la Route du Roi, nous avons comptabilisé deux garages/carrossiers automobile. Sur la rue des Gabillons et au carrefour avec l'avenue Charles de Gaulle, nous avons dénombré de nombreux commerces et services caractéristiques des centres-villes avec principalement des restaurants et des services comme des agences immobilières. L'opération immobilière du lotissement pavillonnaire a amené un nombre de nouveaux croissillons et ainsi, la municipalité a dû répondre aux nouveaux besoins en équipements, qui ont été créés suite au lancement de l'opération *Green River*.

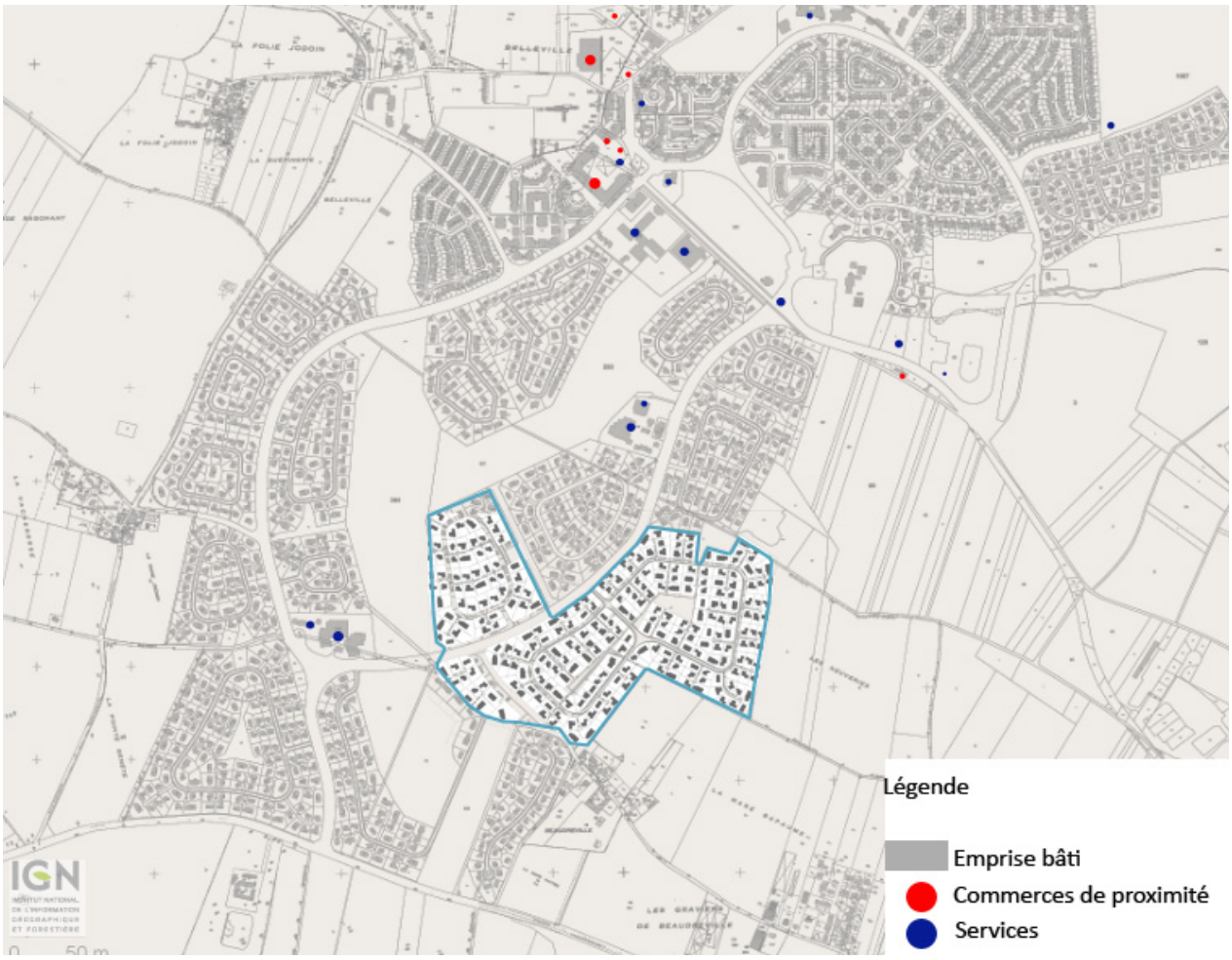
Carte 18. Répartition des activités commerciales et des services sur notre terrain d'étude de Croissy-sur-Seine

source : IGN, Camille Benigni

L'autre opération immobilière de lotissement pavillonnaire dans le cadre de la création d'une ZAC que nous avons étudiée est Chevry II. L'opération a été développée avec un programme d'équipements collectifs, le premier que nous pouvons citer est le golf de Gif-Chevry qui marque l'organisation spatiale de l'ensemble, la crèche familiale de la Feuillarde, trois gymnases celui de la Feuillarde, celui des Neuveries au nord du lotissement, et celui des Goussons, deux écoles (école de la Plaine et école des Neuveries, le collège des Goussons situés au nord). Différents clubs sportifs sont disséminés dans l'ensemble du lotissement. Au nord de l'ensemble pavillonnaire, nous avons repéré deux supermarchés, une pharmacie, un garage automobile et une station de lavage de voitures. L'opération de Gif-sur-Yvette diffère de celle de Croissy-sur-Seine car le programme de l'opération de Gif-sur-Yvette a intégré les équipements pour avoir une autonomie par rapport au reste de la commune de Gif-sur-Yvette. Cette autonomie crée un enclavement de l'ensemble pavillonnaire par rapport aux fronts de contact (Loudier-Malgouyres, 2007) et au reste des équipements et zones attractives de la ville (*cf.* carte 19).

En regard de notre analyse, nous pouvons dire qu'il y a une inégalité de la répartition des lieux à la centralité urbaine. La distribution des activités dans les lotissements diffus est inégale. En effet, à Colombes, notre terrain de recherche se situe à proximité de la gare RER de La Garenne-Colombes, ainsi la transformation du quartier par l'implantation d'activités commerciales et de services y est observable, sur les axes circulatoires de la zone de recherche. Nous l'avons étudié à Croissy-sur-Seine ou à Gif-sur-Yvette, la procédure et la conception du lotissement intègrent directement les équipements publics : collèges et écoles maternelles, élémentaires. Cependant, nous n'y avons repéré aucune transformation morphologique par l'établissement de nouvelles activités commerciales ou services déjà implantés sur site.

Carte 19. Répartition des activités commerciales et des services sur notre terrain d'étude de Gif-sur-Yvette



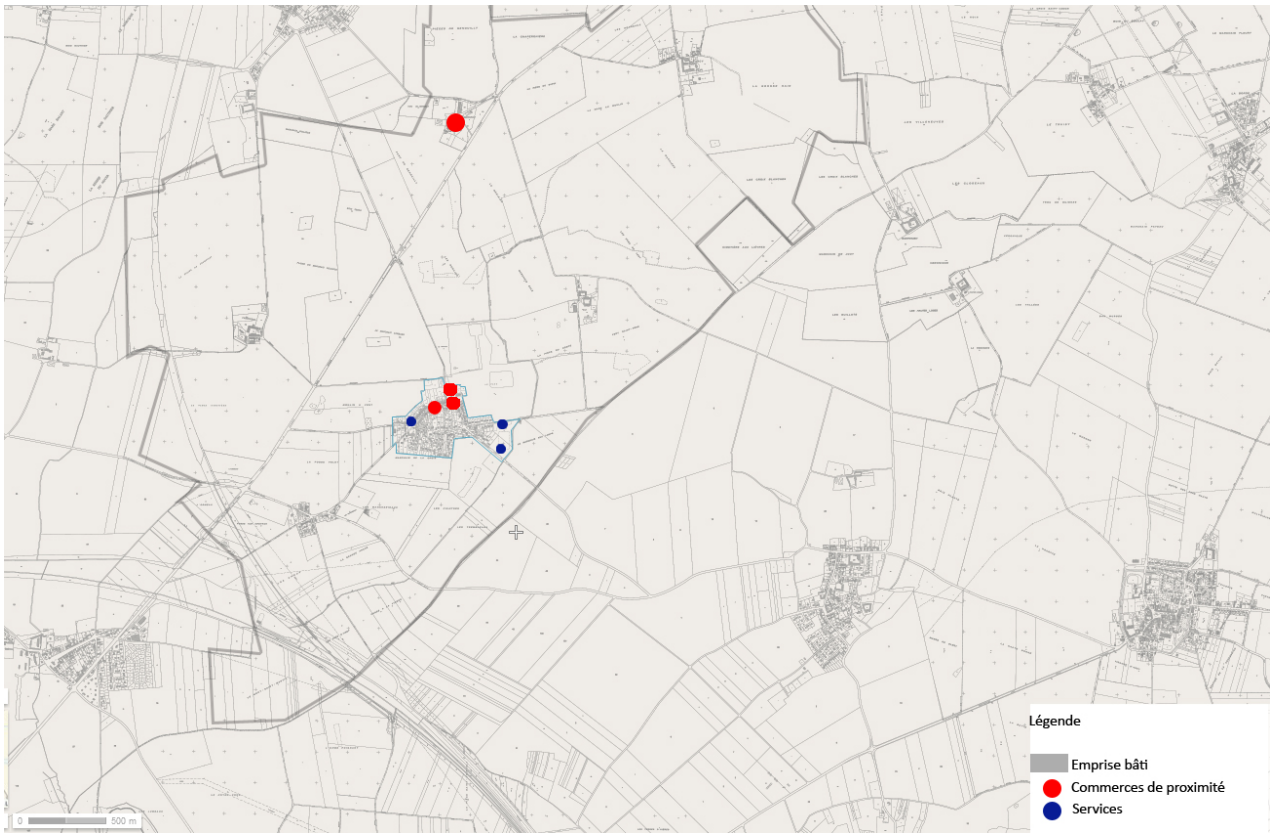
source : IGN, Camille Benigni 2013

Le village de Crisenoy est situé à une distance de 2,2 km de Champdeuil et à proximité de Saint-Germain-Laxois. Toutes les activités et services sont situés à l'intérieur du village qui compte 18 entreprises au total. Il y a eu cinq nouvelles entreprises créées depuis 2011, dont trois commerces et il y a eu deux nouvelles constructions. Les commerces sont une chambre d'hôtes (chambre d'hôtes Domaine de Saint Vert Père) et un restaurant (l'Auberge de Crisenoy). Les seules activités recensées hors du village sont deux entreprises nécessitant une installation particulière : la ferme de Genouilly et les Pépinières Croux. Ces activités hôtelières correspondent à la proximité de Crisenoy avec le château de Vaux-le-Vicomte.

Les activités du village montrent que l'attractivité commerciale est orientée vers l'hôtellerie et la restauration, il n'y a pas de commerces de proximité, cela traduit une dépendance du village aux villes

alentour et en particulier à Melun. La commune de Crisenoy n'a pas une attractivité pour les emplois à la fois pour ses habitants et les habitants des autres localités (*cf.* carte 20).

Carte 20. Répartition des activités commerciales et des services sur notre terrain d'étude de Crisenoy



source : IGN, Camille Benigni, 2013

L'observation de la répartition des équipements sur l'ensemble de nos échantillons de recherche révèle que dans les opérations de lotissements datant du XIX^e^-début XX^e^ siècle, l'implantation des équipements s'est effectuée au coup par coup et en dehors des zones analysées, tandis que sur des opérations de ZAC plus récentes, les équipements collectifs et commerces sont un élément du programme de l'ensemble de l'opération immobilière. Dans tous les cas, 50% des réserves foncières sont consacrés pour la construction d'équipements collectifs, dans ce type d'opération.

Les types d'édifices

Nous considérons que l'étude des types[414] d'édifices est structurante pour l'analyse morphologique des processus de densification, car nous pensons avec Christian Devillers que le type *« est un élément structurant de la production de l'espace bâti »*[415]. Les types d'édifices ont un rôle important pour leur rapport au parcellaire et à la forme urbaine, qui nous guidera dans la compréhension des processus de densification. Car les mécanismes de densification s'organisent par des transformations internes (Devillers, 1974). Les transformations de la structure morphologique *« se font par substitution des types qui se renouvellent »* (Devillers, 1974). La production des typologies d'espaces ou d'édifices

[414] Nous choisirons la définition donnée par Christian Devillers : *« C'est ainsi qu'on définit le type : comme structure de la production spatiale et comme structure permettant une lecture de l'espace, et c'est son rôle dans la production qui justifie le rôle qu'on lui attribue dans la signification »*
Quatremère de Quincy : *« Le mot type présente moins l'image d'une chose à copier ou à imiter complétement que l'idée d'un élément doit lui-même servir de règle au Modèle »*

[415] DEVILLERS (Christian), « Typologie de l'habitat & Morphologie urbaine » in *Architecture d'Aujourd'hui*, n°174, juillet-aout 1974

doit pouvoir être évolutive, pour permettre des substitutions qui permettent l'évolution morphologique des tissus et des formes urbaines.
Sur nos terrains d'étude, nous avons rencontré plusieurs types d'édifices que nous étudierons par site et que nous tenterons de faire en parallèle pour comprendre les différents aspects de la densification en jeu sur ces terrains d'étude et plus particulièrement dans les espaces intermédiaires. Sur les tissus étudiés les plus anciens, nous avons recensé un grand nombre de pavillons de villégiature datant de la fin du XIX^{e} siècle sur de larges parcelles de plus de 500 m2, notamment dans le quartier des Coteaux en bordure de la rue Albert Darmont/Albert Thomas et dans le quartier de Coeuilly autour du carrefour de la Résistance. Un de nos terrains de recherche, Colombes, le quartier de la « Garenne-Colombes » est situé dans un tissu en pleine transformation morphologique dont la production des typologies d'édifices traduit les processus de densification. En effet, si nous nous penchons sur les différents édifices remarquables dans le centre de Colombes, nous y trouvons des édifices institutionnels datant de la fin du XIX^{e} siècle relatant l'évolution du tissu : l'ancienne mairie construite entre 1846-1847 (sources archives Colombes), des groupes scolaires construits à la fin du XIX^{e} siècle. Le tissu faubourien est caractérisé par la présence de maisons de ville, dont l'ancien hôtel particulier du XVII^{e} siècle ou une ancienne maison de bourg accueillant le Musée municipal d'art et d'histoire de Colombes. Nous notons la présence d'anciens bâtiments ruraux (corps de ferme) qui ont été transformés en habitations. Le centre attractif de Colombes est organisé à partir de maisons de bourg de la fin du XIX^{e} siècle et du début du XX^{e} siècle. Le tissu urbain est ponctuellement composé par des hôtels particuliers, des maisons de maître et des résidences de villégiature datant du XIX^{e} siècle.
Mais la morphologie urbaine de Colombes est essentiellement marquée par les opérations de lotissements pavillonnaires. En effet, sur notre terrain de recherche, nous avons observé la villa Foissey et la villa Blanchard qui est un ensemble construit typique des premières avenues pavillonnaires du XIX^{e} siècle, issu d'une coopération immobilière et dans lesquelles la végétation a une place importante. Les différentes constructions sont des pavillons individuels modestes avec jardins, maisons à un ou deux étages. Sur l'îlot formé par le rue des Arts, l'avenue des Vats, nous avons étudié un lotissement créé dans les années 1890. Ce lotissement est composé de pavillons individuels dont l'implantation sur des parcelles régulières est variée : en fond de parcelle, en retrait d'alignement par rapport à la rue. En revanche sur les rues Moslard et rue du Commerce adjacentes à l'Avenue des Vats, les types d'édifices sont divers, nous trouvons des pavillons de la fin du XIX^{e} siècle et des pavillons de l'entre-deux-guerres ; deux nombreuses parcelles aux abords du carrefour de la rue du Commerce avec la rue des Arts et la rue Pierre Brossolette ont été substitués par des immeubles de rapport en R+5. A l'angle de la rue d'Estienne d'Orves et la rue du Commerce, nous observons le même processus de substitution d'édifices par un autre, en l'occurrence des immeubles de plusieurs étages. Le long de l'avenue Estienne d'Orves, (numéro parcelle n°318) et de l'avenue Joseph Binet, nous avons constaté l'implantation d'un ensemble d'immeubles collectifs organisés en R+5 dès l'après Seconde Guerre mondiale (1956 d'après notre étude des prises de vues aériennes).
Sur notre terrain d'étude du quartier des Coteaux de Champigny, les types d'édifices observés sont des maisons d'origine rurale et des maisons de bourg en rapport avec le parcellaire laniéré d'origine agraire. Nous avons rencontré des substitutions d'édifices plus anciens par des pavillons individuels en pierre meulière (dont les implantations ont eu lieu entre 1919 et 1935). Nous en avons repéré six le long de la rue Albert Darmont. Entre ces pavillons, ont été construits des pavillons individuels plus récents (deuxième moitié du XX^{e} siècle). Sur notre îlot d'étude, nous avons analysé, d'après les prises de vues aériennes (tout au long du XX^{e} siècle) et une observation systématique de terrain, un remembrement de plusieurs parcelles laniérées pour créer la parcelle n°353 sur laquelle ont été implantés sept ensembles d'habitat individuel groupé de deux niveaux avec combles aménagés. Cet ensemble d'habitat individuel groupé a été créé dans les années 1990. Le long de la rue Albert Thomas, il y a une maison de maître datant du XIX^{e} siècle, qui est devenue mitoyenne avec des

maisons de ville adjacentes, cette rue est structurée par des édifices de type faubourg sur un niveau qui a subi une surélévation. Les édifices présents le long de la rue Albert Vincon sont des maisons de faubourgs en continuité avec la rue Albert Thomas.
Sur nos terrains de Gif-sur-Yvette et de Croissy-sur-Seine, nous nous sommes intéressés à des opérations immobilières de lotissements pavillonnaires, et comme nous l'avons analysé précédemment le type d'édifice détermine le découpage parcellaire. Ainsi dans ce genre d'opération, une grande importance est accordée aux types d'édifices. A Gif-sur-Yvette, dans la ZAC de Chevry II, nous avons repéré et analysé trois types de pavillons, dont chacun a une variante du type de pavillon, qui traduit un choix différent du futur propriétaire lors de son achat : intégration d'un garage, d'une véranda, ou d'un perron d'entrée. Le parti pris architectural des pavillons de l'opération de Gif-sur-Yvette s'inspire d'une américanisation de l'architecture (pavillons de plain-pied, toiture à quatre pentes, ou deux pentes) mais aussi de l'aménagement du lotissement par l'absence de clôtures matérielles, le recul d'alignement pour laisser la place à un parterre de verdure.
A Croissy-sur-Seine, tous les types de pavillons observés reprennent une forme architecturale régionale avec une toiture à deux pentes, sur deux niveaux avec combles. Nous avons observé deux types de pavillons qui se distinguent par l'intégration du garage au corps de bâti ou s'il vient en juxtaposition d'une façade pignon dans la continuité du corps de bâti principal. L'intégration ou non du garage met en avant une organisation différente du pavillon et la taille du logement, car sans le garage, le pavillon s'étend sur deux travées et avec son intégration, le pavillon se développe sur deux travées, garage compris. Un autre type de pavillon se distingue par sa mitoyenneté avec le pavillon jumelé (allée des Noireaux, avenue de la Garde Pré). Au nord de la zone, dans un souci de liaison avec les équipements, comme l'école des Cerisiers, et le reste du tissu pavillonnaire croissillon, l'opération a intégré des ensembles d'habitations individuelles groupées se développant sur deux niveaux avec combles. L'implantation des ensembles d'édifices se fait par des espaces verts paysagers qui intègrent des places de stationnement communes.
Nous n'avons pas pu établir de lien entre le parcellaire et les types d'édifices, cependant leurs implantations sur la parcelle peuvent nous rendre compte des processus de densification et de l'investissement des espaces intermédiaires.
A Noisy-le-Grand, la morphologie du tissu étudiée est semblable à la trame parcellaire régulière de l'opération de lotissement de Coeuilly. Les types d'édifices étudiés sont issus d'un découpage parcellaire régulier, ils correspondent à des pavillons construits au début du XX^{e} siècle et cela s'est poursuivi à l'après-seconde-guerre mondiale par différentes substitutions de pavillons plus contemporains (années 1980-1990-2000), qui se poursuit jusqu'à présent.
L'observation des différents types d'édifices rencontrés et observés sur nos terrains d'étude nous rend compte de leurs époques de conception, leur évolution et leurs transformations, nous nous y intéressons pour comprendre les processus de densification, et leur stade d'évolution, de plus leur rapport aux espaces intermédiaires peut être différent selon leur implantation et leur caractère architectural. Ainsi, en référence au travail de Carlo Aymonino ou de Christian Devillers, le rapport entre les édifices et les formes urbaines et le parcellaire sont étroits. L'étude des édifices est indispensable pour analyser et rendre compte des mécanismes de densification.

Les groupes socioprofessionnels

Pour étudier les processus de densification par rapport aux groupes sociaux recensés sur nos terrains d'étude, il est nécessaire de dresser un portrait statistique des différents terrains d'étude. Pour cela, nous avons réalisé un tableau explicatif des principales données de l'INSEE récoltées lors du dernier recensement général de la population sur nos différents terrains d'étude. Toutes les données sont différentes, se dessinent des similitudes entre certains secteurs d'étude, notamment sur les superficies des communes qui sont proches (Champigny-sur-Marne et Gif-sur-Yvette respectivement 11,3 et

11,6 km2). Ainsi, nous pouvons voir des densités de population qui différent malgré un territoire similaire (Crisenoy, Champigny-sur-Marne ou Gif-sur-Yvette), c'est ce que notre analyse de terrain sur les mécanismes de densification par les espaces intermédiaires tendra à mettre en évidence par rapport à ces facteurs.

Tableau 4. Description INSEE de nos terrains d'étude établi avec des données issues du RGP 2009

Communes	**Superficie (km2)**	**Population** **Densité de population** **Nombre de ménages**	**Logement** Nombre total	**Revenus** Revenu moyen déclaré par foyer fiscal	**Emploi** nbre de salariés	**Chômage** % chez les 15-64 ans
Champigny *Coteaux & Coeuilly* (94017)	11,3	75090 6645,1 hab/km2 29147	30932	22035	18384	13,9
Colombes (92025)	7,8	86572 10828,7 hab/km2 33854	36323	25988	33805	12,9
Croissy-sur-Seine (78190)	3,4	10112 4205 hab/km2 3962	4205	61348	2641	5,7
Gif-sur-Yvette (91190)	11,6	20776 1791 hab/km2 8004	8458	46106	9895	6,5
Noisy-le-Grand (93051)	13	63405 4896,1 hab/km2 24826	26352	23933	28237	11,0
Montreuil (93100)	8,9	103 192 11 568,6 hab/km2 42 654	45 491	19 750	48 942	17
Crisenoy (77390)	12,9	629 48,9 hab/km2 229	244	29841	68	

A la lumière des travaux de Martine Berger (2012, pp. 375-379), la répartition des propriétaires de maisons individuelles en Ile-de-France (d'après les recensements de l'INSEE RGP 1975, 1982, 1990, 1999 et 2006) montre que sur nos terrains de l'Ouest francilien de Colombes, Croissy-sur-Seine et Gif-sur-Yvette, la part des cadres propriétaires est supérieur à 30%, alors qu'à l'Est francilien Montreuil, Champigny-sur-Marne ou Noisy-le-Grand, la part d'ouvriers propriétaires de maisons individuelles est supérieure à 30%. La population propriétaire du terrain de Crisenoy est plus équilibrée avec un taux supérieur à 20% de cadres et 30% d'ouvriers. Dans la part des actifs, chez les cadres, un ménage sur quatre possède un pavillon, et un ménage de profession intermédiaire sur cinq, ainsi ce sont *« les ménages comportant deux actifs qui peuvent espérer accéder à la propriété d'un pavillon »* (Berger, 2012, p. 380). La répartition des ménages par catégorie socio-professionnelle correspond à la répartition des propriétaires de maisons individuelles. En effet, notre analyse des groupes sociaux montre également que, toutes catégories confondues, les ménages les plus représentés sont les retraités dans nos échantillons d'étude : Montreuil (31% des ménages) ; Champigny-sur-Marne (27% des ménages) ; Colombes, (23,5% des ménages selon le RGP 2009) et Noisy-le-Grand (21% des ménages). A Croissy-sur-Seine et à Gif-sur-Yvette, nos terrains de recherche constituant des opérations récentes, la catégorie des retraités arrivent après celle des cadres et professions intellectuelles supérieures, auxquels les opérations de ZAC étaient destinées. Pour les communes de Champigny-sur-Marne, Colombes et Noisy-le-Grand, les taux de chômage chez les 15-64 ans varient respectivement entre 13,9, 12,9% et 11%. Les communes dont le taux de chômage est le moins élevé sont Gif-sur-Yvette et Croissy-sur-Seine (5,7 et 6,5%). Les communes de Montreuil et de Colombes affichent des objectifs de densification par le bâti, ainsi, nous avons constaté que les catégories socioprofessionnelles sont mieux réparties, et sont toutes représentées, nous verrons si cette répartition

des catégories socioprofessionnelles est en corrélation avec le cycle morphologique du tissu montreuillois et les processus de densification en cours.

La nature du foncier

Tout d'abord, il est important de définir ce que nous entendons par nature du foncier et son rapport à la fabrication de la propriété du sol, la propriété foncière. Le foncier est relatif à la terre, à un fonds de terre, à son exploitation, son utilisation et son imposition. Nous utilisons de façon courante foncier pour désigner un bien relatif à la propriété bâtie ou non-bâtie, c'est la raison pour laquelle, nous avons souhaité relié foncier et propriété. Comme nous l'explique Joseph Comby, le *« concept de propriété du sol n'est pas universel »* et apparaît tardivement car on parlait avant la révolution de droits de propriétés[416]. La déclaration des droits de l'Homme de 1789 reconnaît dans son article second, que les hommes ont quatre droits imprescriptibles : *« la liberté, la propriété, la sûreté et la résistance à l'oppression ».* Il nous rappelle que la propriété est *« le droit de jouir et disposer des choses de la manière la plus absolue... »*[417] dans l'article 544 du code napoléonien de 1804. Cet article révèle que le propriétaire a tous les droits mais pas forcément le droit de les exercer, en effet, le droit de construire est intégré au droit de propriété mais *« au-delà d'un certain plafond, relève de la collectivité publique »* (Comby, 2004). Le propriétaire a en fait *« le droit le plus absolu de respecter les règlements »* (Comby, 2002). En effet, la nature du foncier influence le développement et la transformation des tissus, car y est associé une valeur foncière, qui évolue selon la loi de l'offre et de la demande. Cela génère un marché foncier.

Dans le cas de nos terrains d'étude de Gif-sur-Yvette (Chevry II) et de Croissy-sur-Seine (*Green River II*), les ensembles de lotissements pavillonnaires sont organisés en ASL[418], ce qui ne traduit pas une copropriété[419]. L'association syndicale de lotissement est l'organisation la plus courante dans le cas d'une opération de lotissement pour gérer et entretenir les biens collectifs, d'assurer la propriété et les équipements communs du lotissement, l'organisation est purement contractuelle. Ainsi, malgré le fait que l'ASL soit soumise au code de l'Urbanisme, et que le cahier des charges du lotissement ne soit pas en contradiction avec les documents d'urbanisme locaux, il reste un frein à un assouplissement des règles pour la densification.

Sur les autres terrains (Champigny-sur-Marne, Colombes) qui ne constituent pas des opérations immobilières ou procédure de lotissements, la propriété du terrain est celle du propriétaire du pavillon, ce qui peut également faire obstacle mais qui d'une manière générale, est soumis aux règlements des documents d'urbanisme en vigueur sur la commune.

Dans la préconisation de projets favorisant la densification par la bâti à la fois à l'échelle de la parcelle, pour une évolutivité ou pour de nouveaux projets issus de la loi Duflot, nous ne sommes pas sans rappeler que la propriété foncière du sol par la municipalité peut faciliter grandement la

[416] Pour expliquer l'adoption récente de la propriété foncière, nous citerons Joseph Comby : « La pratique de la propriété foncière individuelle est née beaucoup plus modestement, comme un droit saisonnier, à la fin du Moyen-Âge. Comme le droit de récolter ce que l'on a semé sur un terrain et de transmettre librement ce droit. La récolte faite, l'usage de la terre revenait à la communauté villageoise jusqu'aux prochaines semailles. A cette propriété utile paysanne se superposait par ailleurs la propriété directe du seigneur du lieu ou seigneur foncier qui sous la pression des revendications paysannes, se réduisit généralement au seul droit de percevoir un loyer dévalué et jouir de quelques privilèges honorifiques» in COMBY (Joseph), « Les avatars de la propriété » in *Études Foncières,* n°100, novembre 2002

[417] COMBY (Joseph), « La Propriété, de la Déclaration des droits au Code civil » in *Études foncières,* n°108, mars-avril 2004, p. 44

[418] Association syndicale de lotissement, ici c'est une association syndicale de propriétaires

[419] Selon la définition de service.public.gouv.fr : « La copropriété est l'organisation d'immeuble répartie en lots. Cette forme existe dès lors qu'un immeuble est divisé entre deux propriétaires. La copropriété est fondée sur un acte, le règlement de copropriété, et sur la réunion de copropriétaires en un groupement, le syndicat. ». Le règlement de copropriété précise les droits et les devoirs de chaque copropriétaire. Il n'y a pas de procédure de constitution d'une copropriété, à partir du moment où il y a plusieurs propriétaires, l'immeuble tombe sous le régime de la copropriété. Dans l'exemple de notre cas d'étude de Gif-sur-Yvette, la configuration de l'ensemble pavillonnaire ne peut pas correspondre à un statut de copropriété, il est organisé en ASL (association syndicale de propriétaire).

densification à l'échelle de la commune ou de la parcelle. Aujourd'hui, il y a une tendance à penser que la propriété privée recule au profit d'une propriété publique et de la sphère publique en général. Joseph Comby distingue bien propriétaire d'un terrain, de propriétaire et se questionne sur la propriété de quoi. Il explique que le terrain n'est pas *« un objet mais un espace »* (Comby, 2002)[420], c'est ici la notion qui nous intéresse car notre étude se saisit d'un espace en trois dimensions. Tout changement est soumis à autorisation, « *la propriété foncière n'est plus alors que la propriété d'un droit sur un espace, en concurrence avec d'autres droits que celui du propriétaire »* (Comby, 2003).
Dans le cas d'initiatives individuelles, la nature du foncier correspond au propriétaire de l'unité foncière, autrement dit à la parcelle. Abordons les droits à produire et à bâtir, tel que les étudie Joseph Comby, il faut partir du postulat que *« tous les droits d'usage d'un terrain appartient théoriquement au propriétaire du terrain mais il existe des dispositifs juridiques et des pratiques administratives »* pour réaliser un transfert de compétence d'exercer ces droits par d'autres bénéficiaires. Nous pouvons citer les différents exemples référencés par Comby, qui montrent bien la différence entre le droit de propriété, tel qu'il est imaginé et les pratiques économiques conduisant à son progressif éclatement en même temps son renforcement :

> « -Le droit de construire est attaché à la propriété [...] mais le droit de l'urbanisme, conçu comme un complexe de servitudes, le soumet à autorisation,
> - dans le même domaine, le plafond légal de densité institué en 1975 va plus loin en posant que l'exercice du droit de construire (au-delà d'une certaine densité) " relève " de la collectivité et que le propriétaire doit en quelque sorte racheter ce droit pour qu'il " relève " de lui-même.
> - la négociation de droits à bâtir disjoint de la propriété du sol, introduite par la loi dans le cas particulier des transferts de COS de secteurs à préserver, est surtout devenu une pratique banale dans les montages d'opérations denses sans qu'une loi spécifique soit nécessaire. »
> COMBY (Joseph), « Les Avatars de la propriété » in *Études Foncières,* n°100, novembre 2012

Le travail mené a été réalisé sur des terrains caractérisés par la présence de ces deux types de nature du foncier. Le terrain devient l'extension de son domicile, il est important de le rappeler pour mesurer l'importance de replacer notre travail dans un cadre physique. Cette différence d'organisation de la propriété foncière traduit la différence d'investissement du terrain. En effet, dans le cas de propriété individuelle privée, nous avons étudié un investissement plus important de la parcelle, cela montre une volonté de marquer son territoire et son droit de propriété.

Les découpages parcellaires

Une des variables, ayant déterminé le choix de nos terrains d'étude est le découpage parcellaire, qui traduit le mode d'occupation parcellaire de l'ensemble pavillonnaire étudié. Nous souhaitons mettre en avant ce facteur présent dans les processus de densification. En effet, la parcelle est un fragment, et *le parcellaire constitue « une modulation de l'espace »*[421], car le parcellaire partitionne l'espace urbain, il a des vertus de séparation de l'espace. Et conformément à Marcel Roncayolo, qui a traité du parcellaire, *« la persistance remarquable des tracés, limites de parcelles* […] *n'existe qu'en fonction des intérêts sociaux (publics ou privés) du respect conservateur des divisions ou de l'agressivité (toujours exceptionnelle d'ailleurs) d'une volonté de changement »* (Roncayolo, 2002)[422] . Comme l'a démontré Gérald Hanning, il y a une *« réaction géométrique en chaîne : de l'échelle paysagère jusqu'à l'architecture par l'intermédiaire de la trame foncière ».* Le parcellaire se constitue selon un *« découpage successif d'une aire donnée pour aboutir à un module »* (Borie, 1988, p. 78). L'organisation des ensembles pavillonnaires correspond au découpage du sol en parcelles. Le parcellaire donne un cadre et fixe des limites de notre recherche exploratoire. Mais contrairement à ce

[420] COMBY (Joseph), « Les Avatars de la propriété » in *Études Foncières,* n°100, novembre 2002
[421] BORIE (Alain), « Le Sol retrouvé », in *Urbanisme*, février 1988, n°223, p. 78
[422] RONCAYOLO (Marcel), *Lectures de villes. Formes et temps*, Marseille : éd. Parenthèses, 2002, pp. 168-169

que l'on pourrait croire, la géométrie de la parcelle prend la forme d'un rectangle (Borie, 1988, p. 78), mais toutes les limites de la parcelle n'ont pas la même valeur, avec une perméabilité ou une fermeture avec l'espace public, la rue, plus ou moins importante.

Sur le terrain de recherche des Coteaux de Champigny-sur-Marne, le découpage parcellaire est composé en s'appuyant sur les cultures viticoles antérieures, entre les rues Albert Darmont et Albert Vincon. Les parcelles sont profondes et étroites, l'organisation est laniérée. La desserte de l'îlot est minime au nord et au sud pour desservir deux parcelles. Ainsi, il est possible de desservir plus de lots. L'implantation du bâti est mitoyenne et étant donné l'ancienneté de la trame parcellaire, la densification à la parcelle s'est faite par un processus de remplissage de la parcelle amenant le confort (Panerai, 2011), par l'ajout d'un garage, d'une véranda ou d'une extension horizontale. Nous y reviendrons dans le sous-chapitre suivant (*cf.* chapitre 8, p. 286)

Sur l'îlot formé par le lotissement situé entre la rue Jacques Richard et la rue Ferdinand Buisson, les parcelles sont régulières et rectangulaires (en moyenne 250 m2), permettant l'implantation du pavillon au centre de celle-ci. En comparaison à l'autre îlot très laniéré, nous pouvons dire que l'investissement des espaces intermédiaires est moins important sur cette partie lotie du terrain. D'après notre analyse du quartier du Coeuilly à l'est de Champigny, le découpage initial de la grande propriété du domaine de Coeuilly, également boisé et viticole n'est plus identifiable, car les grandes parcelles ont été redécoupées et loties pour créer le lotissement de Coeuilly-Village. Le découpage parcellaire est organisé par des parcelles de taille moyenne (m2) et rectangulaires. L'implantation du pavillon est au centre de la parcelle, permettant l'investissement des espaces intermédiaires autour du pavillon par différents procédés (comme la véranda, le garage, l'abri de jardin ou encore l'extension horizontale).

Le quartier de la Garenne-Colombes est également diversifié par son découpage parcellaire, datant de différentes époques. L'îlot formé par la rue Cugnet et la rue de l'Agriculture, le boulevard Charles de Gaulle et la rue Colbert est caractérisé par un découpage parcellaire d'origine agraire, l'implantation du bâti est mitoyenne et en limites séparatives de chaque parcelle. Un tel découpage est propice à une densification maximale des parcelles. Les îlots formés par les rues du Commerce et la rue Moslard sont issus d'un lotissement, dont le découpage s'est organisé en parcelles régulières, rectangulaires et mitoyennes sur leur limite de fond de parcelle, ainsi la desserte est assurée par un système d'avenues.

Le lotissement de Chevry II (Gif-sur-Yvette) et de Green River II (Croissy-sur-Seine), les deux ensembles pavillonnaires sont issus d'une opération de promotion immobilière dont le découpage parcellaire est régulier et organisé à partir de la trame viaire qui dessert chaque parcelle. Le découpage est exclusivement organisé à partir des fronts de contact avec l'environnement extérieur du lotissement et du réseau viaire. Le découpage parcellaire est fonction du pavillon sur sa parcelle, pour reprendre les propos de Devillers, *« le lotissement est constitué de façon autonome par rapport à la ville. C'est le type qui détermine la parcelle, considérée comme une unité quantitative typologique »*[423]. La somme des parcelles crée le parcellaire et son découpage, car dans ce genre d'opération de lotissement, il y a volonté d'utilisation maximale du terrain. Cette juxtaposition des parcelles aboutit à la forme urbaine du lotissement.

8.2 UNE CLASSIFICATION DES PROCESSUS VERNACULAIRES DE DENSIFICATION

Dans le cas de nos analyses de terrain, nous nous sommes attachés à comprendre dans quelle mesure il existe une dissociation/association entre l'habitation, et les dispositifs comme les annexes, garages, caves, les jardins potagers. Nous avons souhaité étudier ces processus d'une façon historique et morphologique, conformément au travail de Marcel Roncayolo, qui illustre notre ambition par la phrase suivante : *« la résistance des tracés et celles des ensembles cohérents (voies, parcellaires,*

[423] DEVILLERS (Christian), « Typologie de l'habitat & Morphologie urbaine » in *Architecture d'Aujourd'hui,* n°174, juillet-août 1974

bâtis) sont indéniables sauf que ces derniers peuvent supporter plus ou moins aisément la dissociation. » Notre travail de terrain nous a mené à observer les différents processus à l'échelle globale d'un échantillon de recherche en regard de la politique urbaine et réglementaire locale relative au terrain de recherche. Cependant une analyse plus fine des processus de densification nous a été nécessaire pour les comprendre à l'échelle de la parcelle, car le cadre de la parcelle est le cadre qui correspond au processus de densification du bâti, pour appuyer notre propos nous citerons Jean Castex, Philippe Panerai et Jean-Charles Depaule :

> « L'évolution ultérieure du pavillon, qui se traduira, comme pour la plupart des édifices urbains, par une densification du bâti interne à la parcelle, s'effectuera principalement par l'intermédiaire du mur de clôture sur lequel peuvent s'appuyer de nouvelles constructions ; le pavillon, au milieu de sa parcelle, pour sa part, restera pendant plusieurs décennies, plus ou moins isolé, donc sans grande altération de sa forme générale d'origine. »
> CASTEX (Jean), PANERAI (Philippe), DEPAULE (Jean-Charles), *Versailles : lecture d'une ville,* Paris : éd. Le Moniteur, 1980, p. 37

Dans le cas des habitants ou propriétaires les plus modestes, la densification survient après l'accumulation qui a permis d'acquérir ou d'édifier le minimum, il s'agit donc d'un *« long processus amenant le confort »*[424]. Ainsi sur plus d'une génération un bâti modeste, ou un logement minimal peut devenir un « chez-soi » dans lequel se manifestent les envies et les désirs des occupants (Panerai, 2008). Nous sommes partis de ce processus pour dégager les différents mécanismes inhérents de la densification.

Les extensions du bâti

De nos observations des initiatives habitantes individuelles, déjà étudiées au chapitre 6 (*cf.* pp. 208-217), nous pouvons relever un premier processus de densification qui est le remplissage de la parcelle. Nous appellerons ces processus de densification par addition. Ce processus de remplissage[425] de la parcelle comprend l'extension du bâti, nous y intégrons également les agrandissements[426], qui s'organisent par l'extension du bâti. Ce processus d'extension traduit un accroissement spatial du bâti. Les extensions revêtent plusieurs formes à travers l'investissement des espaces intermédiaires par l'extension du bâti, son exhaussement ou encore par l'ajout de dispositifs amenant le confort. Le cas d'une extension par addition adjointe au corps de bâti principal peut consister en une extension latérale d'une aile ou d'une travée pour agrandir l'espace d'habitation ou aménager un garage dans œuvre. L'extension peut également se limiter à un appentis latéral ou se traduire par l'adjonction d'une véranda. Dans le cas d'une extension isolée, elle devient ainsi une dépendance isolée (un garage aligné sur rue ou en fond de parcelle ou encore une remise de jardin). Elles prennent la forme de garages ou encore de vérandas ou de dispositifs d'entrée. Aussi, nous distinguons des extensions demandant un dépôt de permis de construire comme les garages ou encore les extensions de bâti et les vérandas qui, par exemple, ne nécessitent pas de démarche de permis de construire.

---

[424] PANERAI (Philippe), *Paris métropole : Formes et échelles du Grand-Paris,* Paris : éd. La Villette, 2008, 246 p.
[425] Dans le dictionnaire, le Trésor de la Langue française, le remplissage est le fait d'occuper entièrement un espace, ou un corps qui occupe entièrement un espace.
[426] L'agrandissement consiste en l'action de reculer les limites de quelque chose, d'agrandir, d'accroître l'étendue de quelque chose. Nous définissons l'agrandissement par l'accroissement des dimensions (cf. *Grand Dictionnaire Larousse* et *Le Trésor de la Langue Française*).

Photographie 23. Deux vérandas non répertoriées au cadastre Quartier des Coteaux Champigny-sur-Marne

source : Camille Benigni, 2012

Cette différence se situe au niveau de la superficie. En effet, lors de notre observation, nous avons pu relever que les vérandas sont en partie reportées au cadastre si elles font plus de 20 m2 et ont donc nécessité un permis de construire (*cf.* Code de l'Urbanisme[427]). Sur notre site de recherche des Coteaux, nous avons dénombré 17 vérandas, dont 10 vérandas sont reportées sur le cadastre, les autres vérandas repérées relèvent de nos observations personnelles car elles font une superficie inférieure à 20 m2. La photographie 24 montre deux vérandas non répertoriées au cadastre, la première est située rue Albert Darmont (parcelle n°67 référencée au cadastre). La deuxième est située, rue Jacques Richard (parcelle n°69). Ce processus d'extension du bâti s'est installé dans le cadre de la parcelle, par la présence de végétation et la tolérance des voisins (Panerai, 2011). Le site de Coeuilly-Village parisien est un lotissement créé en 1876, son organisation spatiale amène une observation privilégiée des processus de densification. Nous avons recensé cinq extensions récentes sur l'ensemble du site, trois extensions horizontales et deux extensions verticales (exhaussements).

A Noisy-le-Grand, la construction de vérandas fait également partie du processus d'investissement des espaces intermédiaires, largement établi sur la façade avant du pavillon. La véranda devient un sas d'entrée et d'accueil dans le pavillon. En effet, la première photographie ci-dessous représente l'intégration d'une véranda dans la continuité du pavillon, puisqu'elle vient fermer un balcon, comme ce que nous avons constaté sur le pavillon à Champigny-sur-Marne (photographie 24). Sur la

[427] Les permis de construire sont régis par l'article R421-14 (modifié par décret n°2011-2054 du 29 décembre 2011 – art.2) du Code de l'Urbanisme :
Sont soumis à permis de construire les travaux suivants, exécutés sur des constructions existantes, à l'exception des travaux d'entretien ou de réparations ordinaires :
a) Les travaux ayant pour effet la création d'une surface de plancher ou d'une emprise au sol supérieure à vingt mètres carrés ;
b) Dans les zones urbaines d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu, les travaux ayant pour effet la création d'une surface de plancher ou d'une emprise au sol supérieure à quarante mètres carrés ; toutefois, demeurent soumis à permis de construire les travaux ayant pour effet la création de plus de vingt mètres carrés et d'au plus quarante mètres carrés de surface de plancher ou d'emprise au sol, lorsque leur réalisation aurait pour effet de porter la surface ou l'emprise totale de la construction au-delà de l'un des seuils fixés à l'article R. 431-2 ;
c) Les travaux ayant pour effet de modifier les structures porteuses ou la façade du bâtiment, lorsque ces travaux s'accompagnent d'un changement de destination entre les différentes destinations définies à l'article R. 123-9 ;
d) Les travaux nécessaires à la réalisation d'une opération de restauration immobilière au sens de l'article L. 313-4.
Pour l'application du c du présent article, les locaux accessoires d'un bâtiment sont réputés avoir la même destination que le local principal.

photographie de droite, le dispositif de la véranda correspond à une extension de l'entrée, car le pavillon ne possède pas de perron ou palier car l'avant est occupé par un balcon en porte-à-faux.

Photographie 24. Dispositif de véranda à Noisy-le-Grand sur l'Avenue de Normandie et sur l'avenue de Bourgogne

source : Camille Benigni 2013

La procédure d'adjonction d'une véranda est largement présente dans le cas des pavillons construits à la fin du XIX^{e} et la première moitié du XX^{e} siècle, qui relèvent de procédures de lotissements. A la différence, dans le cas de nos échantillons de recherche, comme Croissy-sur-Seine ou Gif-sur-Yvette, les lotissements sont régis par un cahier des charges qui réglemente l'investissement des espaces intermédiaires et la construction des annexes, nous n'avons pas identifié de vérandas. En effet, nous avons repéré des vérandas à Croissy-sur-Seine, cependant leur conception était intégrée au préalable au programme architectural original. Sur notre terrain d'étude de Colombes, nous avons identifié des chantiers en cours qui sont des extensions de bâti horizontales et verticales (photographie 25). Nous avons observé à Colombes deux extensions en cours de réalisation, pour lesquelles des permis de construire ont été déposés à la municipalité. La municipalité de Colombes affiche une volonté de densifier son tissu par la favorisation de la densification à la parcelle et la construction en limite de propriété. En effet, la photographie du milieu représente le chantier en cours d'une extension latérale du corps de bâti initial qui se situe en limite de propriété, elle confère une nouvelle entrée au pavillon et une extension des pièces d'habitation au premier niveau. La photographie de droite rend compte d'une extension latérale perpendiculaire au corps de bâti principal et le long de la rue, ainsi le pavillon trouve une entrée sur la rue. Nous avons observé un investissement des espaces intermédiaires du devant du pavillon par la création d'un sas d'entrée (à gauche), afin d'établir une transition entre la rue et l'entrée du pavillon.

Photographie 25. Extensions horizontales sur des pavillons individuels à Colombes

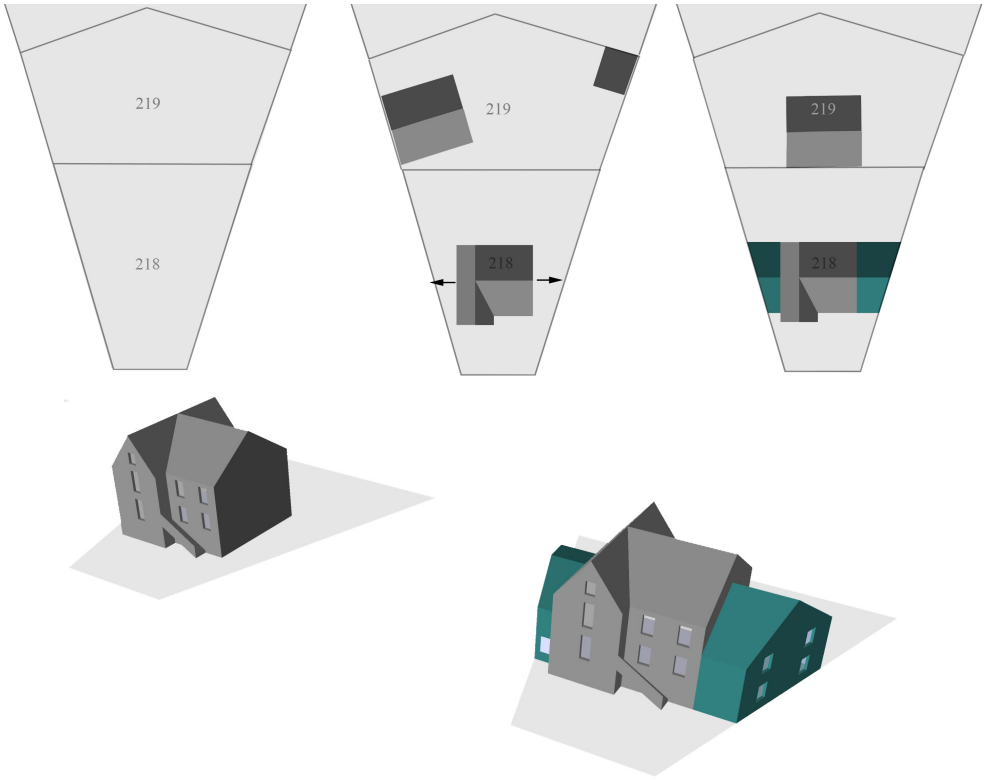
source : Camille Benigni, 2012

L'analyse du quartier Coeuilly-Village rend compte d'une dynamique des mécanismes de densification par la construction d'extension verticale. Sur la photographie de gauche (photographie 26), le pavillon à deux pentes de toiture possède deux extensions postérieures, un perron pour marquer l'entrée du pavillon et mettre en valeur l'ornementation végétale, ainsi qu'un appentis pour abriter la voiture. Nous avons identifié cette dynamique sur de nombreuses parcelles à Coeuilly-Village. Sur la rue Paul Belanjon, nous avons observé un processus de transformation avancé d'un pavillon de deux niveaux, par une extension horizontale latérale contemporaine, accueillant un garage en rez-de-chaussée et présente également un exhaussement par une surélévation des combles pour un aménagement de ceux-ci.

Photographie 26. Extension et de surélévation/ Illustrations des mécanismes de densification dans le quartier de Coeuilly à Champigny-sur-Marne

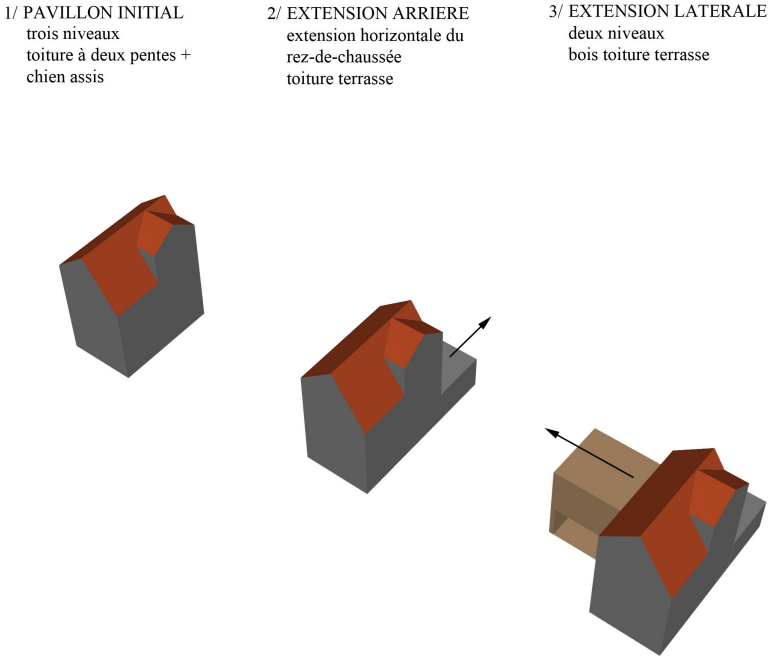
source : Camille Benigni, 2013

Figure 61. Dynamisme de densification à l'échelle d'une parcelle située sur la Place de la Résistance à Champigny-sur-Marne



Source : Camille Benigni 2013

Figure 62. Processus de densification d'un pavillon individuel à Coeuilly-Village avenue Jean-Jacques Rousseau



source : Camille Benigni, 2013

Les exhaussements

Nous définissons les exhaussements par une augmentation de la hauteur, ou le niveau d'un bâtiment par ajout d'un niveau. L'exhaussement est couramment désigné par le terme *« surélévation »* (terme rencontré sur les permis de construire). Les exhaussements font partie des extensions, ainsi elle se matérialise par une extension verticale, qui peut être l'exhaussement d'un étage carré ou encore l'aménagement d'un étage d'habitation dans le comble ou grenier. D'ailleurs, certains acteurs de l'architecture et de l'aménagement se sont emparés, c'est le cas de l'association, *Promotoit, pour l'avenir des toits*. *Promotoit* encourage l'utilisation des combles ou encore les projets d'exhaussement des pavillons individuels sans mobilisation de surface supplémentaire. Leur périmètre d'intervention consiste en une assistance à la maîtrise d'ouvrage et à insister sur l'utilisation du toit en pente, qui selon un calcul, pourrait être très bénéfique :

> « En raisonnant sur les 19 millions de maisons individuelles existantes en France, cela signifie que 4 millions de maisons individuelles pourraient être agrandies, et sur ces 4 millions, 2,6 millions d'entre elles pourraient générer 104 millions de m2 par l'aménagement des combles avec ou sans surélévation. », in le *Livre blanc Promotoit*, p. 22

Promotoit a mené une étude sur l'influence du toit en pente avec des combles aménagés pour réaliser des économies énergétiques, leur étude a révélé une économie d'énergie de 25% des consommations de chauffage par la compacité de l'ensemble bâti. D'après l'étude Ifop réalisée pour Promotoit, *Les Français et la maison individuelle*[428]*,* la surélévation et l'aménagement des combles offrent le meilleur compromis accessible pour les habitants. En référence à l'observation effectuée à Coeuilly-Village (figure 66), le processus de transformation n'est pas seulement caractérisé par une extension latérale mais aussi par un exhaussement du dernier niveau du pavillon, les combles pour le faire devenir un étage, sur notre site d'étude, nous avons repéré deux projets d'exhaussements.

A Colombes (quartier de la Garenne-Colombes), nous avons dénombré deux permis de construire dont l'objet concerne un exhaussement du pavillon existant. Les surfaces concernées par les permis de construire (telles que retranscrites sur les panneaux de permis de construire) correspondent à des projets concernant des exhaussements des pavillons par l'aménagement des combles. Sur l'ensemble du territoire de la commune de Colombes, nous avons dénombré de nombreux projets d'exhaussements en cours, dont la réalisation émane d'initiatives privées (laissées à la discrétion des habitants). Par l'exploration des différents permis de construire et des projets en cours sur le territoire de la commune de Colombes, nous avons dénombré pas moins de quatre projets, en cours de réalisation par des architectes. Les règles imposées par le PLU figent souvent le pavillon au milieu de sa parcelle ; une suggestion d'assouplissement des règles qui permettrait la construction en limite séparative[429] ou l'adossement en mitoyenneté[430] aidant à améliorer le jardin (Panerai, 2008 ; Touati, 2013). Car des organismes d'assistance à la maîtrise d'ouvrage, et même des organisations semi-publiques comme l'ADEME encouragent ces initiatives d'agrandissements et d'exhaussements du bâti. Il est nécessaire d'agir sur la règle, par la modification des règlements du PLU, ceux-ci doivent pouvoir mettre en place de nouvelles modifications des PLU, offrant la possibilité de densifier à la parcelle. Nous avons observé les contournements des règles, par les habitants, notamment lorsque nous comparons les vues aériennes avec les cadastres et leur évolution, on se rend compte qu'il y a de

[428] Sondage Ifop pour PROMOTOIT, *les Français et la maison individuelle*, Février 2012

[429] Le terme de limite séparative désigne l'ensemble des limites parcellaires d'une propriété. Il s'agit d'une frontière, matérialisée ou non par une clôture ou des bornes de repère (bornage) implantées à la cote des sols existants. Elle a pour rôle de délimiter la surface d'une propriété que ce soit par rapport au domaine public (alignement), ou aux parcelles voisines (limites latérales et de fond de parcelle).

[430] La mitoyenneté est régie par l'article 7 de la loi du 10 juillet 1965 dans le cadre de la copropriété définie par le code civil. Construire en mitoyenneté ou en limite de propriété requiert l'accord du propriétaire voisin, car la mitoyenneté est un droit de propriété immobilière, car deux personnes voisines sont propriétaires d'un même bien (clôture, arbres, murs).

nombreuses différences, entre ce qui existe réellement et ce qui est répertorié, ce qui révèle le signe de dérogation à la règlementation des PLU. Mais pour agir sur la règle, il est nécessaire de prendre en considération les variables suivantes : la question des limites séparatives, la mitoyenneté, le vis-à-vis, les vues.

Photographie 27. Exemples de projet d'exhaussement pour des pavillons individuels à Colombes Initiatives et commandes privées

1/

Projet d'exhaussement des combles d'un pavillon (1930) à Colombes par l'architecte Camille Courcelles / surface : 60 m2 (2010)

2/

Projet d'extension verticale d'un pavillon à Colombes rue Lazare Carnot par l'agence In Situ Architecture / surface :172 m2 (2010)

3/

Projet d'extension et surélévation à Colombes par l'agence Les Ateliers du Vexin architectes à Colombes (livraison 2010)

4/

Projet d'exhaussement des combles d'un pavillon des années 1930 à Colombes surface projet : 80 m2 (livraison 2013)

sources :
Projet 1/ Image : Camille Courcelle architecte : http://camillecourcellearchitecte.wordpress.com
Projet 2/ Image projet : ©Nicolas Vernoux-Thélot : http://insitu-architecture.fr
Projet 3/ Image Ateliers du Vexin Olivier Dugas, Anne Belhoste, Charles-Henri Chevallier architectes©: http://lesateliersduvexin.free.fr
Projet 4/ Image : ©Xelia

Nous avons sélectionné des projets issus des initiatives des habitants rencontrés sur les territoires des communes analysées, consistant tous en des exhaussements du bâti. Le projet 1/ est un projet d'aménagement des combles d'un pavillon individuel des années 1930 par exhaussement, réalisé par l'architecte Camille Courcelle. L'ensemble du projet d'exhaussement est d'une surface de 60 m2, il permet un apport en moyenne d'une surface égale à l'emprise au sol du bâti, soit d'un niveau, ce gain d'espace n'est pas négligeable. Le POS[431] prévoyait un gabarit permettant la modification des pentes de la toiture et d'en rehausser le faitage. Ce projet conserve le caractère de l'architecture originelle du pavillon (François Loyer, 1987). D'autres projets révèlent des transformations plus radicales et complexes dans leur mise en œuvre. Le projet 2/ est un projet d'exhaussement réalisé par l'agence In Situ Architecture. Le pavillon existant est organisé sur trois niveaux : un sous-sol, un rez-de-chaussée et un niveau sous-comble. La réglementation du PLU à Colombes ne permet pas l'adossement en mitoyenneté si la hauteur de la construction ne dépasse pas six mètres à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère[432], ainsi les architectes ont conçu une structure porteuse en façade, le projet s'inscrit dans la démarche HQE par son choix de matériaux et la mise en œuvre d'un chantier propre. Il prévoit l'ajout de deux niveaux supplémentaires au pavillon en retrait d'alignement par rapport à la rue. Même si les transformations sont importantes, le futur projet respecte les hauteurs des pavillons environnants. Le projet permet de multiplier par trois la surface d'habitation sans déroger à l'emprise au sol du bâti, il faut avouer que le projet est séduisant sur le papier et dans son rapport esthétique à l'environnement. Le projet 3/ est un projet qui allie un travail d'extension horizontale composé d'un volume et d'un exhaussement des combles du pavillon initial. Ce projet a été mené en 2010 par l'agence d'architectes, les Ateliers du Vexin. L'extension à l'avant du pavillon et dans son prolongement latéral est possible car les extensions n'excèdent pas cinq mètres de largeur et de profondeur, conformément à l'article UD 7.3 du PLU. Le pavillon s'intègre au centre de sa parcelle et est implanté en retrait par rapport à la rue, ce qui amène à prévoir un projet sur la façade principale et une deuxième entité sur une façade pignon. L'implantation de ces extensions traduit encore l'acceptation de la mitoyenneté à Colombes, dont les petites parcelles ont poussé les habitants à optimiser l'occupation de la parcelle en vue de l'implantation du bâti. Et enfin, le dernier projet 4/ correspond à un exhaussement des combles déjà existants. A Colombes, notre observation des nombreux projets d'initiative des habitants traduisent un parcellaire resserré, avec un découpage en petites parcelles, en outre le plan local d'urbanisme ne prévoit pas la possibilité de construire en limite de propriété mais cependant sans superficie minimale de construction. Le dernier projet proposé est de même nature que le précédent, il consiste en une surélévation de l'ensemble de la toiture, nous confirmons qu'il permet la conservation du caractère de pavillon fin XIX^{e} siècle. L'implantation de ces extensions traduit encore l'acceptation de la mitoyenneté à Colombes ou à Champigny dont les petites parcelles ont poussé les habitants à optimiser l'occupation de la parcelle en vue de l'implantation du bâti.

Les substitutions

Un autre processus de densification transparaît de nos observations, celui-ci concerne les substitutions. Cela consiste en une substitution d'un pavillon par un immeuble de deux, trois ou quatre logements dont la volumétrie s'insère dans le tissu existant. C'est cette finesse de substitution qui nous intéresse dans l'analyse de nos échantillons de recherche, car nous ne souhaitons pas que les substitutions s'organisent à *« un niveau global de la forme urbaine »*[433] sans tenir compte de la structure

[431] Depuis 2013, le POS a été remplacé par le Plan Local d'Urbanisme.
[432] Article UD.7.1.2 « Règles d'implantation hors de la bande de constructibilité principale : Les constructions ou parties de construction peuvent être implantées en limite séparative si elles réunissent les conditions suivantes :
s'implanter sur un terrain d'une largeur inférieure à 20 mètres, au droit de la construction ; ne pas présenter une hauteur mesurée à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère supérieur à 6 mètres. »
[433] DEVILLERS (Christian), « Typologie de l'habitat & Morphologie urbaine » in *Architecture d'Aujourd'hui,* n°174, juillet-août 1974

morphologique de la forme urbaine. La substitution s'opère par une transformation de la trame architecturale, *« multiplicative »*, partant d'une petite unité, *« l'ordre urbain se trouve entièrement soumis à l'ordre architectural »* (Borie, 1988, p. 79). Ces substitutions peuvent amener des solutions d'articulation entre les pavillons, et un travail sur les espaces intermédiaires. La réalisation d'un travail sur l'articulation avec les pavillons existants, les accès, les entrées, les espaces extérieurs et mitoyens (vis-à-vis, les vues, mitoyenneté) s'avère indispensable. De telles substitutions peuvent être disséminées ponctuellement dans le tissu en fonction des opportunités et peuvent être limitées dans le cadre réglementaire mais elles peuvent être également rassemblées autour d'un axe circulatoire afin de donner une densité plus forte et même d'accueillir des équipements et services qui viseront à améliorer la qualité de vie des habitants, tout en créant de nouveaux logements. C'est le cas observé à Colombes ou à Champigny-sur-Marne. Ce type de densification témoigne d'importantes transformations morphologiques mais ne remet pas en cause tous les tissus pavillonnaires environnants, cela vient créer un jeu de complémentarité et de dynamisme à la ville. Cela peut permettre de valoriser les centres-bourgs et de développer les centralités. Ce processus reste à être analysé plus dans le détail, car il peut relever souvent de stratégies de promotion immobilière. En effet, lors de notre analyse des stratégies immobilières et des opérations immobilières à court terme (*cf.* chapitre 6, p. 189), et à la lumière des travaux de Thierry Vilmin, nous pouvons penser que les opérations de substitution tendent à produire un urbanisme sédimentaire, non structuré (Vilmin, 2008, p. 80). Il est nécessaire de ne pas préconiser d'intervention massive sur les tissus périurbains (Petitet, 2013)[434]. Comme l'explique Thierry Vilmin, d'un point de vue financier, *« la méthode est coûteuse pour la collectivité car les échelles de raisonnement sont trop étriquées pour identifier un volume suffisant d'équipements à imputer aux opérations en appliquant les principes de lien direct et de proportionnalité. »* La densification, par processus de substitution, doit pouvoir s'intégrer dans une stratégie ou même une politique urbaine à long terme. Cependant, dans le cas d'étude de Levallois-Perret, nous constatons que l'ensemble des substitutions de pavillons ou maisons de ville ont contribué à transformer la commune de Levallois-Perret en un tissu dense sur la période d'un siècle depuis la fin du XIX^{e} siècle. Levallois-Perret s'est transformé selon une stratégie à long terme.

Dans nos terrains de recherche des tissus pavillonnaires, nous avons observé le processus de substitutions de pavillons, et d'ensemble de garages ou hangars, par la construction de nouveaux pavillons individuels. A Noisy-le-Grand, nous l'avons observé sur une parcelle de l'avenue de Bourgogne et dans l'avenue de Normandie (les deux parcelles aux numéros n°30 et n°32).

Photographie 28. 1/ Exemple de substitution d'un pavillon par un autre pavillon individuel contemporain à Noisy-le-Grand et 2/ Construction d'un pavillon contemporain d'architecte Avenue Belanjon à Coeuilly-Village

source : Camille Benigni, 2013 ; Google Maps 2014

[434] PETITET (Sylvain), « Densifier l'habitat pavillonnaire : des démarches individuelles aux projets collectifs », in Métropolitiques, 20 mars 2013 : URL : http://www.metropolitiques.eu/Densifier-l-habitat-pavillonnaire.html

Le processus de substitution constitue le remplacement d'un pavillon individuel par un autre pavillon plus contemporain ou plus grand. Sur ces deux parcelles, constituées de deux pavillons mitoyens contemporains. Le premier est issu d'une opération d'un constructeur et pour l'autre d'un architecte. (*cf.* photographie 29 de droite). Dans le tissu de la ville de Colombes, la substitution est un processus de transformation facilement identifiable, sur la rue Pierre Brossolette, nous avons observé une alternance de pavillons dont l'usage premier destiné à l'habitation a changé pour devenir des commerces ou des services (*cf.* photographie 29).

Photographie 29. Exemples remarquables de substitution de pavillons individuels par des immeubles de logements collectifs de six niveaux.

source : IGN, Camille Benigni, 2012

La proximité avec la gare SNCF amène une transformation progressive du tissu, par le processus de substitution de pavillons individuels à un ou deux niveaux par des immeubles de rapport de plusieurs niveaux datant de la fin du XIX^{e} siècle, début XX^{e} siècle. Ce processus par substitution met en évidence la nécessité d'avoir une politique urbaine et des documents d'urbanisme adaptés, en effet, le recours à un COS généralisé sur la zone de recherche (zone pavillonnaire UH) crée des incohérences avec les règles d'alignement, de mitoyennenté ou de hauteur maximale autorisée. Le COS nous semble contribuer à freiner le renouvellement du bâti et à la transformation morphologique des tissus.

Le dédoublement du bâti ou la division parcellaire

Tout d'abord, nous pouvons rappeler que la nature fondamentale du parcellaire, d'après la définition donnée par Alain Borie, est *« divisive »*, ce processus s'organise de manière naturelle. La trame parcellaire est une trame *« divisive », «* […] *qui maintient la hiérarchie descendante entre l'échelle urbaine et l'échelle architecturale ».* Le dernier processus de densification est le phénomène de dédoublement du bâti sur une même parcelle, qui est une autre logique de la densification, est le processus que nous appellerons le *processus d'ajout* (construction d'un second pavillon sur la parcelle afin de louer ou vendre). Ces processus de division ou de remembrement sont observés dans les mécanismes de transformation des tissus. Sur l'ensemble des tissus étudiés, nous avons analysé des transformations parcellaires, des divisions et des remembrements, qui participent des transformations naturelles du tissu.

Photographie 30. Exemple de division de deux parcelles avec une construction de pavillon individuel à Noisy-le-Grand en fond de parcelle (4 avenue de Bourgogne)

source : Camille Benigni, 2013

L'approche BIMBY semble vouloir prendre le processus de division parcellaire comme modèle pour le développement d'une solution pour densifier les zones pavillonnaires. Par ailleurs, les opérations de division parcellaire, comme l'explique Borie, ne « tombent pas juste » et effectivement, il peut y avoir des résidus dans un processus de division ou de subdivision. *« Tout résidu, toute fausse trame, dans un tissu urbain est le signe de l'irréductibilité de l'ordre urbain à l'ordre architectural »* (Borie, 1988, p. 79). Des opérations comme le BIMBY peuvent produire des *« incompatibilités entre la mesure parcellaire et le rythme architectural »* (Borie, 1988, p. 78). Ces densifications restent modestes, cependant elles pourraient, dans des zones de densité faible, apporter un gain de 20 à 40 % de la surface utilisée sur le territoire de l'IDF et de la France. Ce processus de densification peut également consister en un procédé de division parcellaire (J.-M. Léger, 2010)[435]. Cependant, nous pensons, avec Emilien Robin (2013) et par l'analyse de nos données de terrain, que la forme architecturale de certains pavillons des années 1950 n'est pas adaptée au processus de densification, particulièrement sur nos terrains de Noisy-le-Grand. Leur volumétrie se compose d'un plan rectangulaire et d'un rez-de-chaussée ou niveau semi-enterré accueillant les fonctionnalités du garage.

En outre, nous avons observé que certains pavillons sont situés en fond de parcelle, ainsi cette organisation spatiale permet un investissement du jardin situé à l'avant. Cet espace intermédiaire entre la rue et le pavillon est d'abord le support d'une ornementation paysagère, par l'installation et l'entretien de végétation et de fleurs, mais aussi les jeux d'enfants ou d'activités de jardinage. Dans cette configuration spatiale, l'espace de devant devient l'espace du montré et du caché à la fois (Haumont, 1966). Nous souhaitons montrer deux configurations de pavillons situés en fond de parcelle (*cf*. photographie n°31).

[435] LÉGER (Jean-Michel), DESGRANDCHAMPS (Guy), FERRAND (Marylène), LE ROY (Bernard), LE ROY (Marine) (coll.), « Lotir les lotissements. Conditions architecturales, urbanistiques et sociologiques de la densification douce de l'habitat individuel », in BENDIMERAD (Sabri) (dir.), *Habitat pluriel. Densité urbanité intimité*, Paris, PUCA, coll. Recherches n° 199, 2010, pp. 117-138

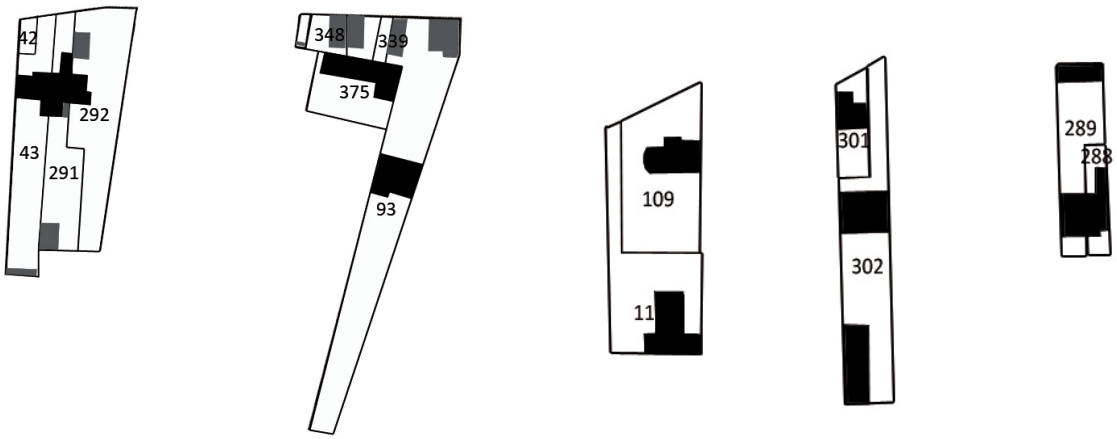
Photographie 31. Configurations de pavillons en fond de parcelle. Investissement des jardins de devant à Noisy-le-Grand

source : Camille Benigni, 2013

Ces deux configurations rendent compte d'un investissement du jardin de devant par des dispositifs spatiaux, nous analysons un recul de 10 à 30 mètres environ confirme la possibilité d'organiser cet espace. La photographie ci-dessus illustre notre analyse, en effet, les espaces intermédiaires du pavillon sont composés d'une succession de dispositifs prenant comme support le jardin de devant, accueillant un abri de jardin préfabriqué, une aire de jeux, un espace de détente, pour le barbecue. Ainsi, dans le cadre d'un choix de division parcellaire, nous soulignons l'importance que revêtent les espaces intermédiaires comme support d'éléments et dispositifs vernaculaires, ayant des fonctions et des utilisations particulières et importantes qui ne peuvent pas être accueillis dans le pavillon.

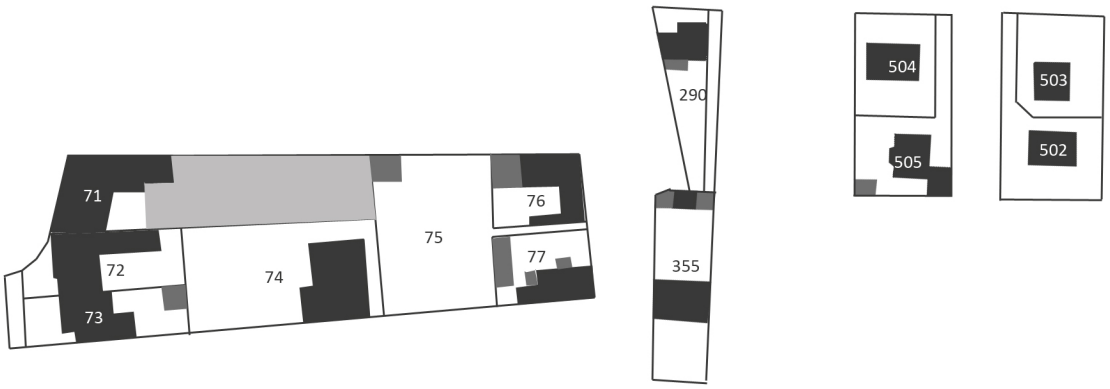
Dans ce processus de dédoublement d'un pavillon sur une même parcelle ou de division parcellaire, outre les expériences du BIMBY, nous avons souhaité rappeler un redécoupage parcellaire lié au processus de transformation subreptice des tissus : la division parcellaire de deux parcelles en forme de drapeau. Dans le cas de notre recherche sur les processus de densification, nous avons analysé ce processus, comme suit sur les exemples schématiques de division en drapeau (les parcelles n°291 et 292 n'étaient qu'une parcelle et ont été divisées). A Colombes, nous avons observé plusieurs processus de division de parcelle en drapeau, nous avons souhaité en présenter trois configurations : les parcelles n°301 et 302 et les parcelles n°288 et n°289 qui correspondent à une transformation ayant eu lieu sur des parcelles laniérées caractérisant le passé agraire. Ce processus de division est largement présent à Montreuil et surtout à Noisy-le-Grand. Le regroupement de deux parcelles comprenant deux pavillons puis leur redécoupage permettent l'implantation de trois pavillons, par la division de deux parcelles avec une parcelle en drapeau (parcelles n°504 et n°505 ; parcelles n°502 et n°503). A Montreuil, les parcelles n°75 ; 76 ; 77 présentent le même cas de figure. La parcelle n°71 montre l'utilisation maximale de la parcelle par l'implantation d'un autre corps de bâti à l'arrière du bâtiment principal.

Figure 63. Configurations des divisions parcellaires en drapeau sur les tissus étudiés de Champigny-sur-Marne et de Colombes



Champigny-sur-Marne Colombes

Figure 64. Configurations des divisions parcellaires en drapeau sur les tissus étudiés de Montreuil et de Noisy-le-Grand



Montreuil Noisy-le-Grand (avenue de Normandie et rue de la Station)

source : Camille Benigni, 2014

Nous mettons également l'accent sur les outils de l'aménagement public restent inadaptés et inefficaces car ils présupposent une maîtrise foncière préalable. Une solution engagée est l'*« augmentation des droits à construire résiduels dans les quartiers pavillonnaires ou tout simplement les utiliser ».*

8.3 ANALYSE QUANTITATIVE DES ESPACES INTERMEDIAIRES/ METHODOLOGIE D'ANALYSE DES DONNEES

Pour rendre compte des processus de densification, d'abord, nous avons choisi d'établir des ratios établissant des rapports entre les espaces vides et les espaces bâtis à l'échelle de chaque terrain d'étude. Parce que finalement, l'analyse des espaces intermédiaires revient à analyser les modes d'occupation des parcelles (*cf.* 4.3 *La quantification des espaces intermédiaires* p. 128). L'objectif de ce chapitre est d'expliquer les processus de densification à l'échelle de la parcelle, c'est pourquoi nous emprunterons notre méthodologie de représentation au travail d'Armelle Caron pour montrer ces mécanismes à l'échelle de la parcelle et le rapport des espaces intermédiaires au reste de la parcelle et au bâti (nous entendons ici le pavillon individuel ou maison individuelle).

En effet pour compléter notre repérage *in situ* des différentes dynamiques de la morphogénèse, nous nous concentrons également sur notre analyse quantitative des espaces construits et des espaces libres afin de mesurer le potentiel quantitatif des parcelles et surtout de comprendre l'évolution morphologique de celles-ci. A Champigny-sur-Marne, dans l'îlot formé par la rue Albert Darmont et Albert Thomas, nous sommes en présence d'un tissu historiquement agraire, ainsi nous avons rencontré des parcelles laniérées profondes dont la superficie est importante de plus de 1000 m2, leur densification est difficile. La parcelle n°65 est un exemple relevé, sa superficie est de 1300 m2 et l'emprise au sol de la surface bâtie d'un pavillon sur deux niveaux est de 79,5 m2, le ratio d'occupation est de 6%, ainsi la parcelle est inoccupée à 94%. Nous rencontrons des parcelles de surface moyenne de 400 m2 dont l'occupation bâtie varie de 0 à 100%. Nous avons rencontré des parcelles dont la surface est entièrement bâtie, dans le cas de redécoupage parcellaire, comme par exemple, le cas de la parcelle en drapeau. Cette configuration traduit l'établissement de deux parcelles, dont l'une a en forme de drapeau pour permettre son accès à la rue et l'autre possède un accès direct sur la rue, de plus petite emprise, qui traduit souvent une emprise bâtie maximum. Le tableau ci-dessous montre un échantillon de ratios sur des surfaces que nous avons analysé aux Coteaux. Dans le cas des parcelles n°50 ; 51 ; 52, nos ratios confirment notre analyse, d'un processus difficile de densification à l'échelle de la parcelle, de par sa configuration en profondeur. Les autres parcelles sont de plus petite surface parce qu'elles sont issues de redécoupages successifs de grandes parcelles agricoles.

Tableau 5. Surfaces et ratios remarquables sur le site de Champigny-sur-Marne (cf. Annexe Carte 52 p. 423-424)

n° Parcelle Champigny-sur-Marne	Surface m2 parcelle	Surface bâtie en m2	Ratio Bâti	Espaces « libres »
n°240	416	118	28	72
n°269	304	72	24	76
n°288	68	39	57	43
n°244	304	78	26	74
n°65	1300	79,5	6	94
n°50	1124	174	15	85
n°31	184,51	0	0	100
n°343	750	132	18	82
n°3	150	75	50	50

Les parcelles redécoupées sont caractérisées par une surface entre 150 et 500 m2, nous observons que ces parcelles sont composées d'un pavillon principal et de dispositifs bâtis qui viennent s'ajouter, s'adosser ou s'inclure à l'organisation de la parcelle. Sur l'îlot issu d'un parcellaire agraire, nous avons dénombré 42 parcelles sur 75 parcelles (soit un ratio de 56%), marquant un investissement spatial des espaces intermédiaires. Ces ratios révèlent un processus fort d'appropriation de l'espace. La configuration des parcelles influent sur ce processus de transformation des parcelles, à la recherche de dispositifs complémentaires au pavillon principal. Sur la portion du terrain formé par le réseau viaire de la rue Jacques Richard et la rue Fernand Buisson, les parcelles sont issues d'une procédure de lotissement, leurs superficies sont régulières, entre 200 m2 et 300 m2, dont une de 580 m2 suite à un remembrement de deux parcelles loties. La forme des parcelles influent sur l'implantation des pavillons et de la possibilité d'investir les espaces intermédiaires, les pavillons sont mitoyens, ainsi la possibilité d'investissement réside à l'arrière de la parcelle, ou dans le cas de la parcelle n°302, le pavillon est implanté en milieu de sa parcelle, permettant la construction d'annexes. Nous avons

comptabilisé un total de 10000 m2 de dispositifs prenant place dans les espaces intermédiaires pour l'ensemble de notre terrain des Coteaux à Champigny-sur-Marne (167 parcelles et plus de 52000 m2), ils représentent 2% de la surface totale des parcelles et 25% de la surface des espaces libres des parcelles de notre terrain, ce qui a un impact sur une politique urbaine favorisant la densification.
Sur notre terrain de Colombes, nous avons étudié l'îlot formé par les rues du Commerce et la rue Moslard, toutes les surfaces des parcelles oscillent entre des valeurs proches de 200 et 300 m2. Le découpage des parcelles est issu d'une procédure de lotissement. Nous dénombrons 107 parcelles sur 137 parcelles dont le taux d'occupation est inférieur à 50%. Cependant nous comptabilisons un fort investissement des espaces autour du pavillon principal : 91 parcelles marquent un processus d'investissement sur 144 parcelles étudiées sur les îlots formés par les rues du Commerce, Moslard, des Arts et la rue Estienne d'Orves, soit un taux de 47% des parcelles marquant un investissement. La particularité du terrain de Colombes est que la politique urbaine y encourage la densification à l'échelle de la parcelle, en effet le PLU de Colombes prévoit dans son article 9 (zone UD) une emprise au sol des constructions maximale de 50%. Malgré un ratio d'occupation de la parcelle d'une moyenne de 30%, nous notons que 2/3 des parcelles ont entamé un processus d'investissement de leurs espaces de devant ou de derrière du pavillon. En effet, nous avons comptabilisé 1400 m2 de dispositifs prenant place dans les espaces intermédiaires de la parcelle, ainsi ces dispositifs représentent 4% de la surface totale des espaces libres de chaque parcelle. A l'abord de la gare RER, nous avons identifié des substitutions de pavillons par des immeubles de 6 niveaux accompagnés d'un remembrement des parcelles.

Tableau 6. Surfaces et ratios remarquables sur le site de Colombes (cf. Annexe Carte 54 p. 425)

n° Parcelle Colombes	Surface m2 parcelle	Surface bâtie en m2	Ratio Bâti	Espaces « libres »
n°219	416	118	28	72
n°220	304	72	24	76
n°170	68	39	57	43
n°244	304	78	26	74
n°250	135	100	74	26
n°187	390	104	27	73
n°311	540	50	9	91

A Noisy-le-Grand, site d'étude pour lequel nous avons analysé 183 parcelles, organisées selon un découpage de lotissement, les parcelles font en moyenne 400 m2. Les parcelles sont rectangulaires, la largeur est de 10 mètres et la profondeur est de 40 mètres, ainsi les pavillons sont organisés sur toute la largeur de la parcelle, les pavillons sont mitoyens les uns des autres et sont caractéristiques de la forme pavillonnaire par un recul d'alignement par rapport à la rue d'une distance de 5 mètres à 10 mètres, l'espace intermédiaire de devant laisse la possibilité d'investissement de cet espace. En effet, c'est ce que nous avons analysé lors de notre observation systématique des parcelles. Ce lotissement date du début du XX^{e} siècle, nous constatons que la surface de l'espace bâti du pavillon principal oscille entre 7 et 65% de la surface totale du terrain. Ainsi, le rapport espace bâti et espace vide favorise la possibilité d'investir les espaces intermédiaires de devant et les espaces de derrière.
Sur nos terrains de Gif-sur-Yvette et de Croissy-sur-Seine, l'analyse quantitative révèle une régularité du tracé et de la surface des parcelles, car ces quartiers sont issus d'opérations immobilières. Les ratios

des espaces vides et des espaces construits dédiés à l'habitation montrent que les parcelles sont grandes entre 500 m2 et 1000 m2 (en moyenne 418 m2), les constructions font un minimum de 110 m2 d'emprise au sol, ainsi nous obtenons un ratio d'occupation du sol de l'ordre de 14% contre 86% d'espaces libres dédiés au jardin. Ces superficies de parcelles permettent l'implantation du pavillon au centre de sa parcelle. Cette surface importante dédiée au jardin et à la recherche de dispositifs, est soumise à une réglementation stricte[436], qui indique une difficulté à transformer l'espace intermédiaire de la parcelle. Les dispositifs d'extension par addition latérale ou indépendante n'ont pas été quantifiés dans nos ratios. A Croissy-sur-Seine, nous sommes dans le même cas de figure qu'à Gif-sur-Yvette, les parcelles quantifiées sont associées à une procédure de ZAC, qui met en évidence la régularité des tracés de parcelles, dont les surfaces moyennes sont proportionnelles à la superficie des pavillons implantés : 41% de surface de la parcelle construite. Cependant, malgré une configuration favorable à la transformation de ses tissus, nous infléchissons notre analyse directement dans l'optique d'une réglementation en vigueur, hostile à ces transformations émanant des habitants. L'emprise des pavillons ne dépassent pas 170 m2 au sol, alors que les parcelles font en moyenne 300 m2. Nous avons repéré, par notre observation systématique six abris de jardin préfabriqués en bois ou en tôle sur l'ensemble des 146 parcelles étudiées, un appentis sur le côté d'un pavillon à la parcelle n°1099. Dans la partie de la zone analysée ne relevant pas de la procédure de lotissement *Green River*, nous avons identifié deux abris de jardins et une véranda. Nous avons quantifié deux séries de maisons jumelées (habitat intermédiaire groupé), respectivement composés, de 13 maisons et 8 maisons mitoyennes, dont l'emprise est de 50%, la surface au sol occupée par la construction est de 75 ou 80 m2 sur une parcelle de 160 m2. Cependant la mitoyenneté des habitations traduit un avant et un arrière du pavillon qui n'a pas laissé la place à l'investissement des espaces intermédiaires, car nous n'avons observé aucun dispositif sur ces parcelles.

Tableau 7. Surfaces et ratios remarquables sur le site de Gif-sur-Yvette (cf. Annexe Carte 56 p. 427)

n° Parcelle Gif-sur-Yvette	Surface m2 parcelle	Surface bâtie en m2	Ratio Bâti	Espaces « libres »%
n°408	580	110	19	81
n°406	515	110	21	79
n°404	460	110	24	76
n°402	530	110	21	79
n°400	600	110	18	82
n°389	730	150	21	79
n°401	710	150	21	79
n°405	610	150	25	75
n°407	750	160	21	79
n°409	830	160	19	81

A Gif-sur-Yvette, nos enquêtes à la parcelle révèlent que le découpage des parcelles est régulier compris entre 580 et 830 m2. Le calcul des surfaces des maisons individuelles a montré l'existence de plusieurs types de maisons individuelles, avec plusieurs variantes, qui tendent tout de même à l'homogénéisation de l'occupation des parcelles et au non-investissement des espaces libres et intermédiaires de celles-ci. Cette analyse de Chevry II diffère de l'analyse des échantillons de Champigny-sur-Marne et Colombes, en effet, les ratios correspondent à une occupation de la parcelle ne dépassant pas 20% de la surface totale de la parcelle, tout en considérant que les maisons

[436] Cahier de charges des lotissements

individuelles se développent sur un niveau ou un niveau avec combles aménagés. L'analyse à partir de l'outil cadastral et de nos calculs de ratio ont conforté nos observations sur le terrain, nous n'avons pas reperé de dispositifs spatiaux traduisant un investissement des espaces intermédiaires. Nos calculs de ratio mettent en évidence l'immobilisme morphologique de ce lotissement de maisons individuelles.

Tableau 8. Surfaces et ratios remarquables sur le site de Croissy-sur-Seine (cf. Annexe Carte 55 p. 426)

n° Parcelle Croissy-sur-Seine	Surface m2 parcelle	Surface bâtie en m2	Ratio Bâti	Espaces « libres »
n°1128	300	110	37	63
n°1127	300	130	43	57
n°1099	710	160	23	77
n°729	450	90	20	80
n°732	330	100	30	70
n°719	385	90	23	77
n°720	400	90	23	77
n°1323	1680	150	9	91
n°1163	680	160	24	76
n°1121	500	145	29	71

Ces ratios et calculs de surface révèlent que 39058 m2 sur l'ensemble de la zone *Green River* sont des espaces libres consacrés aux jardins, cependant notre observation nous a conduit à calculer que 110 m2 sur le total des surfaces bâties correspondent aux dispositifs prenant place dans les espaces intermédiaires et émanant des habitants, ce qui représente 0,3% de la surface totale des espaces libres. Ainsi, cette analyse confirme la présence d'un règlement de lotissement très strict qui interdit l'appropriation de l'espace par l'investissement des espaces intermédiaires.

Tableau 9. Surfaces et ratios remarquables sur le site de Crisenoy (cf. Annexe Carte 58 p. 431)

n° Parcelle Crisenoy	Surface m2 parcelle	Surface bâtie en m2	Espaces intermédiaires	Ratio Bâti %	Espaces « libres »%
n°28	690	95	55	23	77
n°43	921	150	33	20	80
n°44	980	155	65	22	78
n°23	870	135	77	24	76
n°24	890	125	44	19	81
n°15	530	88	17	21	79
n°95	650	115	149	40	60
n°132	640	106	49	24	76
n°80	2020	80			61
		80			
		80		4	96
n°41	680	60		9	91

A Crisenoy, la structure rurale du parcellaire montre un investissement significatif des espaces libres par la présence de terrasses et de piscines (dispositifs de loisirs) sur de nombreuses parcelles. Cependant compte tenu des superficies importantes des parcelles, les ratios correspondent en moyenne à 2/5 de la surface totale d'une parcelle rurale. Ce ratio est en adéquation avec nos sites d'étude : Champigny-sur-Marne ou Colombes, dans lesquels nous avons analysé différents mécanismes de

densification. Nos calculs de ratio confirment que la structure non contrôlée de l'urbanisation a permis la transformation du tissu par l'investissement des cœurs d'îlots.

Tableau 10. Surfaces et ratios remarquables sur le site de Montreuil (cf. Annexe carte 57 p. 428)

n° Parcelle Montreuil	Surface m2 parcelle	Surface bâtie en m2	Espaces intermédiaires	Ratio Bâti	Espaces « libres »%
n°71	470	450	20	95	5
n°73	190	77	16	41	59
n°75	385	15		1,3	98,7
n°31	212	67	24,5	32	68
n°205	890	125	44	19	81
n°51	530	88	17	21	79
n°52	144	57	17,5	40	60
n°55	200	69	19	35	65

Montreuil est un échantillon de recherche spécifique d'une évolution et d'un processus de densification marqués par une transformation et une structuration progressive de son tissu. Le cycle de lotissement révèle des transformations morphologiques du tissu pavillonnaire montreuillois qui intègrent des redécoupages parcellaires. Cette évolution se transforme en tissu mixte qui alterne habitations et activités commerciales. Le parcellaire initialement rural caractérisé par des grandes parcelles s'est densifié par la transformation des parcelles par l'utilisation des cœurs d'îlot (investissement des espaces intermédiaires de la parcelle par l'implantation de dispositifs spatiaux comme les vérandas, terrasses…).

A Noisy-le-Grand également, nos calculs de ratios à la parcelle rendent compte de la régularité du tracé parcellaire (avec des parcelles de 450m2 environ). Cependant, le repérage de parcelles plus petites révèlent également le processus de redécoupage parcellaire par le procédé de la division d'une parcelle en deux (parcelles n°504 et n°505). La configuration du découpage parcellaire et de l'implantation des pavillons en mitoyenneté les uns par rapport aux autres corrobore notre analyse de terrain mené à Noisy-le-Grand qui a permis l'identification d'un investissement important des espaces intermédiaires (par l'implantation d'annexes en limite parcellaire ou en fond de parcelle, et l'utilisation du jardin de derrière pour l'installation de terrasses). Nos calculs de ratio intègrent l'emprise volumétrique des différents dispositifs d'espaces intermédiaires qui mettent en relief un ratio d'occupation par le bâti plus important qu'à Croissy-sur-Seine ou Gif-sur-Yvette.

Tableau 11. Surfaces et ratios remarquables sur le site de Noisy-le-Grand (cf. Annexe Carte 59 p. 432)

n° Parcelle Noisy-le-Grand	Surface m2 parcelle	Surface bâtie en m2	Espaces intermédiaires (m2)	Ratio bâti %	Espaces « libres » %
n°267	267	60	50	21%	79%
n°421	450	90	55	32%	68%
n°270	450	100	78	40%	60%
n°277	450	95	55	33%	67%
n°356	450	100	80	40%	60%

n°504	392	96	0	24%	76%
n°505	443	170	15	40%	60%

Dans les procédures de lotissement récentes régies par des cahiers de charge ou des ASL, l'investissement de la part des habitants reste marginal car nous n'avons observé et quantifié que peu de dispositifs, cependant nous considérons que l'analyse quantificative d'autres quartiers pavillonnaires plus anciens rend compte d'un processus de transformation par l'investissement significatif des espaces autour du pavillon ou de la maison individuelle. Ainsi, nos différents terrains de recherche comme Colombes, Montreuil ou Noisy-le Grand bénéficient d'un cycle de mutations morphologiques plus ancien et avancé par rapport à des opérations immobiliières de maisons individuelles à Croissy-sur-Seine ou Gif-sur-Yvette, dont l'investissement et la transformation des espaces intermédiaires restent marginales.

Tableau 12. Récapitulatif des ratios et surfaces des échantillons de recherche

Echantillons d'étude	Nombre de parcelles	Surface m2 parcelle	Surface bâtie en m2	Espaces « libres »	Espaces intermédiaires (m2)	Ratio Bâti
Champigny-sur-Marne *Coteaux Coeuilly-Village*	170	52381	14331	38050	2044	31%
Colombes	144	47625,5	12588	35057	1397,5	43%
Gif-sur-Yvette	99	74210	13387	60823	/	18%
Croissy-sur-Seine	146	52518	13460	39058	110	
Noisy-le-Grand	183	83752	19125	64627		22%
Montreuil	171	34627	11785	20584	1175	43%
Crisenoy	130	100262	14321	84064	1877	16%

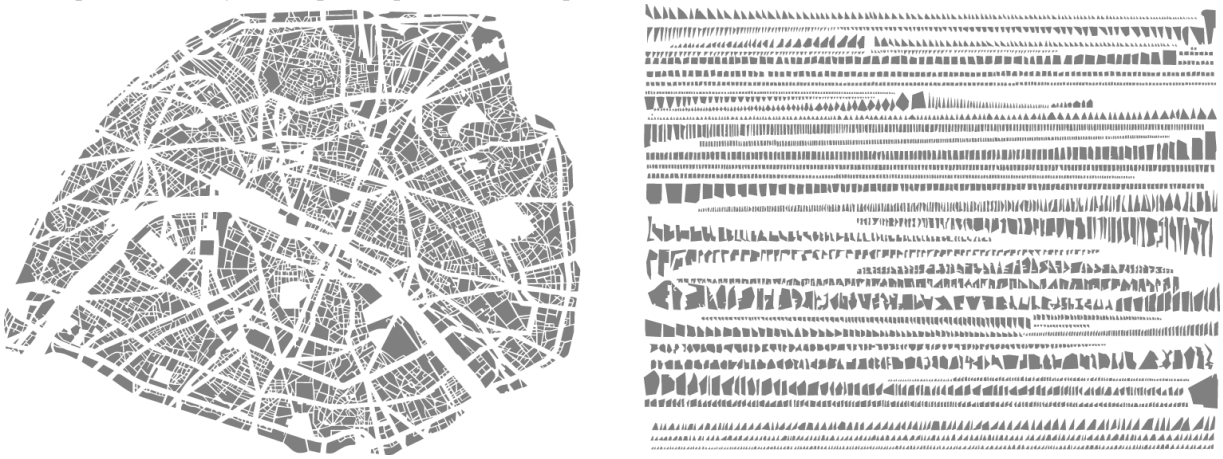
Méthodologie de représentation

Pour observer plus précisément les typologies d'espaces intermédiaires et leur rapport à la parcelle, nous nous inspirerons d'un travail effectué par une artiste Armelle Caron sur les parcelles des grandes métropoles mondiales ; pour établir un skyline des différentes parcelles et typologies d'espaces intermédiaires. Ce travail permet de nous éclairer sur la forme urbaine et la physionomie des parcelles des métropoles de la plus grande à la plus petite. Son travail intitulé *C'est tout bien rangé* consiste en une représentation et plus particulièrement une déconstruction du plan parcellaire des villes. Son travail pousse à prendre conscience de la lecture de l'espace et de la complexité des phénomènes qui s'y déroulent. Nous nous inspirons de son travail pour établir notre mode de représentation des mécanismes de densification et rendre compte de notre typologie d'espaces intermédiaires.
Comme le souligne Matthieu Duperrex, dans son article[437] sur le travail d'Armelle Caron, *Tout bien rangé*. L'outil privilégié par Armelle Caron est la déconstruction du plan, qui *« tire la ville vers le*

[437] DUPERREX (Matthieu), « La Ville rangée est sans langage » *in Regards sociologiques,* n°40, 2010, pp. 125-133

fragment ». L'outil du travail d'Armelle Caron est le plan en deux dimensions des grandes métropoles mondiales (Istanbul, New York, Paris…).

Figure 65. Travail d'Armelle Caron « C'est tout bien rangé ». Inspiration méthodologie de travail sur la classification et la répertorisation systématique des parcelles : Exemple de Paris

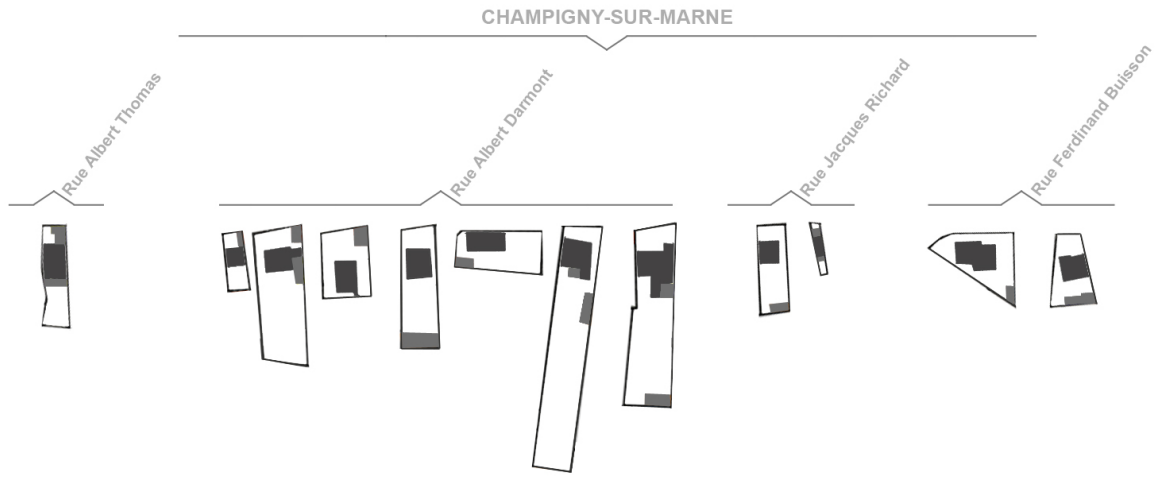


source : Armelle Caron©

Le parti pris de son travail consiste en une déconstruction de l'ordre urbain de la *« ville héritée du temps »*. Le travail de représentation de notre analyse à la fois issue de l'observation et de la quantification des espaces intermédiaires se rapproche du travail d'Armelle Caron, car celui-ci transforme la lecture du plan parcellaire d'une ville et l'artiste en fait une lecture et une analyse singulière qui constitue pour nous une base afin de construire notre représentation analytique des processus de densification et de notre typologie d'espace intermédiaire, à l'échelle de la parcelle.

A la différence du travail de l'artiste, et dans la continuité de la réflexion de Mathieu Duperrex, le mode de représentation et la classification systématique utilisée nous intéresse cependant, nous préférons contextualiser le classement des parcelles dans leur contexte urbain : *« car il ne suffit pas de minimiser la complexité des phénomènes »* (Duperrex, 2010). Ainsi selon cette méthodologie, nous avons pu créer un échantillon de parcelles que nous avons identifiées par l'analyse quantitative réalisée précédemment, et donc remarquables pour leur processus de transformation, se traduisant par une densification, et les différents dispositifs d'investissement des espaces intermédiaires pour chaque terrain d'étude. D'après notre analyse quantificative précédente qui révèle l'importance des espaces intermédiaires dans le processus de transformation des tissus pavillonnaires, nous sommes en présence de tissus pavillonnaires anciens dont le processus de densification est en cours cependant, nous n'avons travaillé qu'en plan et non identifié les différents types de dispositifs d'investissement des espaces intermédiaires à l'échelle de la parcelle. Par ce mode de représentation, nous avons pu clairement identifier les différentes formes de parcelles et leur mode d'occupation.

Figure 66. Identification des parcelles remarquables à Champigny-sur-Marne (Coteaux et Coeuilly-Village)



source : Camille Benigni

La représentation des parcelles sur chaque site d'analyse correspond à la configuration de la particularité du tissu, à Champigny-sur-Marne, il y a clairement deux configurations de parcelles qui se distinguent : la première est issue d'un parcellaire agraire qui rend difficile la densification cependant, de par, l'ancienneté du tracé traduit un fort investissement des espaces intermédiaires à l'avant par la construction de garages ou à l'arrière du pavillon. La transformation du tracé parcellaire identifié par le redécoupage ou le remembrement de parcelles reconfigure l'implantation des constructions. La seconde configuration est caractérisée par le lotissement de parcelles dont la forme rectangulaire permet l'implantation du pavillon au centre de la parcelle, cependant la superficie de 200 à 300 m2 entraîne une mitoyenneté des pavillons les uns avec les autres, ainsi les dispositifs se positionnent en limite parcellaire. L'organisation des dispositifs est la même que pour le parcellaire agraire sur le devant de la parcelle ou à l'arrière.

Figure 67. Identification des parcelles remarquables à Colombes

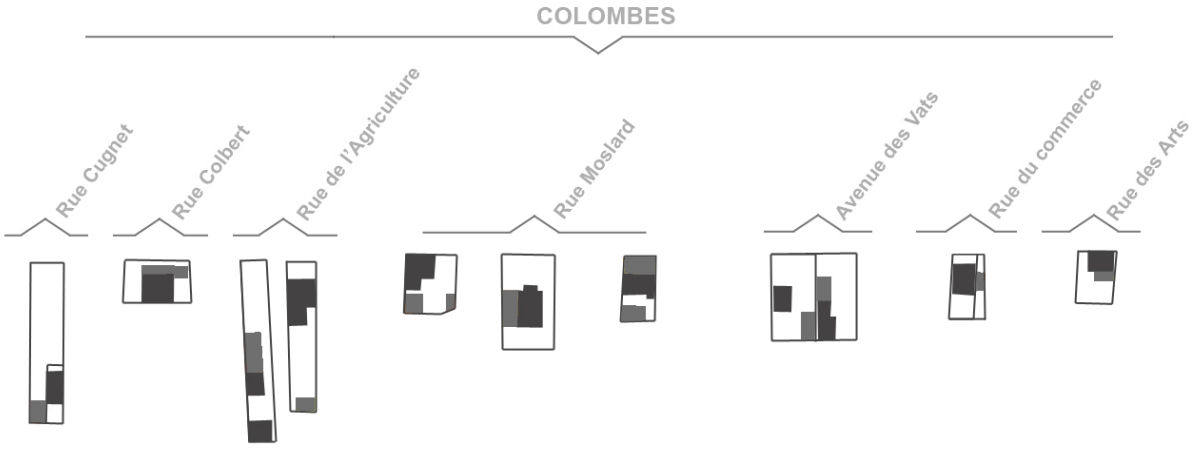


Figure 68. Identification des parcelles remarquables à Noisy-le-Grand

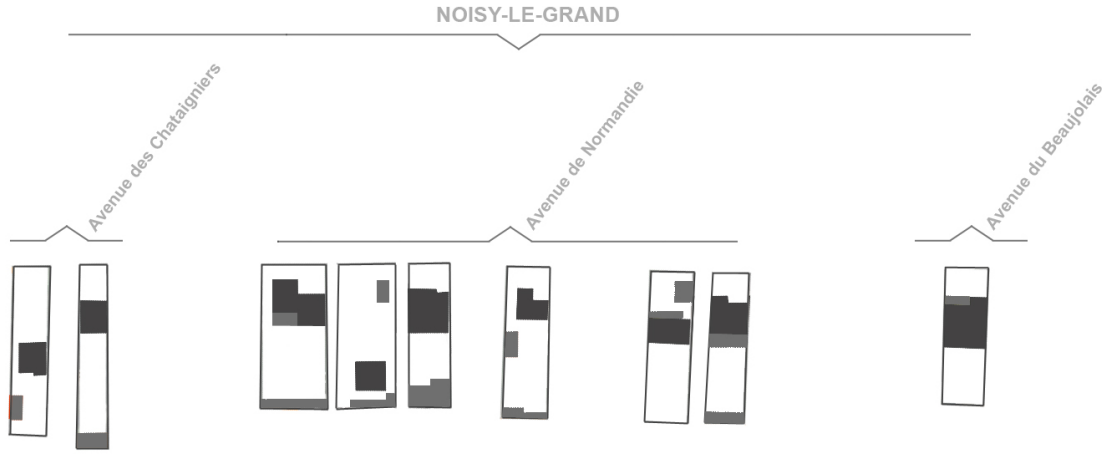
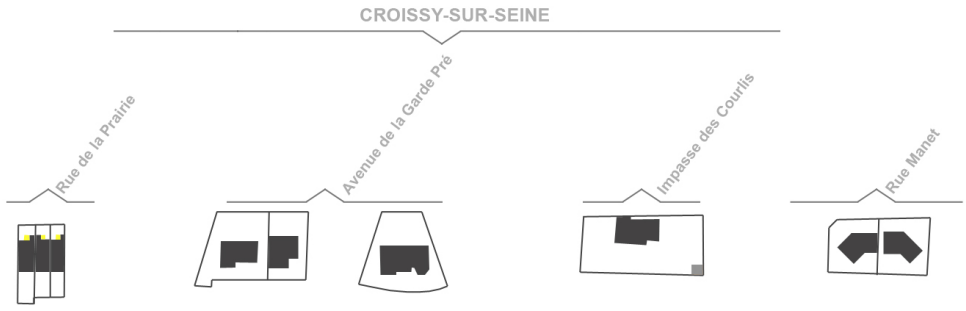


Figure 69. Identification des parcelles remarquables à Croissy-sur-Seine



A Noisy-le-Grand, les parcelles suivent un découpage régulier, le recul d'alignement permet l'implantation des dispositifs à la fois à l'avant mais aussi à l'arrière du pavillon. La mitoyenneté est caractéristique de ce découpage parcellaire, les dispositifs s'appuient en limite de parcelle. Tandis qu'à Croissy-sur-Seine ou à Gif-sur-Yvette, les parcelles sont régulières et sont des variantes les unes des autres, les pavillons sont mitoyens deux par deux ou isolées sur leur parcelle, la classification des variantes de parcelles rend compte de cette répétition, qui montre la vacance des espaces autour du corps de bâti principal.

Nous avons pu effectuer une classification des processus de densification qui existent à l'échelle de la parcelle mais implique une transformation à l'ensemble du tissu. Nous avons identifié les processus d'extension horizontale ou d'exhaussement, ou encore les substitutions ou division parcellaire. En effet, nous avons identifié, de façon claire, des processus de densification et de transformation morphologique des tissus qui s'organisent dans les tissus pavillonnaires. Ainsi, par cette identification des différents processus observés sur nos échantillons de recherche, nous avons pu en établir une classification pour l'analyse de ces processus et des mécanismes dans leur évolution morphologique et temporelle. Cette analyse aboutira à l'établissement d'une typologie d'espaces intermédiaires et des dispositifs associés. En effet, la construction par addition est le processus de la densification le plus couramment observé sur nos échantillons de recherche, nous pouvons citer les exemples des quartiers étudiés comme le quartier-gare de Colombes ou le quartier de Coeuilly de Champigny-sur-Marne qui sont les plus significatifs d'une évolution du processus de densification.

Nous prendrons en considération la densification comme un processus d'appropriation par les habitants de leur espace de vie, et aussi qu'il y a des solutions vernaculaires mises en place afin de satisfaire des besoins ou des attentes, nous fait réaliser que la densification, comme politique urbaine, tend à s'inspirer des solutions mises en place par les habitants.

Dans les processus de transformation du tissu par le bâti dans le cadre d'une parcelle, nous pouvons nous interroger dans le cas de procédures comme la division parcellaire, sur le devenir de ces espaces investis et des dispositifs qui les constituent. Sur nos terrains d'étude de Champigny-sur-Marne, de Colombes, les parcelles étudiées sont issues de procédures de lotissements datant du XIX^{e} siècle ou du début du XX^{e} siècle. Sur ces terrains, (îlot entre la rue Jacques Cœur et rue Ferdinand Buisson), d'après nos recherches sur les mécanismes de densification, les procédures de lotissement datent d'avant la Première Guerre mondiale ou de l'entre-deux-guerres. L'observation des mécanismes de densification sur ces terrains d'étude est marquée par une amorce importante de densification dans les espaces intermédiaires sur la parcelle. Alors que sur nos terrains d'étude de Gif-sur-Yvette (ZAC de lotissement créée depuis 1976) et de Croissy-sur-Seine (ZAC créée depuis 1987), les espaces intermédiaires sont peu investis car les lotissements sont toujours soumis à un règlement et à un cahier des charges de lotissement qui régissent les possibilités de mutations des parcelles.

Dans le chapitre suivant, nous nous attacherons ainsi à vérifier par le repérage systématique et à travers la construction d'une typologie des espaces intermédiaires, leur impact dans la transformation morphologique des tissus, voire de leur densification. Ayant émis l'hypothèse que ces transformations ont lieu dans les espaces intermédiaires, nous nous attacherons à vérifier si ces processus prennent place dans les espaces d'entre-deux, donc a posteriori, s'il est possible de mettre en place des dispositifs en vue d'une densification dans ces espaces qui permettront un développement maîtrisé des territoires. Cette analyse des transformations par le prisme des espaces intermédiaires reflète un nouveau partage des territoires, nous visons une nouvelle lecture des tissus périurbains pour le développement des territoires avec la prise en considération de ces espaces pour le développement d'outils d'urbanisme.

Chapitre 9/ Leur rôle possible dans la densification des tissus périurbains

Les analyses de l'habitat individuel pavillonnaire à partir de ses espaces intermédiaires sous sa forme pavillonnaire sont peu nombreuses dans le champ d'analyse des théories de l'aménagement et de l'architecture ; pourtant l'habitat pavillonnaire et le lotissement représentent une partie importante de l'urbanisation. Cette analyse a pu se faire à partir des travaux d'Annie Fourcaut et de ceux des chercheurs en histoire urbaine. Nous avons souhaité nous intéresser au pavillon individuel et son territoire délimité par la parcelle, et plus particulièrement à ses espaces intermédiaires, à leur construction sans maître d'œuvre, et pas *« toujours dans les règles de l'art »*. Le jardin a imprégné l'architecture et sa conception, notamment dans l'histoire de la maison individuelle, par les cités-jardins, les opérations de lotissements verdoyants, Françoise Dubost explique que *« ce qui mobilise les classes populaires en faveur de la maison individuelle, c'est le jardin autant que la maison elle-même ».* Nous considérons avec Roger Perrijaquet[438], que la maison individuelle est indissociable du jardin, et que l'étude de la transformation des espaces intermédiaires prend le jardin comme support. Le jardin privatif est important dans l'intimité et la possibilité de s'isoler de ses voisins, et d'en faire une utilisation propre, une limitation de la densité n'est pas vue comme une modification de la part d'individualité mais peut apparaître comme un processus qui modifie ces vertus du jardin. Le pavillon individuel issu d'une procédure immobilière de lotissement est régi par un règlement contraignant visant à lutter contre les transformations, que les concepteurs ou professionnels considèrent comme anarchiques, selon Philippe Dehan (2005, p. 53), ce qui implique une négation du caractère inéluctable de ces évolutions. C'est pourquoi notre investigation s'est intéressée à ces transformations qui ont une implication dans les processus de densification. Par cette investigation de terrain, nous nous sommes posés la question de la transformation ou au contraire de l'homogénéisation, ou encore de l'inertie de ces espaces. Cela nous interroge sur la définition des lieux différenciés dans le jardin et l'existence d'une séquence d'accès hiérarchisé (Dehan, 2005, p. 56).

Aussi, c'est le peu de références concernant cette thématique qui nous a poussés à étudier les espaces intermédiaires, de la même façon, que nous l'avons étudié dans la partie précédente de notre travail sur la densité et les politiques urbaines avec la densité comme objectif la densité omniprésente. Ces enjeux politiques et réglementaires en oublient les espaces extérieurs, le jardin qui devient une rareté ou un luxe, c'est pourquoi, nous avons décidé de traiter de cette question des espaces extérieurs, de transition et de leur investissement.

Cette classification nous donnera la possibilité d'analyser le devenir de ces espaces intermédiaires et de leur rôle dans ces processus de densification vernaculaire qui se sont opérés. Car l'objet de cette partie est de montrer l'importance des espaces intermédiaires dans les changements morphologiques des tissus périurbains mais également de définir la place qu'ils pourront occuper dans ces politiques urbaines gérant les transformations de la ville. Nous tenterons de proposer une nouvelle lecture des espaces périurbains, qui pourront devenir les centres de demain et les enjeux de la ville durable. Comme l'explique Roselyne de Villanova, nous nous attacherons à faire *« la description d'espaces*

[438] PERRIJAQUET (Roger), « La Maison se définit par son jardin », in TAPIE (Guy), *Maison individuelle, Architecture, Urbanité,* Plan Urbanisme Construction Architecture*,* Paris : éd. de l'Aube, 2005, p. 123

physiques, de dispositifs architecturaux proposant ainsi un début d'inventaire, traversant des aires géographiques différentes, au gré d'exemples qu'offre la littérature scientifique ».

9.1 REPERAGE DES ESPACES INTERMEDIAIRES DANS NOS TERRAINS DE RECHERCHE

La popularité française pour la maison individuelle et son jardin est telle que 91% des français font le choix de l'habitat individuel et qu'aujourd'hui 57% des français habitent une maison individuelle (sources INSEE/SOFRES) a guidé notre recherche et le choix de nos terrains. Le repérage et la classification des espaces intermédiaires s'est donc faite d'après la base cartographique IGN et à partir de l'acquis de nos observations de terrains par relevé photographique de nos investigations sur nos échantillons de recherche.

Méthodologie

En référence au travail de Jean-Pierre Frey, *Société et Urbanistique patronale*, nous empruntons sa méthodologie qui recourt à une décomposition de l'organisation spatiale en éléments susceptibles de nous renseigner sur l'évolution du tissu : *« par deux axes : l'un synchronique qui nous permettra de mettre en évidence les distinctions de destination des éléments et l'autre diachronique qui nous donnera l'occasion de repérer la disparition ou l'adoption/apparition de certaines dispositions, qui composent l'organisation spatiale » (*Frey, 1982)[439]. Le travail de Jean-Pierre Frey a été notre point de départ afin de mettre en évidence l'investissement des espaces intermédiaires, afin de construire notre typologie comme composante du processus de densification. Ainsi notre travail se développera selon deux étapes : *« la description de l'état des formes, d'une part, par une classification identifiant composantes et types et de l'autre, la reconnaissance de généalogies permettant de reconstituer leurs dynamiques. »* (Orillard, Borruey, 2007)[440]. Notre méthodologie d'analyse de chaque échantillon pour le repérage des espaces intermédiaires a débuté par l'observation sur le terrain ; ce que nous appelons l'*« enquête à la parcelle »* (Mazel, 1995, p. 43) et la restitution par la prise de photographies, qui sera une identification sur le cadastre et la mise en comparaison avec la vue aérienne du terrain de recherche, issue du site IGN[441]. La comparaison du cadastre et des vues aériennes nous permettra de pointer les convergences ou incohérences entre les deux bases d'analyse. En effet, l'étude cartographique historique, à l'aide des différents types de cartes, des plus anciennes aux plus récentes, la carte de Cassini, la carte des chasses du roi, les cartes d'Etat-Major établies entre 1818 et 1866 par l'Institut Géographique National, la carte topographique de 1909 au 1/25000°, les différents cadastres actuels et napoléonien, les photographies satellitaires et la réalisation des visites sur site nous ont permis de récolter des informations de différente nature. La carte de Cassini rend compte de la fabrication du territoire français selon le mouvement (par rapport au réseau de voies terrestres, eau, chemins). Pour mener notre étude et analyser nos terrains de recherche, notre principale source d'informations est constituée par un relevé photographique détaillé de la situation des espaces intermédiaires d'un point de vue architectural et urbanistique. Nous avons mené un reportage photographique, en photographiant de façon systématique les parcelles de chaque site étudié.
Notre méthode de collecte de données et d'informations, de différente nature, nous a offert la possibilité de varier nos modes d'observation de nos sites d'étude et de leur interprétation. Notre approche se veut dynamique de par nos outils d'analyse. Notre observation de l'investissement des

[439] FREY (Jean-Pierre), *Société et urbanistique patronale, tome 2 : La Généalogie des types de logements patronaux 1836-1939*, Paris : Plan MULT/MAIL, 1987, p. 106
[440] ORILLARD (Clément), BORRUEY (René), *L'Architecture des territoires métropolisés*, cahier n°10, observation des territoires et de la métropolisation dans l'espace méditerranéen, Direction régionale de l'Equipement Provence-Alpes, Côte-d'Azur, Direction régionale de l'Equipement Languedoc-Roussillon, éditions PUCA, 196 p.
[441] Source IGN obtenue sur le site www.géoportail.fr

espaces intermédiaires passe par la compréhension des processus de densification. En effet, pour connaître la stratification des tissus étudiés, nous avons souhaité mener une analyse fine. Pour se faire, nous avons souhaité en mener une étude typo-morphologique[442] par la décomposition de nos tissus en système d'analyse, nous avons observé la forme de ces tissus et la répartition des systèmes viaires[443], l'évolution du parcellaire et des espaces bâtis et plus particulièrement par l'analyse du système d'espaces libres[444]. La superposition des différentes cartes nous permettra d'appréhender l'évolution de nos sites d'étude, et d'en dégager les mécanismes de densification et ainsi de vérifier nos hypothèses qui supposent que la densification intervient dans les espaces intermédiaires. Car la décomposition en systèmes amène à réaliser une analyse fine qui nous permet d'observer l'apparition de nouvelles constructions (selon différents procédés démolition/reconstruction, extension horizontale ou verticale, transformation). Notre démarche analytique est complétée par l'établissement du rapport entre les systèmes, relevant de la *« morphologie du territoire construit : parcellaire, voirie-infrastructures et bâti. »* (Orillard, Borruey, 2007, p. 12). Nous ferons l'analyse du rapport entre les espaces intermédiaires/espaces bâtis et aux équipements car souvent les lotissements sont *« envisagés comme des espaces excentrés dont la répartition des équipements est inégale, les équipements sont au principe de la constitution de toute centralité urbaine ».* A travers l'analyse du parcellaire, que nous considérons comme la structure formelle du sol (Borie, 1988, pp. 74-81)*,* nous pourrons mettre en évidence la mesure du tissu urbain, par le découpage parcellaire, car comme le dit Borie*, « il est difficile d'imaginer une urbanisation sans guide donc sans trame »* (Borie, 1988, p. 77)*,* ainsi, nous étayons le propos de Borie, sur l'importance du parcellaire :

> « Le parcellaire donne une trame, mais une trame différenciée au tissu urbain. Il lui donne une direction et une orientation. Il permet l'appropriation des espaces extérieurs. Il garantit une mesure, donc une échelle, au tissu urbain. Le parcellaire est sans doute le meilleur garant de l'urbanité. »,
> BORIE (Alain), « Le Sol retrouvé », in *Urbanisme*, février 1988, n°223, pp. 81

En outre, notre analyse de la morphogénèse de nos échantillons de recherche choisis sera complétée par notre analyse quantificative réalisée à partir des ratios (*cf.* chapitre 8, p. 298) et calculs d'occupation et de répartition des éléments sur la parcelle.

Champigny-sur-Marne

Notre premier cas d'étude s'intéresse à la commune de Champigny-sur-Marne, pour son éclectisme de formes urbaines et architecturales. Pour introduire rapidement la commune de Champigny, nous dirons que Champigny-sur-Marne compte 74863 habitants en 2006. La ville est marquée par une politique communiste, qui est menée en faveur des plus démunis, d'où l'importance du parc de logements sociaux. Cependant, Champigny-sur-Marne est une commune dont l'évolution

---

[442] L'étude typo-morphologique consiste en une méthode d'analyse qui allie l'étude de la morphologie urbaine et l'étude de la typologie architecturale. Nous nous référerons à la définition de Pierre Pinon qui explique que l'analyse typo-morphologique est basée sur deux systèmes d'analyse. Il les distingue d'une part, par les infrastructures, qu'il explicite par les tracés au sol : la voirie, le site et le parcellaire et d'autre part, par les superstructures qui représentent le bâti et les espaces libres.

[443] « Le système viaire est le système de liaison de l'espace du territoire. Il est constitué par l'ensemble des circulations de fonction et d'importance variables. Ce réseau est destiné à innerver les parcelles, donc à relier entre elles les différentes parties du territoire. En principe, mais cette règle souffre peu d'exceptions, chaque parcelle est desservie par une circulation » in BORIE (Alain), DENEUIL (François), *Méthode d'analyse morphologique des tissus traditionnels*, Paris : UNESCO, Série Etudes et Documents sur le Patrimoine Culturel, n° 3, 1984, 118 p., p. 4

[444] « Le réseau des espaces libres est l'ensemble des parties non construites de la forme urbaine, que ces espaces soient publics (places, esplanades, rues, etc.) ou privée (cours, jardins) in BORIE (Alain), DENEUIL (François), *Méthode d'analyse morphologique des tissus traditionnels*, Paris : UNESCO, Série Etudes et Documents sur le Patrimoine Culturel, n° 3, 1984, 118 p.

s'est faite entre villégiature et agriculture depuis le XIX[e] siècle (Auduc, Duhau, 2007)[445]. Nous n'avons pas choisi ce site pour son passé commercial ou industriel mais pour sa spécificité résidentielle depuis l'Ancien Régime jusqu'à aujourd'hui. La commune est considérée en Ile-de-France comme une commune à dominante d'habitations individuelles (en référence au MOS 2008). En fait, notre choix s'est porté sur deux quartiers de la commune, le premier est le *quartier des Coteaux*, dont la situation est proche du centre-ville mais la morphologie reste proche du passé agraire de la zone par une caractéristique des parcelles très profondes et en lanières, comparables à la morphologie étudiée et repérée par François Loyer dans le tissu parisien hérité du Moyen-Âge et du passé agricole. Notre deuxième échantillon d'étude se situe plus à l'est de la commune dans le quartier emblématique de Coeuilly-Village dont la caractéristique principale réside dans la morphologie de tissus découpés en lotissement. Les parcelles sont caractérisées par une division en lots identiques ou de surfaces semblables.

Carte 21. Zone du territoire de la commune de Champigny-sur-Marne avec situation des deux échantillons d'étude sur le territoire de la commune

source : IGN, Géoportail ; Camille Benigni, 2012

Détour historique

Ces deux terrains nous intéressent particulièrement car ils sont de nature morphologique différente et à destination différent. Le quartier des Coteaux est issu d'un passé viticole, implanté à flanc de coteaux. En effet, de façon visible sur le cadastre napoléonien de 1810, nous pouvons repérer l'organisation du parcellaire : nous pouvons distinguer de petites parcelles étroites, en lanière, elles sont orientées nord-sud et de façon perpendiculaire à la pente. A la seconde moitié du XIX[e] siècle, la nature des cultures évoluent et celles-ci se transforment en zone de villégiature. En 1801, la commune compte 1233 habitants et en 1853, elle en compte 1610, c'est à partir de cette date que la commune se transforme en zone de villégiature. Nous pouvons citer la première opération de lotissement significative : l'opération de l'ancien bois du Plant. Le chemin de fer et l'attractivité de l'ambiance champêtre séduit les habitants. Au début du XX[e] siècle, les lotissements couvrent une partie des cultures et des zones

[445] AUDUC (Arlette) (dir.), DUHAU (Isabelle), *Bry et Champigny dans les méandres de la Marne*, Paris : éd. Inventaire général du patrimoine culturel, coll. Images du patrimoine n°247, 2007

dédiées à l'industrie. Car entre le quartier des Plateaux, dont nous étudierons la densification au travers des espaces intermédiaires et le quartier de Coeuilly, il reste une bonne partie d'espaces agricoles. Ainsi, notre deuxième quartier d'étude reste à l'écart du reste du territoire de la commune, le village commence à se construire au début du XX^{e} siècle.

A Champigny-sur-Marne, nous pouvons observer une multiplication des opérations de lotissements. Sur son territoire, se voient menées des opérations de morcellement (par des processus de découpage de vastes parcelles issues de premiers découpages). Il y a un nombre accru d'opérations de lotissements plus ou moins réussies. Les auteurs Auduc et Duhau décrivent les opérations comme ratées ou encore bâclées, car les opérations sont réalisées selon des contraintes financières dans un objectif lucratif, accompagné d'un manque d'encadrement de contrôle dans la réalisation des opérations. Ces opérations renvoient aux lotissements défectueux (Fourcaut, 2002), lotissements pour lesquels, rien n'est prévu concernant la gestion des espaces communs. Dès la fin du XIX^{e} siècle, les opérations se généralisent et le phénomène est sans précédent : nous pouvons citer la Villa Parisienne, le village parisien, l'avenir de Coeuilly, la Famille, les vétérans, le Nid de Verdure, l'Etoile, la Chanson, Chacun chez Soi, La Santé pour Tous.

L'architecture pavillonnaire s'y est développée à partir de la première moitié du XX^{e} siècle, tout en gardant le caractère résidentiel de Champigny-sur-Marne, jusqu'en 1930, la population a doublé, et donc la commune compte de nombreuses résidences secondaires, bourgeoises ou modestes. Entre 1915 et 1948, 56% des logements construits de la commune sont des maisons individuelles (Auduc, Duhau, 2007). *« Les quartiers lotis durant la deuxième moitié du XIX^{e} siècle ; qui se sont couverts de constructions demeurent aujourd'hui des zones pavillonnaires »* (Auduc, Duhau, 2007).

Nos terrains d'étude

Sur le terrain du *quartier des Coteaux*, situé en centre-ville à l'est d'un axe principal nord-sud (la rue Albert Thomas), qui mène de la gare RER-SNCF de Champigny-sur-Marne au nord de la ville, nous pouvons observer un parcellaire morcelé de parcelles peu larges et très profondes, elles-mêmes, caractérisées par un habitat individuel. Les constructions sont implantées à l'alignement des rues avec un recul d'alignement par rapport à la voirie plus ou moins important entre trois et dix mètres maximum pour des parcelles dont la profondeur peut aller jusqu'à 60 mètres de profondeur. Malgré la surface importante de chaque parcelle, il existe un systématisme de mitoyenneté entre les constructions individuelles des parcelles de ce type « agricole ». Cette organisation parcellaire et architecturale révèle une préservation du caractère rural des formes urbaines, avec la spécificité de la maison de village mitoyenne à l'alignement de la rue. Cette particularité de notre terrain d'étude se retrouve autour de la rue Albert Darmont au nord du terrain d'étude.

Sur la partie est du terrain (autour de la rue Ferdinand Buisson), nous retrouvons un parcellaire plus régulier, issu d'un redécoupage des parcelles agraires des coteaux. Ce parcellaire est défini par des parcelles plus petites, de forme rectangulaire ou encore carrée dont la surface est en moyenne comprise entre 250 m2 et 500 m2. Ce parcellaire morcelé et l'organisation des constructions sur les parcelles montrent que la construction d'ensembles immobiliers importants est « empêchée » par une trame parcellaire complexe difficile à modifier. Aussi, les documents d'urbanisme réglementent ces zones afin de leur conserver cette vocation de tissus à dominante d'habitat individuel. La politique urbaine de la municipalité de Champigny-sur-Marne met en avant, face à la pression immobilière existante en Ile-de-France, une volonté de préserver les zones qu'elle juge à fort caractère identitaire du territoire campinois. Les documents d'urbanisme prévoient l'autorisation de la construction d'immeubles sur plusieurs niveaux ou encore d'ensembles bâtis proche de l'existant comme les ensembles de maisons de ville où le bâti reste de faible hauteur et surtout les dimensions des parcelles sont réduites. L'image à laquelle renvoie cette citation représente bien cette politique de réduction des emprises au sol des nouvelles constructions sur les parcelles :

> « Le jardin ne nourrit plus depuis longtemps la famille et le besoin individuel en espace vert d'une population désormais citadine n'est pas comparable avec celui des banlieusards des deux siècles passés »
> AUDUC (Arlette) (dir.), DUHAU (Isabelle), *Bry et Champigny dans les méandres de la Marne*, Paris : éd. Inventaire général du patrimoine culturel, coll. Images du patrimoine n°247, 2007, p.48

En effet, le nombre de parcelles disponibles à Champigny-sur-Marne reste restreint, le tissu de la ville se renouvelle par une amélioration qualitative et une densification modérée du tissu. D'après la base de données Sitadel 2, le tissu de la commune de Champigny est marqué par un accroissement du nombre de logements, depuis il y a une augmentation constante de logements individuels purs constante depuis 2012. Depuis le début de l'année 2014, il y a eu une autorisation pour 36 logements individuels purs alors qu'en 2013, un total de 19 logements individuels purs a été autorisé à la construction. Notre deuxième quartier d'étude, qui se situe dans le quartier de Coeuilly, autour du rond-point de la Résistance, s'organise en étoile à partir de ce carrefour comme une arborescence formée par des îlots triangulaires bâtis en alignement à la rue, qui permet la conservation de cœurs d'îlot végétalisés. L'observation des parcelles révèle une forme en quadrilatère avec une façade sur rue assez large, qui permet l'implantation de la maison individuelle isolée au milieu de sa parcelle. Les pavillons individuels sont construits en retrait d'alignement entre 2,5 mètres et 5 mètres par rapport à la rue. La caractéristique de ce terrain d'étude est l'homogénéité du parcellaire et des typologies d'organisation spatiale des parcelles par le pavillon individuel.

Les règles associées au terrain d'étude

Dans un souci d'éclairage le plus complet sur ce terrain de recherche, nous ferons, ici, un rappel de la réglementation en vigueur sur la zone. Notre terrain d'étude est couvert par la zone UP (Upa Upa ut*), la surface minimale nécessaire pour être constructible est de 300 m2 en Upa et Upa Ut* et 400 m2 en Upc. Ce secteur Up est désigné comme un secteur à dominante pavillonnaire de faible densité au caractère paysager marqué. Il y a une explicitation des stratégies de densification par la division parcellaire à l'article 5 du règlement du PLU. La hauteur maximale autorisée sur la zone est de 10 mètres au faîtage, qui correspond à une construction en rez-de-chaussée, un étage et combles. Il est question des annexes par une réglementation des hauteurs (3,20 m maximum), le PLU explicite l'existence de la densification par les espaces intermédiaires, car le règlement urbain autorise la construction des annexes. Selon l'article 9, une emprise au sol ne peut dépasser 40% de la surface de l'unité foncière sur l'ensemble de la zone. Le règlement fait état des règles de retrait préconisant que la construction peut être implantée en limite séparative si la façade est aveugle ou bien en retrait avec un minimum de 4 mètres (article 6) si elle ne l'est pas. Le COS de la zone UP est fixé à 0,5[446]. Depuis 2012, le nombre de logements construits reste constant, il oscille entre 20 et 36 logements individuels purs autorisés, ce qui représente respectivement environ 2000 m2 et 5000 m2 (2012 : 36 logements individuels purs ; 2013 : 19 logements individuels purs et enfin en 2014, il y a huit logements individuels purs en cours de construction). Nous avons noté qu'il n'y a pas de procédures de lotissement en cours sur le territoire campinois.

Analyse du premier terrain de recherche

Après ce petit historique sur nos deux terrains de recherche à Champigny-sur-Marne pour le département du Val-de-Marne, l'étude des espaces intermédiaires et de leur identification sur nos échantillons de terrain. La représentation de notre travail de quantification et de repérage des différents types d'espaces intermédiaires nous a conduits à un référencement par le système de cartes, que nous

[446] Les données sont issues du règlement du PLU en vigueur de la commune de Champigny-sur-Marne, approuvé le 27/06/2007 et modifié en dernier lieu le 28/06/2011.

appellerons *carte de typologie des espaces intermédiaires* sur chacun de notre terrain d'étude. Ces cartes sont basées sur la forme, la structure de l'espace (Orillard, Borruey, 2007), elles représentent l'espace physique et structure cet espace. Par cette représentation, nous tenterons de respecter la réalité. Sur ces cartes, nous représenterons les éléments suivants : le bâti, le parcellaire et la voirie, mais aussi elles permettront l'identification des espaces intermédiaires. Pour établir ces cartes, nous avons utilisé trois types de représentation pour leur réalisation, les cadastres car y figurent le parcellaire, celui-ci *« n'est lisible qu'à petite échelle (maximum 1/5000e) »* (Orillard, Borruey, 2007, p. 19), plans de villes et les cartes topographiques. Ces différentes cartes nous permettront d'établir notre typologie d'espaces intermédiaires par le repérage et la quantification de ceux-ci. Ce repérage des dispositifs caractérisant les espaces intermédiaires aboutira à l'établissement de notre typologie d'espaces intermédiaires et à l'analyse des mécanismes de densification.

La carte représente les résultats de l'analyse menée sur le quartier des Coteaux à Champigny-sur-Marne. Sur cette carte nous avons représenté les différents types d'espaces intermédiaires selon un code couleur : du plus vif au plus clair. Nous avons choisi de représenter en rouge : la typologie d'espace intermédiaire la plus représentée et en jaune, la moins représentée.

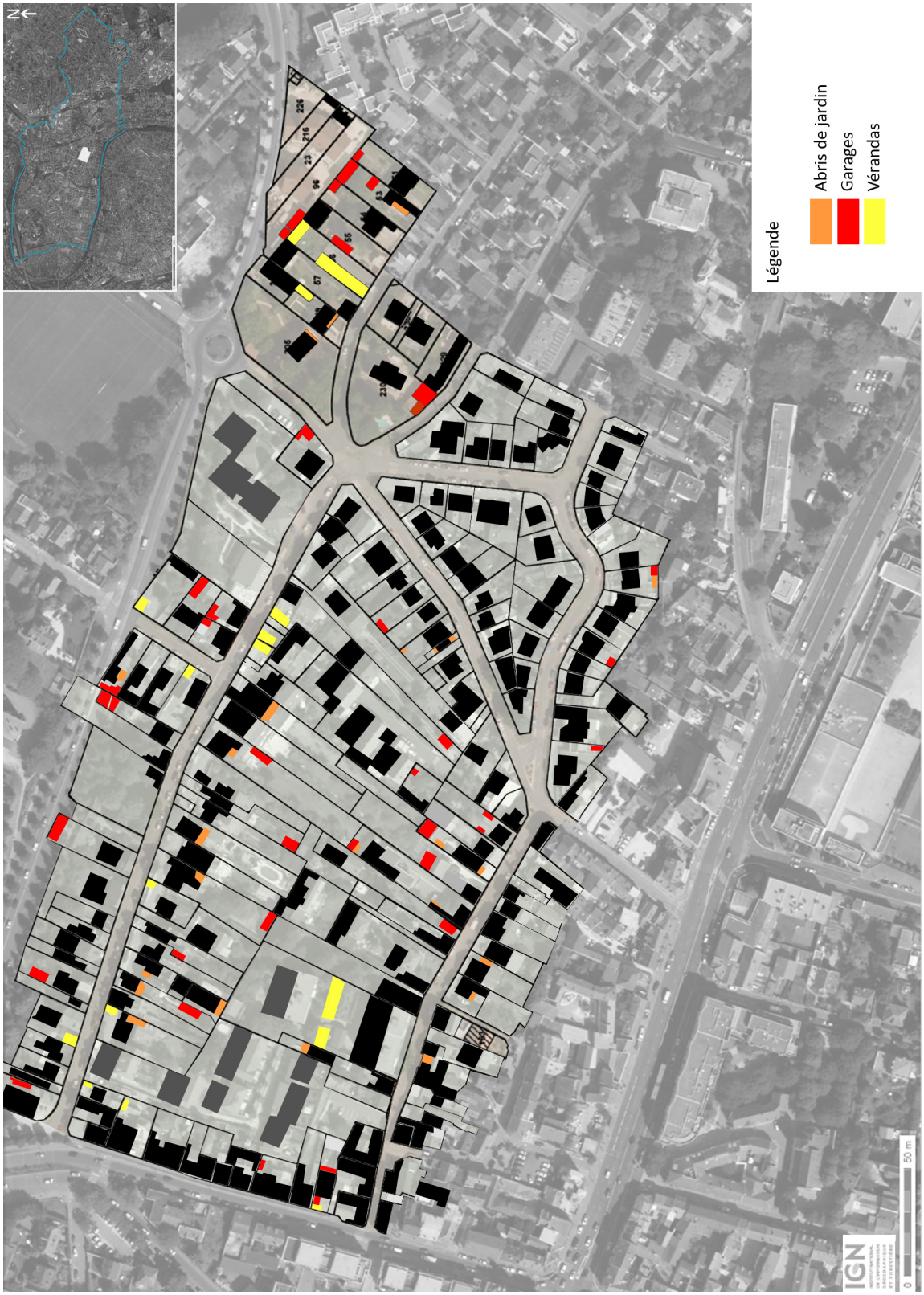
Sur cette carte suivante (*cf.* carte 22), nous observons une densification des différentes parcelles de type agraire. Nous avons observé et analysé 170 parcelles, dont nous avons repéré 56 parcelles (soit un ratio de 32,95 %) montrant une densification et une appropriation (Haumont, 1966) par la création de différents dispositifs qui marquent l'appropriation des espaces intermédiaires. Nous avons choisi un code couleur pour différencier les différents types de dispositifs que revêtent les espaces intermédiaires. Notre codification est la suivante, du plus fréquent en plus « intense », le choix est la couleur rouge au moins fréquent la couleur choisie est le jaune. Sur ce terrain d'étude, nous avons relevé 25 abris de jardin (construits en « dur » ou en construction légère « préfabriqué »), 11 garages et enfin 18 vérandas. Sur les rues Jacques Richard et les rues Ferdinand Buisson, nous avons identifié des constructions datant du XXe siècle, de l'entre-deux guerres. Ces pavillons individuels sont dotés d'un meilleur confort et d'une forme architecturale qui intègre les garages en rez-de-chaussée ou encore en sous-sol. Ainsi, nous pouvons dire que l'appropriation et la densification sont nettes sur les rues Albert Darmont et Albert Vincon, les habitations sont plus anciennes et ont subi de nombreuses transformations, par l'ajout d'un étage ou encore des extensions horizontales. L'identification des différentes typologies d'espaces intermédiaires par l'ajout de garages, de dépendances, d'abris de jardin ou encore de vérandas traduit l'idée d'un besoin de confort. Ainsi, nous pouvons penser que la date de construction, et l'architecture de l'habitation est liée à la densification de la parcelle et du bâti. Nous avons observé que sur les parcelles dont l'habitation est une construction plus récente (deuxième moitié du XXe siècle), la densification de la parcelle par des dispositifs dans les espaces intermédiaires est moins présente.

La carte (carte 23) nous renseigne sur l'emprise qu'occupent les dispositifs caractérisant les espaces intermédiaires sans distinction de typologies. Cette carte confirme la possibilité de densifier sur les parcelles plus grandes. L'emprise du système viaire est minimale par rapport à l'emprise parcellaire et la desserte de chaque parcelle ne se fait que par un côté pour les parcelles situées entre les deux rues Albert Darmont ou Albert Vincon, l'accès se fait soit par l'une ou l'autre. L'analyse du système viaire confirme la pérennité du parcellaire agraire, le rassemblement ou remembrement (Jean Guillaume ; Bernard Toulier, 1983)[447] de parcelles n'est observable que sur deux parcelles sur lesquelles ont été édifiés plusieurs petits ensembles collectifs de logements (les parcelles n°363 ; et n°342). Ce rassemblement/remembrement de parcelles peut être envisagé comme une solution pour la

[447] GUILLAUME (Jean), TOULIER (Bernard), « Tissu urbain et types de demeures : le cas de Tours » in Centre d'études supérieures de la Renaissance, dirigé par CHASTEL (André), GUILLAUME (Jean), *La Maison de ville à la renaissance, recherches sur l'habitat urbain en Europe aux XVe et XVIe siècles, Actes du colloque tenu à Tours du 10 au 14 mai 1977,* Paris : éd. Picard, 1983, p. 12

densification des tissus périurbains, car il permet l'implantation d'opérations de taille plus importante permettant le dynamisme du quartier. Nous faisons ici écho à une proposition d'Emilien (2013), qui évoque d'autres outils pour la densification des tissus périurbains et suburbains.

Carte 22. Carte du repérage des différents types d'espaces intermédiaires / Quartier Plateau Champigny-sur-Marne



source : Camille Benigni, 2013

Carte 23. Carte des espaces intermédiaires rendant compte de leur emprise au sol

source : Camille Benigni, 2013

L'analyse du système viaire (carte 24) nous révèle que les parcelles forment un îlot imperméable et compacte qui est caractérisé par la présence de voiries périphériques, donnant l'accès aux parcelles soit par le nord ou par le sud, ce qui garantit un cœur d'îlot vert, et confirment la pérennité de l'aspect du parcellaire laniéré, caractérisant le site d'étude. Ce système viaire périphérique d'origine et les voies sont surdimensionnés par rapport au trafic automobile observé sur le terrain. Cependant, nous pensons que l'organisation périphérique des voies et les dimensions du parcellaire laniéré ne permettent pas le procédé de division parcellaire, de plus celui-ci n'a pas été observé sur le site d'étude. Notre carte comparative des espaces bâtis et des espaces non bâtis (ou vides) révèle que le site s'est fortement densifié depuis les années 1950.

Carte 24. Rapport entre le système viaire et le système bâti sur le quartier des Coteaux

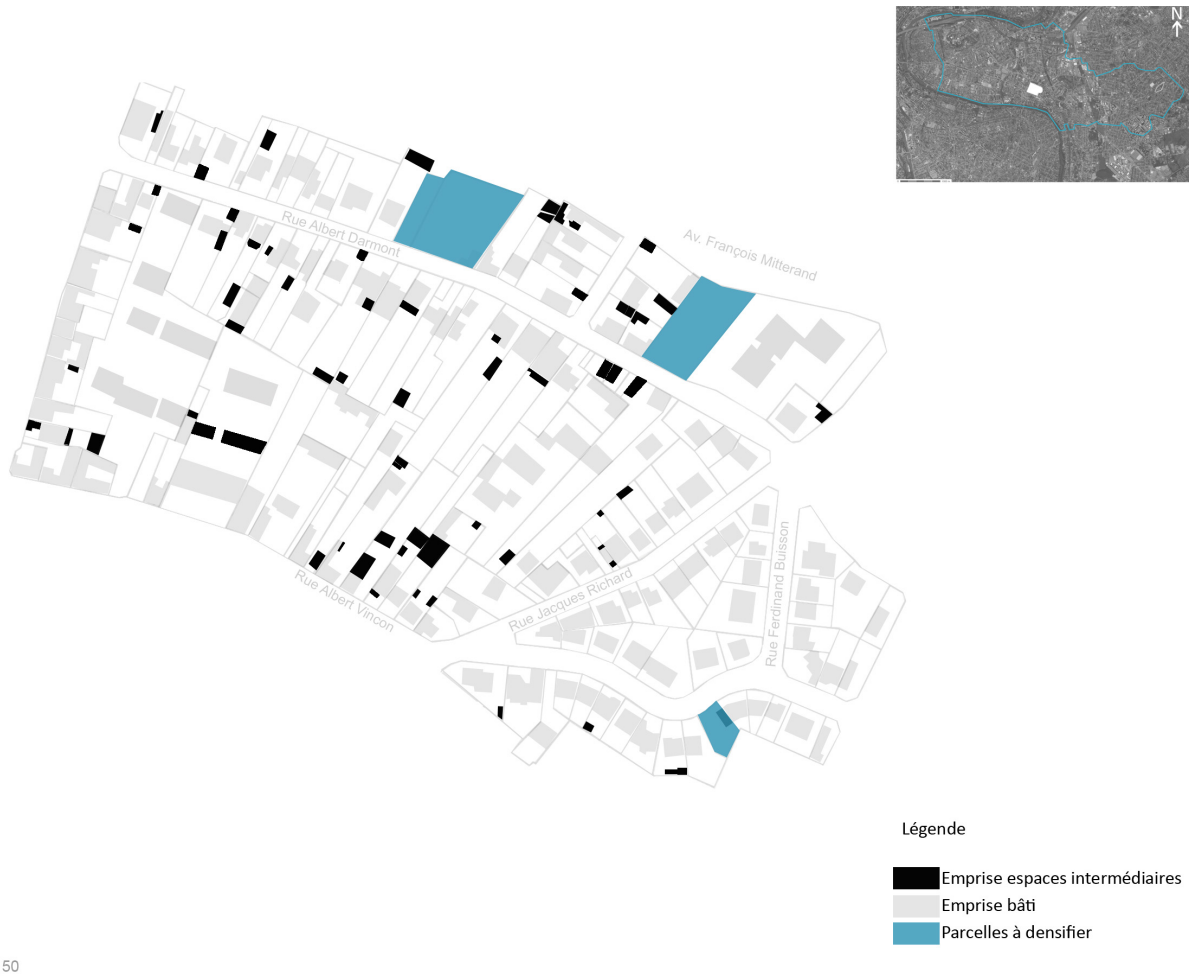
source : Camille Benigni, 2013

Nous avons comparé les vues aériennes sur le site des Coteaux depuis les années d'après la Seconde Guerre mondiale, car dans les années 1920-1930, la rue Ferdinand Buisson et l'îlot de maisons individuelles associé n'existait pas. A sa place, se tenait un ensemble boisé et une bonne partie du site d'étude était encore constitué par de coteaux. Au début des années 1930, la partie boisée à l'est du terrain a été lotie et la rue Ferdinand Buisson a été percée, ce qui a permis le lotissement de 19 parcelles, autour de la rue Jacques Richard et rue Ferdinand Buisson, les maisons individuelles ont été implantées à l'est du site d'étude.

Sur l'ensemble du site étudié, nous avons comptabilisé quatre parcelles vides de toute construction, nous les avons répertoriées comme des parcelles potentielles en vue d'une densification (carte 25). Sur

la rue Albert Darmont, les parcelles sont les suivantes, les parcelles n°40 et n°140 sont mitoyennes, elles constituent une zone de 1580 m2. La parcelle n°234 a été construite depuis 2012 par un ensemble de logements collectifs de deux niveaux avec des combles aménagés. La parcelle n°265 située sur la rue Ferdinand Buisson est actuellement occupée par un verger appartenant à la parcelle mitoyenne n°268, sur la parcelle, est édifiée un garage en dur en recul d'alignement de cinq mètres par rapport à la rue, elle est d'une superficie de 250 m2. Sur un terrain d'étude d'une superficie de 83600 m2. La surface de parcelles vides à densifier représente un ratio de 0,23% de la surface totale du site. Ce ratio représente un potentiel qui reste en accord avec les règles d'urbanisme actuelles et sans la mise en place de dispositifs particuliers de densification et de changement réglementaire pour la constructibilité de ces parcelles. Cependant si nous rapportons ce rapport au ratio comprenant les cœurs d'îlot et les fonds de parcelle non utilisés et non construits sur l'ensemble du site, nous pouvons ajouter aux 1830 m2 de parcelles vides, réglementairement constructibles, une superficie de 5784 m2 d'espaces vides non utilisés sur l'ensemble des parcelles de l'îlot formé par les rues Albert Darmont et Albert Vincon, ce qui représente 7% de la superficie de la zone à densifier de façon potentielle. Cette densification suppose des principes de redécoupage parcellaire avec la création de voiries internes afin d'assurer la desserte des parcelles centrales, cependant un procédé de densification par la division parcellaire reste inenvisageable, car les unités foncières n'ont pas un développé sur rue assez important pour permettre l'accès aux fonds de parcelle.

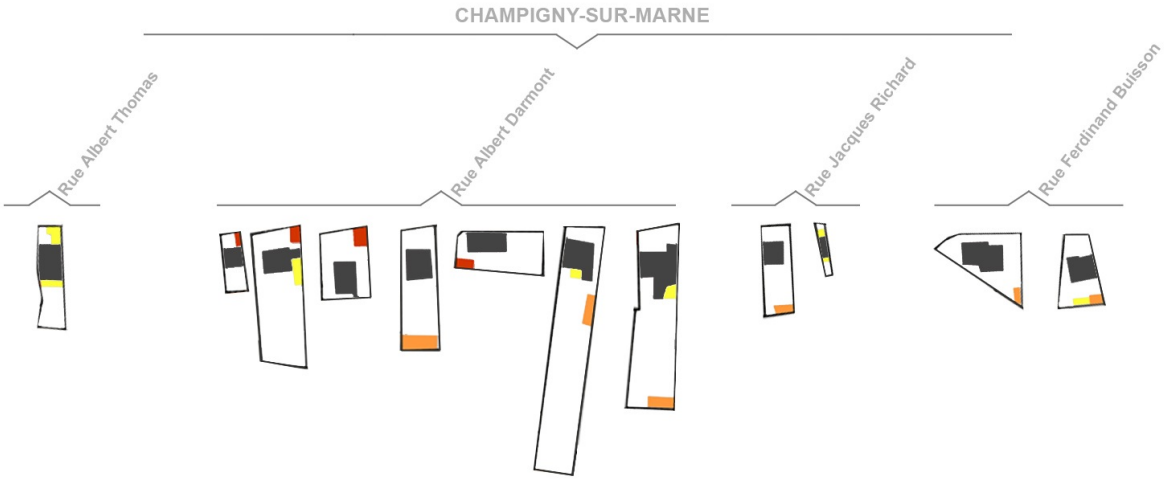
Carte 25. Rapport entre les espaces bâti et les parcelles potentiellement à densifier sur le quartier des Coteaux



source : Camille Benigni, 2013

Nous pouvons faire l'analogie avec l'étude menée par Françoise Boudon, André Chastel sur le quartier des Halles de Paris qui montre que la transformation et la densification des parcelles « laniérées » s'effectuent sur la profondeur de la parcelle. Sur l'îlot formé par les rue Albert Darmont et Albert Vincon, nous analysons que les dispositifs investissant les espaces intermédiaires sont les plus nombreux, et s'organisent dans la profondeur de la parcelle ou dans l'espace intermédiaire entre la rue et le pavillon individuel, comme nous pouvons le comprendre sur la figure 68 ci-dessous. Par cette symbolisation, nous avons représenté les parcelles les plus investies et caractérisant la typologie d'espaces intermédiaires observée sur le terrain. En effet, sur la rue Albert Darmont, nous n'avons pas souhaité être trop exhaustif, cependant pour la représentation d'un échantillon des parcelles rue Jacques Richard et rue Ferdinand Buisson, nous avons souhaité montrer l'ensemble des espaces intermédiaires observés qui sont au total de trois parcelles sur la rue Ferdinand Buisson, alors que l'îlot comprend 36 parcelles (unités foncières).

Figure 70. Typologies de parcelles et d'organisation de l'habitat sur la parcelle et leur rapport aux espaces intermédiaires



source Camille Benigni, 2013

Analyse du deuxième terrain d'étude

Nous étudierons notre deuxième terrain d'étude sur la zone du territoire de la commune de Champigny-sur-Marne. Le quartier de Coeuilly-Village parisien était un quartier de villégiature dès la fin du XIX^{e} siècle, pour ses bords de Marne (1876). Le lotissement des parcelles est issu du découpage en lots et de la vente du domaine du Château de Coeuilly, qui était consacré à des parcelles de culture. Le quartier de villégiature, devenu pavillonnaire, est issu de la vente du domaine de Coeuilly et du découpage parcellaire de celui-ci en vue d'une opération de lotissements. L'une des opérations de lotissements du quartier de Coeuilly a été baptisée Village parisien. Aujourd'hui, le quartier de Coeuilly-Village Parisien accueille 4500 habitations. L'intérêt d'analyser ce tissu est son découpage parcellaire régulier avec des parcelles rectangulaires. Sur cet échantillon, le nombre de parcelles étudié est de 109, la zone est formée par l'Avenue Victor Coupé, l'Avenue du Parc, l'Avenue Solange et l'Avenue Jules Vallès convergeant en étoile vers la place de la Résistance.

Carte 26. Repérage des différents types d'espaces intermédiaires / Quartier de Coeuilly Champigny-sur-Marne

source : Camille Benigni, 2013

Le repérage des espaces intermédiaires traduit un investissement des espaces sur de nombreuses parcelles (74 parcelles).

Carte 27. Carte des espaces intermédiaires rendant compte de leur emprise au sol

source : Camille Benigni, 2013

L'ensemble des dispositifs repérés sur notre terrain de Coeuilly-Village Parisien est en majorité constitué par les abris de jardin en construction en dur dans le prolongement latéral et les dépendances isolées du corps de bâtiment principal. Les garages repérés sont indépendants du corps de bâti principal, ils sont situés en fond de parcelles, nous avons observé trois garages adjoints au corps de bâti sur un pignon latéral.

Carte 28. Rapport entre les espaces bâti et les parcelles potentiellement à densifier sur le quartier Coeuilly-Village

source : Camille Benigni, 2013

Le repérage des vérandas rend compte d'un prolongement des espaces de l'habitat vers l'extérieur. Elles peuvent constituer une transition entre l'espace public et l'espace intérieur du pavillon si elles sont positionnées sur l'avant du pavillon. Notre analyse nous a mené à observer les différents processus de transformation. Nous avons dénombré un nombre significatif d'extensions latérales dans le prolongement du corps de bâti principal, soit un nombre de 20 extensions, correspondant à un ratio de 27%. Sur deux parcelles, nous avons repéré la construction de pavillons individuels en cours de

réalisation. Les garages représentent une partie significative des dispositifs d'investissement des espaces intermédiaires. Nous avons recensé 25 garages, dont quatre correspondent à des ensembles de garages collectifs coïncidant avec l'extension d'habitations individuelles transformées en habitat collectif, nécessitant des places de stationnement supplémentaires. Autour de la Place de la Résistance, nous avons observé des substitutions de bâti et des extensions latérales, induisant la transformation d'un pavillon individuel en logement collectif. La présence d'équipements et d'activités commerciales est concentrée autour de la Place de la Résistance, se situant en centralité par rapport au quartier de Coeuilly-Village. Les parcelles loties sont plus larges que les parcelles laniérées observées sur le premier terrain des Coteaux.
Si l'on compare ces deux zones de recherche, nous nous rendons compte que la mitoyenneté est fortement présente sur le quartier des Coteaux, et qu'elle est autorisée, elle facilite la transformation par l'adossement en limite de propriété pour les annexes ou garages. Cependant malgré leur positionnement en milieu de parcelles, dans le quartier de Coeuilly-Village, sur des parcelles plus larges, les transformations sont plus importantes et en plus grand nombre. Car le positionnement du pavillon en milieu de parcelle fige souvent celui-ci (Castex, Panerai, 1980 ; Dehan, 2005) et ne favorise pas l'appropriation des espaces intermédiaires. Les largeurs des parcelles du lotissement de Coeuilly-Village sont plus importantes, elles permettent l'adjonction d'extensions latérales. Les pavillons de plein pied ne possèdent pas de garage intégré, ainsi l'ajout d'un garage isolé sur la parcelle est une configuration observée sur le terrain étudié.

Colombes

Notre deuxième terrain de recherche est la commune de Colombes, située au nord de Paris dans le département des Hauts-de-Seine.

Détour historique

La constitution de la commune trouve ses origines dès le Moyen-Age, elle s'organise comme un bourg fortifié. Le territoire de Colombes s'étendait car ses activités résidaient dans les cultures, caractérisé par un parcellaire agraire. Au XVIII^{e} siècle, la commune de Colombes connaît un changement dans sa morphologie car sa connexion avec Paris favorise l'important développement des pavillons de villégiature, organisés sur de grandes parcelles constituant des domaines. Ces grandes parcelles conditionnent l'urbanisation de Colombes autour de quelques artères (rues Saint-Denis et Bournard), ce qui rend le tissu très dense et composé de fermes et maisons d'habitations mitoyennes des paysans, en promiscuité. Cette connexion est l'élément qui permet l'urbanisation de « Petit Colombes ». En 1826, et avec l'arrivée du réseau de chemin de fer, le rapport à la périphérie de Paris se modifie, la municipalité de Colombes autorise la construction de maisons d'habitation. Le village de Colombes, dans la deuxième moitié du XIX^{e} siècle entame son processus d'urbanisation constitué d'habitat individuel se développant le long des différents axes de circulation. Les activités agricoles sont abandonnées sous pression foncière au profit d'activités commerciales. Jusqu'au début du XX^{e} siècle, la morphologie du village de Colombes s'intègre au parcellaire agraire, par une implantation du bâti aligné à la rue, les pavillons individuels s'implantent sur des parcelles profondes et en lanières, mais le parcellaire est marqué par le redécoupage des grands domaines, pour en former des lotissements. La morphologie de Colombes s'est transformée, les domaines de villégiature ont été lotis et en hyper-centre, les parcelles ont accueilli des équipements et des HBM. Le village devient une ville, et dès les années 1960, des opérations de logements collectifs sont réalisées, l'échelle des parcelles redécoupées au début du XX^{e} siècle disparaît. Mais Colombes se constitue en conservant et aussi en développant son habitat pavillonnaire, qui est caractéristique de son tissu et de sa trame parcellaire.

Le tissu colombien est constitué à 75% de zones pavillonnaires (source PLU de Colombes). Le surnom de la commune n'a pas été choisi par hasard : *« la ville aux 9000 pavillons »*. La morphologie urbaine de Colombes s'est construite par strates successives. Pour notre analyse, nous nous concentrons sur les zones d'habitat pavillonnaire, construites au XIX^{e} siècle.

Nos terrains d'étude

Sur ce terrain d'étude de Colombes, nous nous sommes focalisés sur les zones à dominante d'habitat pavillonnaire, nous avons choisi d'étudier le « quartier-gare » à proximité de la gare « La Garenne-Colombes» comprenant la rue du Commerce, la rue des Arts, la rue Moslard, l'avenue des Vats, l'avenue Joseph Binet, la rue d'Estienne d'Orves. Le deuxième échantillon d'étude se situe plus au nord-ouest du premier site, le long de l'axe Boulevard Charles de Gaulle. L'îlot est entouré au nord par la rue de l'Agriculture, à l'est par la rue Colbert et au sud par la rue Cugnet. Nous gardons en tête que le Sdrif préconise la densification des quartiers-gares des zones périurbaines d'Ile-de-France. Le PADD et le PLU de Colombes explicitent de façon claire la densification des quartiers.

Figure 71. Image de densification de la commune de Colombes projet Ilot 26

source image de la mairie de Colombes

Carte 29. Situation de la commune de Colombes avec situation des deux échantillons d'étude sur le territoire de Colombes

source : IGN, Géoportail ; Camille Benigni, 2013

Le territoire colombien est constitué principalement d'habitat pavillonnaire, nous avons choisi ces deux sites, à la fois pour leur situation géographique, de par leur proximité des transports en commun, le tramway ou la gare SNCF, La Garenne-Colombes, mais principalement pour leur qualité morphologique et leur singularité architecturale, dont la composition est essentiellement de l'habitat pavillonnaire, caractérisé par une construction en diffus.

Les règles associées au terrain d'étude

Afin de fixer le cadre institutionnel et règlementaire du territoire de Colombes, nous rappelons que le PLU a été modifié et approuvé le 30 janvier 2013, il constitue le règlement en vigueur aujourd'hui. Notre terrain d'étude est couvert par le secteur UD qui regroupe les lotissements anciens ou récents de maisons individuelles. Sur ce secteur, il n'a pas été fixé de surface minimale des terrains, toute superficie de terrain peut être considérée comme un terrain constructible. Le règlement de la zone UD prévoit clairement des dispositions en faveur de la densification.
Le règlement de la zone UD prévoit une hauteur maximale de 9 mètres au faîtage (article 10 du PLU), une emprise au sol avec une limitation à 50% du coefficient d'emprise au sol (CES), des règles de retrait qui préconisent que la construction peut être implantée en limite séparative si la façade est aveugle ou bien en retrait avec un minimum de six mètres selon l'article 7. Le COS de la zone UD est fixé à 0,5 pour les terrains supérieurs à 280 m2; pour les terrains de 140 m2 à 280 m2, le COS est donné par le rapport égal à 140/S (S=superficie du terrain) et enfin un COS de 1 est prévu pour les terrains inférieurs à 140 m2[448]. Le règlement du PLU permet la surélévation d'un niveau des constructions existantes. Le règlement explicite parfaitement la possibilité de créer une extension dans le prolongement de la construction existante mais elle ne doit pas dépasser 5 mètres de largeur (article 7.3).

Analyse

Le premier site (à l'est du boulevard Charles de Gaulle) a été choisi pour sa structure de type « agraire » caractérisé par une morphologie laniérée, avec un parcellaire profond et étroit, qui a gardé les traces du passé agricole du territoire communal. La structure parcellaire de la zone est irrégulière. Le deuxième site choisi est appelé le « quartier-gare » puisqu'il se situe en bordure du réseau ferré qui matérialise le lien avec la ville de Paris, depuis le XIX^{e} siècle. La morphologie urbaine du site est caractérisée par un habitat essentiellement individuel pavillonnaire. La structure du parcellaire est régulière et rationnelle, elle est issue d'un découpage de grands îlots ou domaines privés (fermes ou grandes propriétés). La zone étudiée est issue de ce type de découpage en lotissements, créés à partir des bandes de cultures agricoles. Cette organisation parcellaire est spécifique de la culture maraîchère, symbole de l'activité agricole de la commune colombienne. Ce découpage en lotissements a abouti à des petites parcelles, dont la superficie ne dépasse pas 100 m2, c'est la particularité de cette finesse qui nous intéresse dans l'étude de cette zone pavillonnaire.
Ces deux sites d'étude nous donnent l'occasion de travailler sur un tissu complexe et hétérogène dans les typologies d'habitat pavillonnaire, les quartiers de la ville ne sont pas identifiables par leur typologie car le tissu actuel est issu d'une transformation morphogénétique et d'une imbrication des différentes formes urbaines. Enfin sur nos deux secteurs confondus, nous trouverons la typologie d'habitat bourgeois, représentée par des villas, ensuite nous distinguons l'habitat individuel construit en diffus, et enfin l'habitat individuel ordonné issu des lotissements. Les formes architecturales d'habitation bourgeoise prennent leur essor au XIX^{e} siècle, elles symbolisent la progression de la pratique de la villégiature, comme pratique sociale, ces habitations deviennent des maisons de

[448] Les données sont issues du règlement du PLU en vigueur de la commune de Colombes, approuvé le 24/05/2012 et modifié en dernier lieu le 31/01/2013.

campagne. A la fin du XIX^{e} siècle, il existe une sédentarisation progressive de cette population bourgeoise. L'occupation de la parcelle est variable, l'architecture et les différents décors architecturaux mettent en avant le mode de vie bourgeois avec une organisation spatiale qui met en avant la différenciation des espaces.

La typologie d'habitation la plus couramment observée est l'habitat individuel construit en diffus. Ces constructions se sont déroulées à l'entre-deux-guerres, entre 1921 et 1936, pendant l'essor industriel de la commune. Cet habitat en diffus s'inscrit sur des parcelles de cultures, montrant une mutation foncière. La finesse du parcellaire nous intéresse, les parcelles sont petites, l'implantation des constructions est organisée au milieu de chaque parcelle en alignement à la rue, avec la conservation de la notion de retrait d'alignement par rapport à la rue. Le recul d'alignement est une notion caractéristique de l'habitat individuel bourgeois dans le principe de représentation, une transition de la rue vers l'intérieur du logement, ce que nous utiliserons comme support du développement et de l'investissement des espaces intermédiaires dans l'habitat individuel pavillonnaire. De plus, le PLU appuie par son règlement, cette caractéristique des retraits d'alignement par rapport à la rue. Nous avons observé que cette typologie d'habitat se développe sur deux ou trois niveaux, la simplicité des matériaux et de la technique constructive nous montrent que les façades pignons sont quasiment aveugles, ce qui encourage les propriétaires à instaurer une mitoyenneté entre les maisons. (Article 7 du PLU qui indique que la construction en limite séparative est possible si elle est aveugle, ce qui est le cas de nombreuses parcelles). Lors de notre investigation de terrain, nous avons pu comprendre que le découpage des anciennes parcelles de culture en petites parcelles à construire, a vu s'instaurer un système de circulation entre les parcelles afin d'en assurer la desserte, le système d'avenue, particulier à la commune de Colombes. Ces avenues caractérisent le paysage urbain de la commune.

Par opposition à cet investissement diffus des parcelles, et de leur construction discontinue, nous trouvons l'habitat individuel issu du lotissement « l'habitat individuel ordonné ». L'organisation en lotissement débute à partir du XIX^{e} siècle. La conception du lotissement est globale, elle définit le découpage des lots, leur taille, leur organisation spatiale, leur mode d'occupation et enfin la typologie des constructions d'habitation. La trame bâtie est régulière, les parcelles sont identiques et les constructions sont implantées avec le même recul d'alignement, les volumes bâtis sont d'une esthétique semblable et la mitoyenneté est une des caractéristiques de ce système d'implantation car il traduit une volonté d'économie financière.

Sur nos sites d'analyse, nos observations nous ont conduites à établir la carte de repérage des espaces intermédiaires (carte 31), sur l'ensemble de la zone étudiée, soit 298 parcelles, nous avons relevé 193 dispositifs mis en place (tous types confondus), la typologie la plus représentée est le garage. Nous en avons comptabilisé un nombre de 99 garages construits ultérieurement à au corps d'habitation principal, les extensions du bâti sur la même parcelle ou dans la continuité du bâti existant sont au nombre de 10 sur l'ensemble du site étudié. Nous avons dénombré 73 dépendances ou abris de type « dur » (45 abris légers) ou « léger » (45 constructions en « dur ») référencés. Et enfin, nous avons observé un certain nombre de vérandas. Nous avons observé les différences entre les vues aériennes (IGN) et le cadastre mis à jour en 2013. Nous avons dénombré l'extension de l'espace bâti sur l'extérieur au nombre de 21 vérandas.

Pour le site encadré par la rue du Commerce, rue des Arts, rue Moslard, l'avenue des Vats, l'avenue Joseph Binet, et la rue d'Estienne d'Orves, les unités foncières sont de superficie moyenne de 200 m2, sur une trame régulière et rectangulaire, le parcellaire est serré, car le système d'avenues, réservée aux riverains, permet d'obtenir deux parcelles sur la largeur d'un îlot, accessibles chacune par les deux faces sur rue. Ce système permet l'investissement des espaces intermédiaires car les accès y sont plus simples. Ainsi le ratio de l'emprise au sol peut correspondre jusqu'à 50% maximum selon le règlement du PLU, nous avons quantifié un ratio moyen de 30% à 50% de la superficie totale de chaque parcelle. Ainsi le ratio est plus important car aux constructions annexes s'additionnent les

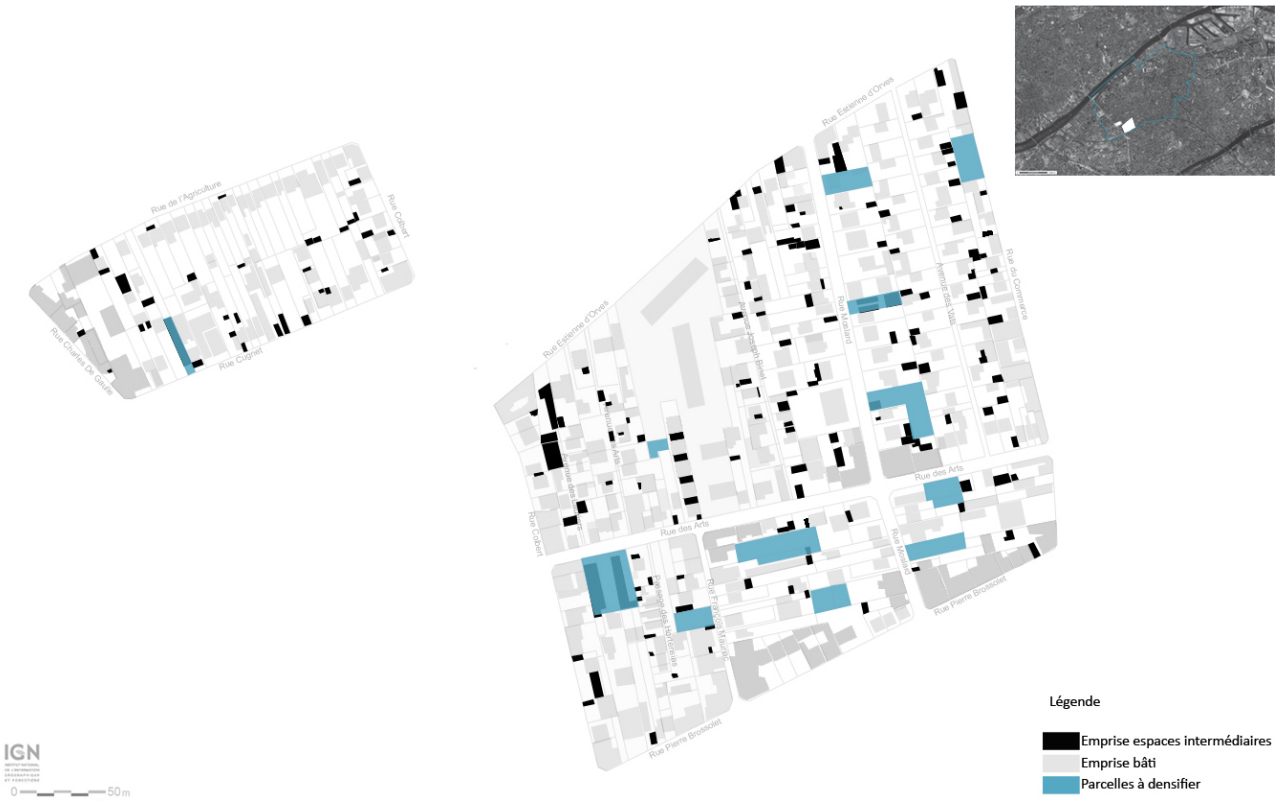
constructions principales. La finesse du parcellaire a permis la construction en limite séparative, car les pignons y sont aveugles, les constructions y sont le plus souvent mitoyennes. La mitoyenneté et la systématisation du retrait d'alignement traduisent une appropriation des espaces intermédiaires sur l'avant de la parcelle ou encore à l'arrière de la parcelle, car la largeur de chaque parcelle est insuffisante pour permettre une extension ou une annexe dans le prolongement latéral du bâti existant.
Notre carte (carte 30) constitue une représentation des parcelles vides ou libres, ou des zones potentielles à densifier. Nous avons repéré 16 parcelles potentielles pour une densification. Dans notre travail de terrain, dans la rue du Commerce, nous pouvons citer la parcelle n°311 dont la construction principale fait aujourd'hui l'objet d'un permis de construire pour une surélévation du bâti existant mais le reste de la parcelle est en friche et inutilisé. La parcelle n°65 sur la rue du Commerce est occupée par des garages à louer ou laisser à l'abandon, tout comme la parcelle n°73 et n°77 sur la rue des Arts. Les parcelles n°179-180-176 sont des parcelles laissées en friche, ou occupées par des garages/hangars désaffectés. La parcelle n°179 sur la rue Moslard bénéficie d'une superficie importante non construite. La parcelle n°188 dont la construction principale a été démolie entre 2008 et 2011, elle est actuellement vide.
La parcelle n°319 qui est située en lisière de l'îlot des immeubles OPHLM de Colombes est laissée vide et inoccupée. Sur la rue Moslard, la parcelle n°135 est inoccupée sur 70% de sa superficie. La parcelle n°183 est investie par des garages ou des hangars à louer ou désaffectés, elle peut constituer un site potentiel pour de futures constructions.

Photographie 32. Photographies des parcelles utilisées comme zones de garages individuels

source : Camille Benigni 2012

Les constructions désaffectées de la parcelle n°92 ont été détruites, la parcelle est actuellement libre, aucun projet de construction ou de permis de construire n'a été déposé.
Sur la rue Cugnet (premier site d'étude), la parcelle n°312 a été investie par la construction de garages à louer, la parcelle bénéficie d'une superficie importante qui peut se révéler potentiellement une parcelle constructible. La parcelle n°330 sur la rue de l'Agriculture est une substitution d'un pavillon par la construction d'un immeuble de logement collectif. Cet immeuble se développe sur cinq niveaux, il est adossé en limite de propriété et en mitoyenneté à un pavillon individuel d'un niveau.
La parcelle n°91 est caractéristique de la transformation du tissu pavillonnaire en tissu mixte, par la substitution de pavillons individuels par l'implantation d'un immeuble de six niveaux au-dessus des deux niveaux des pavillons mitoyens et avoisinants (immeuble au numéro 125 rue de l'Agriculture).

Carte 30. Rapport entre les espaces bâti et les parcelles potentiellement à densifier sur le quartier La petite Garenne



source : IGN, Camille Benigni, 2013

Cependant, la transformation du tissu pavillonnaire colombien est également significative autour de l'axe du réseau ferré (de la gare RER La Garenne/ Colombes), de la rue Pierre Brossolette et aux abords du boulevard Charles de Gaulle, par l'implantation de constructions d'immeubles collectifs sans contrainte, autre que réglementaire, de mitoyenneté ou de vis-à-vis.

Photographie 33. Exemples remarquables de substitution de pavillons individuels par des immeubles de logements collectifs de six niveaux.

source : IGN, Camille Benigni, 2012

Carte 31. Carte des différents types d'espaces intermédiaires. Quartier la petite Garenne Colombes

Légende
Abris de jardin «léger»
Dépendances
Garages
Vérandas
Extensions / terrasses
Equipements publics / activités professionnelles
Rue du Commerce
Rue Moslard
Rue Colbert
Rue Charles De Gaulle
Rue de l'Aqueduc
Rue Pierre Brossolette
Rue Edouard d'Ornes
Rue des Arts
Passage des Hirondelles
Impasse des Ajoncs
Impasse des Roses
Impasse des Pivoines
Impasse des Bleuets
Impasse des Coquelicots
Impasse des Myosotis
Impasse des Tulipes
Impasse des Jonquilles
Impasse des Pensées
Impasse des Marguerites
Impasse des Violettes
Impasse des Iris
Impasse des Lilas

Carte 32. Carte des espaces intermédiaires rendant compte de leur emprise au sol

source : IGN, Camille Benigni, 2013

Croissy-sur-Seine

Détour historique

La particularité de la commune de Croissy-sur-Seine réside dans l'importance de son linéaire de berges de Seine, la commune se situe dans le troisième méandre de la Seine sur sa rive droite[449]. Ces berges ont fait de la ville de Croissy-sur-Seine dès la fin du XVII[e] siècle, un lieu de villégiature de la bourgeoisie parisienne et de mondanité. La commune de Croissy-sur-Seine appartient à la communauté de communes de la Boucle de Seine[450] (CCBS). L'importance des berges dans l'organisation du tissu urbain de la commune et de son développement. Son désenclavement a eu lieu en 1963 par l'élargissement des ponts automobiles qui traversent la Seine et aussi la ligne de train est remplacée par la ligne de RER A avec la station Chatou-Croissy en 1972.

Le tissu urbain de Croissy est caractérisé par la prédominance de l'habitat individuel car en 1963, une bonne partie des terres agricoles croissillonnes ont été classées en zone horticole protégée (ZHP), ce qui a permis la « préservation » du tissu urbain croissillon d'une urbanisation diffuse. Cependant, en 1970, celui-ci disparaît au profit d'un classement en zone d'habitations basses avec jardins et espaces verts. Nous pouvons dire que cette ligne de politique urbaine claire permet à la commune de Croissy de rester hors de l'emprise des promoteurs. La construction de nombreux équipements publics et le passage de la route départementale D321 qui relie Croissy-sur-Seine à Chatou, traversant du nord au sud et la D121 qui la relie au Vésinet, Pecq transforme le paysage croissillon et son rapport à Paris et aux communes environnantes. Ainsi, les terres maraîchères deviennent des terrains à bâtir. En 1969, un premier lotissement pavillonnaire est construit, il y a la création de la rue de la Porte Blanche. La commune devient le terrain d'opérations de promotion immobilière d'habitat individuel, car jusqu'en 1983, la ville n'est pas doté de plan d'occupation des sols. Selon les sources des archives municipales, entre 1970 et 1979, il y a eu plus de 600 permis de construire accordés. Le profil d'habitants est principalement constitué de ménages composés de cadres supérieurs travaillant dans les Hauts-de-Seine ou à Paris. En 1981, la municipalité et les pouvoirs publics décident de la création de la ZAC des Courlis[451] qui doit s'étendre sur 17 hectares au sud de la commune, sur notre terrain d'étude actuel. Cette ZAC ne verra pas le jour et le programme des Courlis sera remplacé par le programme Green River réalisé par le promoteur Kaufman & Broad dès 1987. Le programme comprend 150 pavillons de type californien dont la distribution spatiale est organisée autour d'une nouvelle voie : la promenade Guy de Maupassant et du parc de la Blonde paresseuse. La construction de cette nouvelle opération immobilière s'accompagne de la création de nouveaux équipements publics.

Dans les objectifs de développement de la commune, dans le PLU et le PADD, les berges de Seine offrent un caractère paysager et patrimonial important qui va influencer son caractère environnemental et attractif (par la création d'un projet de Technoparc en bordure de Seine, accueillant des industries de haute technologie, la télématique, les biotechnologies..).

Croissy-sur-Seine s'intègre à la politique urbaine intercommunale, déterminée par un SCoT dont les objectifs sont clairs. En matière d'habitat et de développement du territoire, nous pouvons citer cet objectif de la communauté de communes qui préconise de *« maîtriser le développement résidentiel en poursuivant une politique raisonnable de densité, de diversification et de qualité environnementale ».*

---

[449] ROBERT (Laurent), *Chatou, Croissy-sur-Seine, villégiatures en bordure de Seine*, Conseil général des Yvelines, coll. « Images du patrimoine » sous la direction de Dominique Hervier, 1993, 41 p.

[450] La communauté de communes de la boucle de la Seine regroupe les 7 communes de Carrières-sur-Seine, Chatou, Croissy-sur-Seine, Houilles, Le Vésinet, Montesson et Sartrouville.

[451] La ZAC des Courlis doit être développée sur 17 hectares, 350 pavillons et petits immeubles accessibles aux classes moyennes. Cette décision a provoqué une forte mobilisation de la population de Croissy contre l'implantation de cette ZAC a abouti à l'annulation de la ZAC et à la démission du maire de l'époque.

Les règles associées au terrain de recherche

La commune tend à s'inscrire dans une maîtrise du développement urbain adapté au tissu existant mais avec la volonté de protéger le cadre naturel et paysager et surtout de limiter les impacts de l'urbanisation sur l'environnement. Dans son projet de PADD, la politique urbaine préconise *« la densification du front urbain lorsqu'elle est possible par recomposition ou extension de l'existant en centre-ville »*. La municipalité envisage une adaptation des règles d'urbanisme pour permettre la restructuration progressive du bâti. Le PADD prévoit une autorisation d'augmentation de l'emprise au sol des constructions sur les parcelles étudiées au cas par cas, sur le secteur centre-ville mais aussi sur les quartiers pavillonnaires. Le développement de la ville sur elle-même sera rendu possible par la densification du territoire et par l'agrandissement des logements, qu'elle entend opérer par la division parcellaire pour favoriser la construction de nouveaux pavillons sur des secteurs définis et étudiés, peut-on imaginer que la commune fait référence à la réalisation d'études de densification pour la mettre en œuvre, conformément à la loi ALUR. L'outil principal de la commune pour cette mise en œuvre est le PLU dont elle compte assouplir les règles, afin d'assurer la maîtrise des mutations en milieu pavillonnaire.

Carte 33. Situation de la commune de Croissy-sur-Seine avec situation de l'échantillon d'étude sur le territoire de la commune

source IGN Géoportail ; Camille Benigni, 2013

Le territoire communal croisillon est urbanisé à 80%, les 20% du territoire restent des terrains cultivés agricoles. L'intérêt porté au territoire de Croissy-sur-Seine réside l'enjeu qu'a la commune de répondre à des démarches nationales visant à favoriser la densification du territoire et à la préservation des espaces naturels, cependant la commune doit faire face à un potentiel d'extension limité (PADD, 2013). Selon le logiciel Sitadel2, un logement individuel neuf a été autorisé à la construction entre 2011 et 2013. Cette donnée confirme la limitation de la possibilité de la construction neuve sur ce territoire croissillon. L'objectif de la commune est de réussir son développement urbain de manière fine avec une insertion dans le tissu existant. La volonté de la politique urbaine communale est de

donner la possibilité d'évolution du tissu pavillonnaire à l'ouest de la ville. Cette perspective fait écho à notre analyse de ces espaces intermédiaires du tissu existant, c'est pourquoi nous avons fait le choix d'un site qui se trouve dans le tissu pavillonnaire à l'ouest en frange limitrophe avec la commune du Vésinet.
Pour aborder le cadre réglementaire rentrant en compte dans les stratégies de politiques urbaines de la commune, nous nous référerons au document du POS (arrêté le 9 juillet 1998) car le PLU de la commune est soumis à enquête publique depuis mai 2013. Notre site d'étude se concentre sur la zone pavillonnaire du territoire communal, il est couvert par la zone UK. Le règlement de la zone UK prévoit une hauteur maximale des constructions annexes de 3 mètres 50 au faîtage (article 10 du PLU).

Notre terrain de recherche

Nous avons choisi de délimiter notre terrain d'étude par la rue François Patrocle au nord et par la rue Déroulède au sud. En effet, cette zone de la commune de Croissy-sur-Seine est marquée par son passé de lieu de villégiature. Dès 1852, la zone « la prairie » a été achetée par des promoteurs. La prairie est caractérisée par une vaste zone seigneuriale. Un chemin traverse cette zone, il est devenu une route viabilisée, il constitue l'actuelle rue Déroulède. Les terrains situés entre le chemin de halage au sud et l'actuelle rue Déroulède sont redécoupés et vendus en grandes parcelles. L'opération est infructueuse et les lots sont vendus à de bas prix. La construction des premières maisons de villégiature débute dès 1855. A la fin des années 1960, les villas aux numéros 26 (villa construite par l'architecte Louis-Joseph Duc), au 28 et 30 de la rue Déroulède ont été détruites pour céder la place au lotissement que nous étudions aujourd'hui. Toutes les propriétés de villégiature, situées au sud du terrain de recherche, ont été morcelées et loties dans les années 1920 pour aboutir au lotissement Pharos. La zone étudiée est issu de la culture agricole de la carotte, ces terres agricoles ont ensuite été loties pour créer le projet immobilier *Green River*. Ainsi, notre volonté est à la fois d'analyser les lotissements issus de la transformation des zones de villégiature du XIX^{e} siècle et des lotissements de pavillons individuels réalisés à la fin des années 1980. Le lotissement *Green River* est régi par une association syndicale libre, l'ASL Green river I et II[452] comportant un règlement, qui peut bénéficier de prérogatives du domaine public.

Analyse

Notre site d'étude est caractérisé par la traversée de la rue, la promenade Guy de Maupassant, qui semble être l'axe structurant du lotissement de maisons individuelles, du moins dans l'élaboration du lotissement et au nord, le lotissement est relié à un équipement public, l'école maternelle des Cerisiers. Le terrain d'étude inclue un espace vert public de 7700 m2, il constitue un élément clé de notre analyse du tissu urbain et des espaces intermédiaires.
Notre analyse a consisté en un travail d'observation systématique de 113 parcelles sur une zone qui s'étend sur plus de 11 hectares. Sur l'ensemble des calculs de superficie des parcelles, nous dégageons une surface moyenne comprise entre 450 et 500 m2 pour les parcelles pour lesquelles la maison est implantée au centre de sa parcelle (allée des Noireaux et avenue de la Garde Pré). Sur l'ensemble des parcelles étudiées, il y a 13 parcelles dont la superficie dépasse 600 m2 (dont 5 parcelles qui ne font pas partie de l'opération immobilière pavillonnaire). Pour l'habitat individuel groupé qui comprend 12 maisons, les parcelles font une surface moyenne de 170 m2.
L'analyse de la forme urbaine par son réseau viaire et son rapport au parcellaire nous montre que le réseau viaire est un moyen de desserte de chaque parcelle et chaque maison individuelle (carte 34). La promenade Guy de Maupassant et l'avenue Lucien Guitry s'apparentent à une boucle qui traverse les

[452] L'ASL a été créée en 2008 afin d'administrer les immeubles et produits mobiliers de l'ensemble du lotissement Green River de Croissy-sur-Seine.

différents ensembles ou enclaves (Loudier-Malgouyres, 2007). Cette boucle dessert des impasses (allée des Noireaux, allée Degas) formant des raquettes qui distribuent les maisons individuelles. En étudiant le rapport du parcellaire et de l'implantation de chaque maison individuelle sur sa parcelle, nous voyons que les constructions sont implantées et tournées vers la voirie de desserte. Nous observons cette organisation sur l'ensemble de la zone étudiée, l'opération *Green River* est une opération extravertie caractérisée par des ensembles de maisons qui sont implantées de façon à être en contact avec la voirie externe, qui est elle-même située autour des maisons tournées vers l'extérieur.
Le terrain étudié est marqué en son centre par un espace vert public, appelé jardin paysager (IAU Idf, 2007). Nous pouvons faire référence, pour le définir, au travail mené par l'IAU Idf, sur les opérations de lotissement pavillonnaire, qui le définit de la façon suivante *« les espaces laissés libres sont appelés jardins paysagers et correspondent souvent à des pelouses parcourues de cheminements piétons avec des arbres »*. Les maisons individuelles qui entourent l'espace paysager sont orientées vers celui-ci, ce qui confirme également l'orientation extravertie des maisons individuelles de l'opération.

Carte 34. Rapport entre le système viaire et le système bâti sur notre terrain de Croissy-sur-Seine

source : Camille Benigni, 2013

Sur l'ensemble des parcelles accueillant des maisons individuelles datant de la fin des années 1980, nous avons relevé 13 vérandas, neuf annexes (comprenant les abris de jardins préfabriqués et les locaux-poubelle) et un garage construit en dur (utilisé comme dépendance ou local poubelle). Les vérandas ont été repérées au sein de l'ensemble des maisons en bande construit entre l'avenue François Patrocle et la rue de la Grande Plaine. A l'avant de chaque maison, nous avons observés la présence de vérandas donnant sur le jardin de devant, mais nous avons analysé que, malgré leur esthétisme différent du reste de la construction, ces vérandas ont été conçues et construites en même

temps que le corps de bâti principal des maisons. Notre méthodologie consistant à repérer les constructions légères supplémentaires dans les espaces intermédiaires de la parcelle, d'après le cadastre, nous avions repéré une construction légère à l'avant de chaque maison en bande, mais l'observation de terrain nous a permis de comprendre que leur construction était liée à leur conception initiale. Nous pouvons tout de même souligner que le programme de conception de cet ensemble de maisons en bande comprend une réflexion sur la transition entre l'espace public et l'espace privé, ce type d'investissement des espaces intermédiaires rentre dans le cadre de notre typologie, c'est pourquoi, nous avons souhaité souligner le repérage de ces espaces.

La treizième véranda observée est située sur la parcelle à l'angle de la rue Manet et la rue de la Grande Plaine, elle a été implantée sur la façade principale du pavillon, comme la maison individuelle est située à un carrefour de voiries, le propriétaire y a fait pousser de hautes haies vives qui cachent cette véranda. Nous faisons l'hypothèse que le propriétaire a fait pousser ces haies après la création du lotissement car en effet, le programme ne prévoyait pas de système de clôture. L'espace de la véranda devient un espace de détente en plus et d'intimité. La véranda a pu être observée sur le terrain car elle ne figure pas au cadastre, elle est d'une superficie inférieure à 20 m2.

Nous avons dénombré neuf annexes, dans lesquelles nous prenons en compte : les abris de jardin et les locaux-poubelle. Dans la raquette de l'allée des Noireaux, nous avons observé deux maisons individuelles dont les propriétaires ont construit un abri de jardin en dur adossé à un mur pignon extérieur, de 4 m2 afin de pouvoir y entreposer le matériel de jardinage ou les poubelles. Tous les systèmes d'investissement des espaces intermédiaires par le biais d'une construction en dur ou en bois est un abri de jardin. Dans le cas de la rue Manet, les deux annexes sont en bois adossées à un des murs pignon aveugle de la maison. Nous avons comptabilisé deux abris de jardins préfabriqués, dans l'allée Degas, ces deux abris de jardins sont implantés au fond du jardin en limite de propriété, en mitoyenneté du pavillon situé à l'arrière de ces deux parcelles. Sur la promenade Guy de Maupassant, a été relevé un abri de jardin construit en fond de parcelle le long de la rue.

Sur un ensemble de 113 parcelles observées et relevées, nous avons comptabilisé 11 parcelles vraiment investies par des initiatives habitantes. La construction de l'opération a eu lieu en 1987, soit depuis 25 ans environ. Nous sommes face à un cas d'étude dont nous étudions l'investissement des espaces intermédiaires par des dispositifs architecturaux, sur une période de 25 années, nous sommes amenés à conclure qu'au vue de cette analyse de terrain, la période est trop courte pour permettre un investissement conséquent de la parcelle. La réglementation du lotissement émane de l'association syndicale de *Green River* (loi ALUR prévoit que le PLU prévoit sur les règlements de lotissement). Nous considérons que le processus est amorcé, à partir du moment où il existe un investissement des espaces intermédiaires, cependant, ici, il n'est pas identifiable clairement comme nous avons pu l'analyser à Colombes ou à Champigny-sur-Marne, qui sont dans un processus de transformation du tissu par les espaces intermédiaires important.

L'observation de terrain nous a permis de dégager un dispositif d'investissement et de marquage (Frileux, 2013) des espaces intermédiaires dans une transition d'un espace vers l'autre, qui est le dispositif de la clôture. En effet, le cahier des charges du lotissement contrôle, voire proscrit l'édification de murs, ainsi la clôture végétale est privilégiée. Le marquage de la transition par une clôture végétale est épais et volumineux. Les dispositifs végétaux créent une séparation des espaces, à partir desquels nous n'avons pas repéré de dispositifs bâtis y prenant appui. Les clôtures constituent des haies fleuries d'une hauteur d'1,20 mètre et d'une épaisseur variable, sur 50% des parcelles étudiées, les autres clôtures sont également des haies fleuries (Frileux, 2010)[453] cependant leurs hauteurs dépassent 1,80 mètre accompagnés par des plantations d'arbres d'ornementation qui occultent complétement la maison située sur la parcelle, installent un rapport de fermeture avec

[453] FRILEUX (Pauline), « A l'abri de la haie dans le bocage pavillonnaire », *in Ethnologie française*, 2010, p. 641

l'espace public. Ainsi la place occupée par la végétation implique une limitation de l'investissement des espaces intermédiaires et d'un processus de transformation du tissu. Les arbres et les haies fleuries fonctionnent comme un écran qui masque l'espace privé du pavillon. Le processus de transformation par les espaces intermédiaires peu marqué rend compte d'une importance proéminente de la végétation dans l'ensemble des pavillons. Les parcelles sont de petite taille, la végétation présente en bordure de parcelle occupe un volume important, qui empêche l'adossement de dispositifs sur la limite de la parcelle (Dehan, 2005), l'investissement des parcelles reste limité.

Photographie 34. Marquage de l'espace du jardin : clôtures basses en dur et clôture végétale (haie vive)

Avenue François Patrocle

Allée Degas

Rue de la Garde Plaine

source : Camille Benigni

Carte 35. Carte des différents types d'espaces intermédiaires à Croissy-sur-Seine

source : IGN, Camille Benigni, 2013

Carte 36. Carte des espaces intermédiaires rendant compte de leur emprise au sol à Croissy-sur-Seine

source : IGN, Camille Benigni, 2013

L'intégration des garages, des vérandas et des appentis montre que les habitants n'ont pas l'initiative d'investir les espaces intermédiaires par des dispositifs particuliers. Les facteurs de ce manque d'investissement des espaces intermédiaires et d'une densification inexistante peuvent être corrélés à la jeunesse du projet, et sa régie par une ASL *Green River* II, qui, à travers son cahier des charges prévoit l'harmonisation et le respect des prescriptions. Ainsi, depuis sa conception, le lotissement *Green River* n'a pas évolué, les initiatives habitantes consistant à investir leur parcelle n'est pas observable. Les éléments, qui nous guident dans cette analyse, sont confirmés par les calculs de ratio effectués au chapitre précédent (chapitre 8 pp. 298-302). Toute initiative émanant d'un habitant doit d'abord passer par un dépôt de dossier auprès de l'ASL et ensuite par une demande de permis de construire auprès de la mairie, cependant les prescriptions strictes du cahier des charges participent de cette situation morphologique figée. Comme l'équipe de chercheurs Haumont, Raymond l'expliquait dans ses travaux, l'espace du jardin est un espace à investir qui marque l'appropriation de l'habitant de son espace de vie. Notre étude n'a pas porté sur les modes d'habiter de ces pavillons, cependant nous avons du mal à comprendre que tous les dispositifs nécessaires soient présents dans la conception initiale du pavillon issu d'un constructeur.

Gif-sur-Yvette

Le territoire de la commune de Gif-sur-Yvette est situé à l'extrémité sud du plateau de Saclay au sud-ouest de Paris. Au sud, la commune est marquée par un dénivelé vers la vallée de l'Yvette. Chevry II participe du grand technopôle méridional de la région Ile-de-France, avec le plateau de Saclay, le CNRS et l'université Paris XI (Vieillard-Baron, 1992).

Détour historique

Dès le XI[e] siècle, la vigne est une culture très répandue, le reste des terres constituent des terres labourables et de prairies. L'urbanisation se fait autour de l'église du village et de l'abbaye Notre-Dame du Val de Gif. A la Révolution, Gif devient une commune, du XVIII[e] au XIX[e] siècle, les équipements se multiplient et en 1897, la gare est inaugurée, elle relie la ville de Gif-sur-Yvette à la capitale parisienne. Le chemin ferroviaire se voit permettre l'urbanisation de la vallée de la Chevreuse, qui attire de nombreux parisiens. La construction de villas (ou demeures de villégiature) se développe. Comme les autres sites précédemment étudiés, la commune connaît une urbanisation importante à la deuxième moitié du XIX[e] siècle, elle devient un lieu de villégiature, puis connaîtra la sédentarisation par la transformation des lieux de villégiature en résidence principale. En 1930, la commune de Gif devient Gif-sur-Yvette.
L'après-guerre est marquée par une forte croissance démographique, qui entraîne une crise de logements, ainsi à Gif-sur-Yvette, il est nécessaire d'adopter une politique d'aménagement de son territoire, qui consiste à construire de nouveaux quartiers de lotissements d'habitat individuel, ou encore comme les quartiers de logements collectifs de l'Abbaye ou encore de Chevry dans les années 1970. Cette opération se révèle être une opération foncière et constructive.

Notre terrain de recherche

Le site choisi, le lotissement du golf de Gif-sur-Yvette, est un quartier au Sud de la commune de Gif-sur-Yvette, la vieille ville est située dans la vallée de l'Yvette, le lotissement du Golf de Chevry est situé sur le plateau agraire qui domine la ville au sud et qui se trouve au cœur d'une zone verte protégée. L'environnement direct est constitué de champs de maïs, de zones boisées et de cheminements piétonniers. Cette situation traduit qu'il y a eu une dérogation au SDAURP de 1965. Sa morphologie s'apparente à une morphologie d'enclave résidentielle[454]. L'ensemble est issu d'une démarche administrative[455], qui a pris la forme d'une Z.A.C composée de 3300 logements. Cette procédure permet la *« décentralisation financière et réglementaire en matière d'urbanisme »* (Vieillard-Baron, 1992)[456]. Les opérations de construction ont été organisées de façon successive et les ventes au détachement de l'emprise globale initiale des parcelles constituant l'assiette foncière. Comme le rappelle, Hervé Vieillard-Baron dans son article, *Deux Z.A.C de banlieue en situation extrême : du grand ensemble stigmatisé de Chanteloup au village de Chevry* (Vieillard-Baron, 1992, p. 189), le nouveau village de Chevry II devient un *« espace de standing presque exclusivement réservé aux cadres supérieurs du secteur privé »*. Les terrains sont assujettis au cahier des charges de l'Association syndicale libre et aux dispositions du plan local d'urbanisme. Le lotissement a été réalisé sous le régime de la copropriété générale comme définie dans la loi n°65-557 Art. 1-2, et le régime de la division parcellaire.

[454] Une enclave résidentielle est une combinaison plus ou moins importante et plus ou moins diversifiée des configurations élémentaires de voiries suivantes : impasses, boucles ou raquette. « Les zones enclavées représentent 40% du total de l'habitat individuel en moyenne. L'enclavement résidentiel a pris son plein essor au début des années 1970 »
in Institut d'Aménagement et d'Urbanisme de la Région Ile-de-France, rapport de stage réalisé par Antonin Gosset, stagiaire de l'Université Paris 1 sous la direction de Céline Loudier-Malgouyres, *L'Enclavement résidentiel en Ile-de-France*, Paris, IAU Idf, juillet 2006, p. 70

[455] Les trois communes de Gif-sur-Yvette, de Gometz-la-Ville et de Gometz-le-Chatel se sont regroupées pour former une S.C.I (société civile immobilière). Cette S.C.I était à la fois promoteur et propriétaire. Les travaux débutent en 1972, ils commencent par une tranche de 333 pavillons. Au total, 2900 pavillons seront construits et 400 d'entre eux constitueront des logements sociaux. L'ensemble se développe sur 230 ha, comprend 50 km de sentiers piétonniers, jardins et parcs.

[456] VIEILLARD-BARON (Hervé), « Deux Z.A.C de banlieue en situation extrême : du grand ensemble stigmatisé de Chanteloup au village de Chevry » in *Les Annales de Géographie,* 1992, t. 101, n°564, p. 189

Carte 37. Situation de la commune de Gif-sur-Yvette avec situation de notre échantillon d'étude sur le territoire de la commune

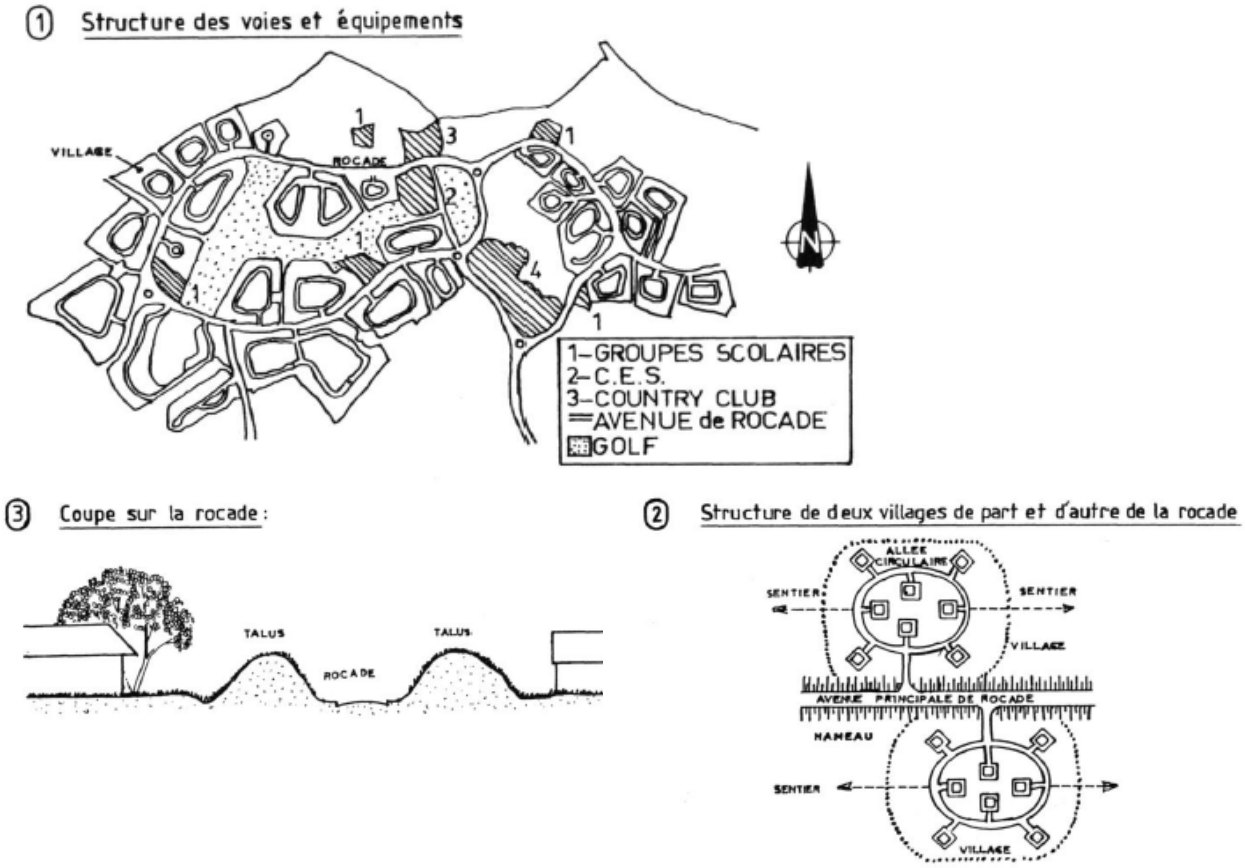
source : Géoportail, IGN ; Camille Benigni, 2013

Analyse

L'implantation du lotissement de maisons individuelles de Chevry s'est faite sur de grandes parcelles qui étaient de grandes propriétés seigneuriales (Vieillard-Baron, 1992). La conception du lotissement et sa gestion par l'ASL traduisent une américanisation volontaire, par son architecture, son urbanisme, ses modes d'habiter (Vieillard-Baron, 1992, p. 208) et *« Chevry II reste une juxtaposition pavillonnaire »* (Vieillard-Baron, 1992, p. 209), car le cahier des charges du lotissement est restrictif, dont l'action est de veiller à l'application de celui-ci. La structure du lotissement est très hiérarchisée (Loudier-Malgouyres, 2007), la zone pavillonnaire est structurée par sa trame viaire qui constitue une boucle[457] principale qui dessert 19 grandes raquettes qui elles-mêmes débouchent sur des impasses.

[457] Une boucle est un décrochement simple de la voirie. Il s'agit d'une voie unique en contact en deux points avec une même voirie de niveau supérieur. Ce type d'élément génère moins d'enclavement qu'une impasse simple mais reste cependant un mode efficace d'enclavement. Les boucles sont une configuration élémentaire qui compose une grande partie des ensembles résidentiels enclavés complexes. Ce mode d'organisation spatial est issu du modèle anglo-saxon.

Figure 72. Schémas symbolisant le plan d'organisation spatiale du lotissement de Chevry II



source : Hervé Vieillard Baron, 1992 p. 199

L'organisation de l'ensemble est intravertie, les maisons individuelles sur les bords extérieurs de l'enclave ne sont accessibles que depuis l'impasse intérieure. En effet, le lotissement est situé au milieu d'une zone à dominante rurale et agricole, ce qui traduit un environnement rural de la zone. Ce type de lotissement enclavé hiérarchisé par un système de voiries en boucle reste exceptionnel en Ile-de-France[458], (*cf.* figure 72) c'est pourquoi, nous avons souhaité étudier ce site. Le maillage viaire de ce lotissement du golf de Chevry II dessert les enclaves résidentielles en contournant les axes principaux : la forme des voiries est en « spaghettis ».

Avant de restituer notre analyse de l'appropriation des espaces intermédiaires, et la construction de notre typologie, nous préciserons que pour toute construction supplémentaire, dans un souci d'unité de conception et architecturale, il y a nécessité de déposer un dossier complet au service Architecture de l'ASL de Chevry II, pour obtention préalable du syndicat avant toute demande auprès de la mairie. Les mesures du cahier des charges sont plus restrictives que celles du PLU. Dans notre observation, nous avons identifié l'importance des clôtures, les haies fleuries sur l'ensemble des parcelles recensées. De l'environnement extérieur, les enclaves sont délimitées par des haies hautes[459] pour masquer le lotissement pavillonnaire depuis l'extérieur, ces haies établissent les fronts de contact avec l'environnement extérieur plus ou moins importants. L'organisation des maisons individuelles sur leur parcelle observée est fonction de la voirie interne qui est entourée de maisons. Les maisons sont

[458] LOUDIER-MALGOUYRES (Céline), « L'Effet de rupture avec l'environnement voisin des ensembles résidentiels enclavés : une approche morphologique de l'enclavement résidentiel en France » in *Les Annales de la recherche urbaine,* n°102, 2007, pp. 69-77

[459] Le cahier des charges du lotissement prévoit des clôtures en bordure de voie sur la limite séparative, constituées par une haie vive avec feuillage persistant d'une hauteur maximale d'1,50 mètre ou une lice en bois naturel d'une hauteur maximale d'1mètre.

isolées sur leur parcelle ou mitoyennes par deux, ainsi soit, elles sont séparées par des haies fleuries ou soit il n'y a pas de coupure entre les maisons. Nous pouvons observer des espaces laissés libres entre les groupes de maisons, ils sont appelés jardins paysagers, qui ont une fonction de cheminements piétons. Comme le montre l'étude menée par l'IAU Idf, *L'Enclavement résidentiel en Ile-de-France*, nous citons ce passage de l'étude.

> « L'enclavement résidentiel pose des problèmes dans le fonctionnement de la ville car il fractionne en cellules indépendantes les communes et crée de vastes zones monofonctionnelles. Vis-à-vis de l'avenir, les enclaves résidentielles posent problème car par leur nature même, elles sont très difficilement désenclavables (le désenclavement rend nécessaire la destruction de maisons) et très facilement fermables et sécurisables (la simple pose d'une grille aux entrées, les hautes haies ou talus qui sont souvent déjà en place font souvent déjà office de murs). »
> Institut d'Aménagement et d'Urbanisme de la Région Ile-de-France (IAU Idf), rapport de stage réalisé par Antonin Gosset, stagiaire de l'Université Paris 1 sous la direction de Céline Loudier-Malgouyres, *L'Enclavement résidentiel en Ile-de-France*, Paris : IAU Idf, juillet 2006, p. 70

Lors de nos observations de terrain, nous avons pu comprendre que le peu d'appropriation et d'investissement par des dispositifs qui marquent l'espace de la parcelle, traduisent un isolement des parcelles les unes des autres également dû à une réglementation peu incitative. Nous l'avons compris l'organisation spatiale de l'ensemble du lotissement est conçue dans un but de rationalisation des espaces de vie, de circulation, de rencontre. La rocade centrale et les remblais de terrain pour séparer le lotissement du reste de la commune et de l'ancien quartier de Belleville et protéger du vent créent une sectorisation des différents ensembles les uns par rapport aux autres.

Photographie 35. Stationnements à l'extérieur des parcelles sur les trottoirs Allée des petites Garennes à Chevry II

source : Camille Benigni, 2013

L'ambiance donne l'impression d'un village pittoresque et boisé ou encore naturel (Vieillard-Baron, 1992), cependant si nous nous attardons sur les parcelles, nous nous sommes rendus compte qu'aucun élément ou dispositif ne prend place dans les espaces intermédiaires car si autorisés, leur réalisation

sera soumise à un règlement qui a pour but de les cacher. Nous n'avons pas trouvé d'abris de jardin, ou de pergolas ni même de vérandas. Tous les dispositifs qui marquent les espaces intermédiaires des autres terrains d'étude, comme les garages ou les perrons sont des dispositifs qui ont déjà été intégrés au corps du bâti d'origine. Nous les avons repéré sur l'ensemble du terrain choisi, cependant cela n'émane pas d'une initiative de l'habitant ou d'un processus de densification progressif de la parcelle. Mais l'observation d'un fort stationnement automobile dans les allées du lotissement montre que le garage ou un seul garage n'est pas suffisant pour la plupart des maisons individuelles. Même si nous pouvons imaginer que la conception initiale de l'ensemble du lotissement pavillonnaire et des maisons individuelles a pris en compte l'automobile en incluant à la conception de la maison, un garage ou des perrons d'entrée ou encore des vérandas. Il n'y a pas de prise en considération suffisante de cet aspect de la transformation de la part de l'utilisation de la voiture dans le quotidien à Chevry II car de nombreux ménages possèdent deux ou trois véhicules. Les photographies ci-dessous rendent compte de l'utilisation des trottoirs comme élément de stationnement pour les véhicules.

En effet, sur la carte 39, nous avons choisi de représenter les garages et différentes avancées de toiture construits en corps de bâti principal, nous avons signifié qu'ils constituent des espaces de transition entre l'espace public et l'espace privé, cependant ils n'émanent pas d'initiatives habitantes et d'investissements de ces espaces. Le stationnement s'organise à Chevry II et l'espace public n'a pas eu à subir de transformations pour s'adapter au développement de la voiture, cependant, le stationnement déborde sur l'espace public. La voiture peut circuler et stationner mais, le stationnement extérieur à la parcelle envahit les cheminements piétons. Dans la structure du plan urbanistique du lotissement, aucun parking extérieur n'a été aménagé ou prévu à cet effet. Le stationnement doit ainsi s'organiser à l'intérieur de la parcelle ou à l'extérieur devant celle-ci sur le trottoir.

Carte 38. Rapport entre le système viaire et le système bâti Quartier de Chevry II à Gif-sur-Yvette

source : IGN, Camille Benigni, 2013

Carte 39. Carte de repérage des différents types d'espaces intermédiaires Quartier de Chevry II à Gif-sur-Yvette

source : IGN, Camille Benigni, 2013

Carte 40. Rapport entre le système d'espaces verts et les cheminements piétonniers avec le bâti Quartier de Chevry II à Gif-sur-Yvette

source : IGN, Camille Benigni, 2013

Comme nous l'avons déjà expliqué précédemment, l'analyse de la dernière version du cahier des charges (2009 ASL Chevry II) prévoit que pour toute construction supplémentaire par addition ou en extension du bâti existant, est soumise à l'accord et à la décision du service Architecture de l'ASL Chevry II, pour ensuite seulement effectuer un dépôt de permis de construire auprès de la mairie. Le règlement fixe à un tiers de l'emprise totale de la parcelle le maximum de la surface construite, ainsi cela réduit considérablement les possibilités d'extension ou d'agrandissement. Le retrait d'alignement et la limite constructible de quatre mètres à l'avant du pavillon, constituant le jardin de devant ne peut accueillir aucune extension ou annexes ou vérandas. Le recul d'alignement doit être de quatre mètres minimum et l'espace entre chaque pavillon doit être de huit mètres. Les vérandas n'ont pas été observées sur site, car leur construction est soumise à une obligation d'être positionné à l'arrière du pavillon. Celles-ci peuvent être placées selon le cahier des charges à l'arrière de la parcelle, la même hauteur que les corps de bâti principaux et cachés par de la végétation persistante. Notre travail d'analyse de terrain n'a pas identifié de processus d'extension horizontale, car *« toute construction additionnelle est interdite, même à titre provisoire »* (conformément à l'article 14 du cahier des charges).

L'observation systématique de chaque parcelle rend compte de l'inexistence de l'investissement des espaces intermédiaires hormis par l'existence des clôtures. Ainsi, ces dispositions non incitatives et une procédure « double » pour obtenir une autorisation de construction confirment l'observation

réalisée sur le terrain de recherche. Cependant, l'analyse morphogénétique de ce quartier de Gif-sur-Yvette nous éclaire sur l'importance accordée à la clôture dans la conception et l'utilisation du lotissement. En effet, le marquage de l'espace intermédiaire du pavillon matérialisé par la clôture correspond à une épaisseur végétale, ou une lice en bois naturel (conformément à l'article 17 du cahier des charges) ou n'est pas marquée. En dehors de la différenciation de l'espace public par rapport à l'espace privé par la clôture végétale, à Chevry II, le jardin support des espaces intermédiaires ne présente pas de dispositifs. Nous analysons que cela correspond à un appauvrissement du jardin, qui devient une simple séparation pour générer une mise à distance. Le cahier des charges de l'ASL Chevry II vise clairement à éviter toute construction de dispositifs particuliers visant à l'investissement des espaces intermédiaires et donc à transformer le mode d'occupation des parcelles. Cette analyse est confirmée par l'article 17 qui spécifie que *« les espaces non construits sont traités en jardin d'agrément* […] *à l'exclusion de toute culture potagère-maraîchère »*. De plus, il prévaut sur l'ensemble des documents d'urbanisme existant sur la commune de Gif-sur-Yvette. La loi ALUR a prévu une mesure destinée à clarifier la mise en concordance des dispositions d'un lotissement avec les documents d'urbanisme (article 159 de la loi ALUR modifiant L.422-11 du Code de l'Urbanisme). Aussi la loi a mis en œuvre qu'à compter des dix années après la délivrance de l'autorisation de lotir, le lotissement est couvert uniquement par le plan local d'urbanisme ou le document d'urbanisme en vigueur sur la zone (article L422-9)[460]. Ainsi, une telle disposition doit pouvoir inciter les habitants à investir les espaces intermédiaires sur leur parcelle, car nous avons calculé que l'occupation de la parcelle par l'espace du pavillon et des activités liées au quotidien ne dépassent pas 18 à 35 % de la surface totale de la parcelle.

La loi ALUR entre en vigueur, et tend à insuffler une transformation morphologique des parcelles issues des lotissements pavillonnaires soumis à un cahier des charges, car celle-ci vise à supprimer l'autorité des cahiers des charges, au profit du plan local d'urbanisme dont les règles sont plus souples.

[460] Article L422-9 de la loi ALUR : « Les règles d'urbanisme contenues dans les documents du lotissement, notamment le règlement, le cahier des charges s'il a été approuvé ou les clauses de nature réglementaire du cahier des charges s'il n'a pas été approuvé, deviennent caduques au terme de dix années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir si, à cette date, le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu. »

Montreuil-sous-Bois

Le territoire du département de la Seine-Saint-Denis est composé de 30% d'habitat individuel composé de pavillons (Vergès, CAUE 93, 2007). Dans le département de la Seine-Saint-Denis, le pavillon constitue une forme d'habitat populaire (Vergès ; CAUE 93, 2007), car la naissance de ce département est marqué par la classe ouvrière émergente, qui s'installe sur des terrains lotis, issus de découpages et sans confort, cela constitue ce qu'on appelle *« les lotissements défectueux »* (Fourcaut, 2002).

> « L'expansion de la banlieue, dès la fin du XIX^{e} siècle, entraîne très vite la prépondérance extra-muros de l'espace résidentiel des couches salariés modestes […]. On ne saurait, pour autant, considérer la banlieue comme un espace socialement homogène, refuge d'une population rejetée de Paris en raison de ses faibles ressources, eu égard au prix des logements, et attirée par le développement suburbain des emplois industriels. »
> MAGRI (Susanna), « Logement et Habitat populaire, 1890-1964 », in FOURCAUT (Annie) (dir), *Un siècle de banlieue parisienne (1859-1964), Guide de recherche*, Paris : éd. L'Harmattan, 1988, p 101

Nous avons souhaité travailler sur la ville de Montreuil[461], car elle a toujours eu une importance particulière dans la région Ile-de-France et dans son rapport à Paris, de par son passé agricole mais aussi ses transformations urbaines remarquables.

Détour historique

La commune se développe au-delà de la butte de Romainville, elle est composée de plateaux et de coteaux, qui caractérisent le développement de la commune, connue pour son maraîchage, grâce à la culture de la pêche de Montreuil.

Carte 41. Situation de la commune de Montreuil-sous-Bois avec situation de notre échantillon d'étude sur le territoire de Montreuil-sous-Bois

source : IGN Géoportail ; Camille Benigni, 2012

[461] La Ville de Montreuil a été appelé autrefois Montreuil-sous-Bois.

La commune a été exploitée pour son sol riche en gypse, qui a développé l'activité industrielle. Ces activités industrielles marquent la mutation du territoire de Montreuil[462], il explique son sentiment sur Montreuil, *« la paisible cité agricole est devenue une des villes ouvrières les plus importantes de la banlieue parisienne. Montreuil, peuplé d'usine, garni de chantiers, déparé par des constructions misérables, s'urbanise d'une façon hâtive et désordonnée. »*[463] Selon les sources de M. Karman, en 1861 la population passe de 6871 habitants à 91802 habitants en 1936. Aujourd'hui, la population est de 101000 habitants[464]. Le territoire communal est témoin d'une évolution importante du nombre de maisons (son nombre a triplé entre 1891 et 1936). L'après Seconde Guerre mondiale est marqué par la crise du logement, c'est la période durant laquelle les grandes propriétés sont lotis, ce qui favorise l'essor des « lotissements défectueux ». L'urbanisation au XX^{e} siècle se développe le long de la *Grande Rue* de Bagnolet en partie nord-ouest par la rue de Paris. La partie sud de la ville s'urbanise entre la rue de Paris et la côte des Guilands, l'urbanisation est assez lente[465], mais à partir de 1911 jusqu'en 1933, elle vit un essor, l'occupation du sol par les habitations augmente, jusqu'à atteindre la structure foncière et parcellaire semblable à celle d'aujourd'hui. Le territoire de la ville de Montreuil-sous-Bois est particulier car il a été marqué par son lotissement sur différents sites de la commune.

Les règles associées au terrain d'étude

Notre intérêt s'est porté également sur le fait que la commune a adopté une politique d'aménagement de son territoire, le projet d'aménagement prévoit le développement de *« trois secteurs principaux : le Bas-Montreuil (zone mixte d'habitat et d'industrie), le centre-ville (habitations et industries non polluantes) et le Haut-Montreuil (résidentiel) »* (Orazio, 2006, p. 49).

La démarche actuelle de la politique urbaine de Montreuil est exemplaire en matière de développement durable et sur la thématique de la densification. La commune a réussi à concilier les grandes thématiques nationales et les différents enjeux actuels avec sa politique urbaine locale. A l'analyse du PLU de Montreuil, nous constatons que le cadre de travail est fixé selon ces enjeux nationaux, la loi « Grenelle II ». En effet, la commune a réalisé une étude de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers. En fonction de cette étude des espaces consommés, elle a fixé les objectifs de son projet d'aménagement et de développement durable : ses objectifs ont été quantifiés dans le PADD en application de l'article L.123-1-3 du Code de l'urbanisme[466]. Le site d'étude choisi est répertorié en zone UH, selon le document du PLU en vigueur. La zone UH regroupe l'habitat à caractère pavillonnaire, spécifique par son aspect à fort relief. Le règlement du PLU prévoit le maintien et le développement du caractère de « ville jardin », avec le maintien de la vocation résidentielle. Le règlement insiste sur la *« préservation des caractéristiques du tissu pavillonnaire tout en permettant sa mutation »*. Le PLU insiste clairement sur la possibilité de mutation des parcelles en zone UH, traduisant la possibilité de densification.

---

[462] Nous ferons référence au travail de thèse de Marcel Karman, *Montreuil sous-Bois, étude d'évolution urbaine,* sous la direction de Marcel Poëte, la référence de la thèse est la suivante : KARMAN (Marcel), *Montreuil-sous-Bois, étude d'évolution urbaine,* sous la direction de Marcel Poëte, thèse de l'Institut d'urbanisme de l'université de paris, 1939,

[463] KARMAN (Marcel), *Montreuil-sous-Bois, étude d'évolution urbaine,* sous la direction de Marcel Poëte, thèse de l'Institut d'urbanisme de l'université de paris, 1939, p. 50

[464] Chiffres de l'INSEE à préciser en 2009

[465] ORAZIO (Anne d'), *Habiter le sol d'autrui, le cas des Guilands à Montreuil-sous-Bois : une initiative domestique ordinaire en marge du droit commun*, sous la direction de Thierry Paquot, mémoire de recherche, Institut d'Urbanisme de Paris, 2006, p. 34

[466] Article R.123-2 alinéa 2 du Code de l'urbanisme : *«* […] *présente[r] une analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers et justifie[r] les objectifs de modération de cette consommation et de lutte contre l'étalement urbain arrêtés dans le projet d'aménagement et de développement durables au regard, notamment, des objectifs fixés, le cas échéant, par le schéma de cohérence territoriale, et des dynamiques économiques et démographiques ».*

Analyse

Notre analyse de terrain concerne le quartier des Guilands, situé près du Parc Jean Moulin des Guilands sur la côte des Guilands. Le site de recherche se situe à proximité de la mairie de Montreuil, du conservatoire de Montreuil et du centre des finances publiques. Le site bénéficie d'une proximité avec le centre attractif de Montreuil cependant sa structure reste héritée de l'urbanisation du XX^{e} siècle, sa structure parcellaire est rurale.

Notre observation de l'investissement des espaces intermédiaires est particulière de par l'aspect du site à fort relief qui permet l'implantation de garages, d'extensions. En effet, le caractère laniéré des parcelles se traduit par un remplissage des cœurs d'îlots par des hangars à destination des entreprises. Notre observation systématique montre que la souplesse de la réglementation du PLU a permis l'implantation d'activités en cœur de parcelle et aussi la division des parcelles rurales profondes traduite par la construction de pavillons en cœur d'îlot.

Comme nous le montrons sur la carte 42, le rapport entre le bâti et la voirie est étroit. L'implantation des pavillons individuels est tournée vers la voirie, et leur implantation s'appuie sur la rue, les pavillons individuels et maisons de ville sont organisés le long de la rue. Nous observons que le tissu est mixte, composé d'un parcellaire est d'origine rurale mais il a été redécoupé pour en faire des parcelles plus grandes.

Carte 42 Rapport entre le système viaire et le système bâti à Montreuil

source : IGN, Camille Benigni, 2013

Carte 43. Carte de repérage des différents types d'espaces intermédiaires dans le quartier du Bas Montreuil

source : IGN, Camille Benigni, 2013

Carte 44 Carte des espaces intermédiaires rendant compte de leur emprise au sol à Montreuil

source : IGN, Camille Benigni, 2013

Figure 73. Remplissage d'une parcelle à Montreuil : maison de ville sur rue et installation d'entreprise sur l'arrière

source : IGN, Géoportail, Camille Benigni, 2014

Figure 74. Division d'une parcelle en trois parcelles en drapeau

source : IGN, Géoportail, Camille Benigni, 2014

Nos calculs de ratio rendent compte d'un investissement des espaces intermédiaires sur 69 parcelles (171 parcelles étudiées).

Contrairement aux autres terrains de recherche, les parcelles sont investies à 43% sur la totalité du site étudié. Ainsi, sur le premier schéma ci-dessus, la représentation de la parcelle par la vue aérienne (1/400^{e}) correspond à une configuration d'investissement des espaces intermédiaires. Le rapport à la rue est explicite par l'alignement de la maison de ville avec la rue Désiré Préaux, l'arrière de la maison constitue un patio doté d'une terrasse, pour ensuite aboutir au cœur de la parcelle transformée en atelier/studio de production et enfin le cœur d'îlot correspond à un jardin (parcelles n°71 ; 75). La deuxième configuration (*cf.* figure 74) correspond à un découpage d'une parcelle initiale profonde en trois parcelles. La parcelle initiale est constituée par l'implantation du pavillonnaire en alignement avec la rue. Cette parcelle a donc été découpée en deux autres parcelles pour accueillir et permettre l'accès à deux pavillons contemporains construits en fond de parcelle (parcelles n°325 ; 327 ; 328 ; 326). Notre observation systématique nous a mené à comptabiliser 13 vérandas dont 12 sont placées à

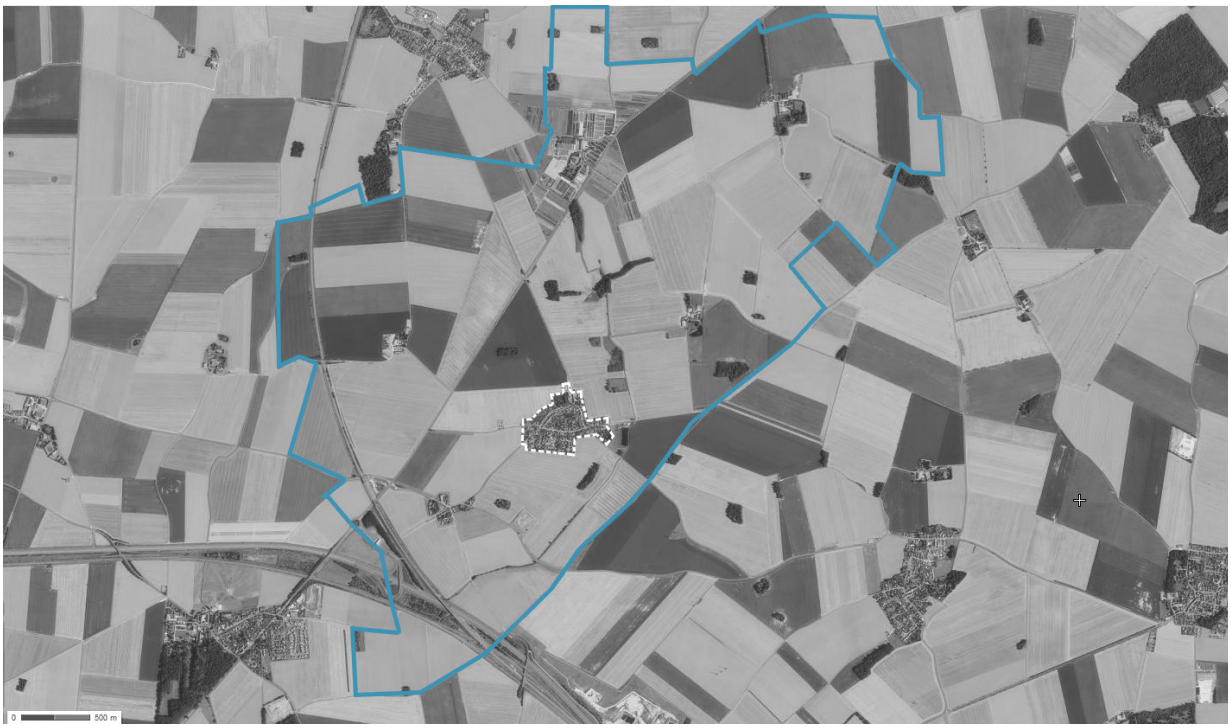
l'arrière du pavillon, nous avons observé une véranda investissant le retrait d'alignement du pavillon par rapport à la rue. A l'abord des vérandas, nous avons identifié une prolongation de la véranda vers l'extérieur qui est l'élément constituant la terrasse, dont nous avons dénombré 18 implantations. Par l'analyse des revêtements de sol et calepinage au sol, nous avons pu définir la création de terrasses à l'arrière des corps de bâti principal. Les abris de jardins sont les dispositifs dont nous avons rencontré le plus grand nombre d'implantations en fond de parcelle et à l'abord de l'arrière des pavillons (au total 33 abris de jardin). Comme nous l'avons montré sur les deux plans précédents, la densification se fait à partir de la rue vers l'intérieur de la parcelle (Loyer, 1983), ainsi notre travail observatoire rend compte d'un remplissage de la parcelle par l'adossement au corps de bâti principal de dépendances construites en « dur », sur l'ensemble du site, nous en avons identifié un total de 23. Malgré une volonté politique affichée en faveur de la mutation des zones pavillonnaires mais aussi, à la fois, de préservation des cœurs d'îlots, notre analyse s'est orientée vers l'investissement des cœurs d'îlots par l'implantation de hangars et d'entreprise (11 bâtiments d'entreprise). Aussi nous avons analysé que les maisons de ville et les pavillons individuels sont de petite surface, le nombre d'extensions horizontales des corps des bâtis principaux est important, nous avons identifié 27 extensions sur l'ensemble des parcelles étudiées. Les parcelles cadastrales sont issues d'un passé rural, en effet, la construction des maisons de ville n'a pas permis l'implantation de garages indépendants de la structure principale du bâtiment, que nous considérons comme des extensions indépendantes (22 garages construits en annexe du bâtiment principal).

Crisenoy

La commune de Crisenoy est une commune de Seine-et-Marne, situé en zones de cultures agricoles. Notre intérêt s'est porté sur cette commune pour sa croissance de 66% depuis 40 ans (400 habitants entre 1970 et 1980, et 629 habitants en 2009 selon le recensement de l'INSEE). Cette croissance démographique est en corrélation avec le phénomène de la périurbanisation, caractérisé par les chercheurs depuis les années 1970. La population de la commune de Crisenoy est jeune, la catégorie d'âge la plus représentée est la catégorie des 15-29 ans, qui traduit l'implantation des ménages pendant les années 1980. La part de la population active est de plus en plus importante (50,4% de la population soit 300 habitants actifs[467]). Selon l'INSEE, la commune de Crisenoy est une commune périurbaine sous influence de Paris, elle est située à une quarantaine de kilomètres de Paris, c'est la distance à Paris et la situation rurale du territoire communal, qui nous a intéressé dans le choix de notre terrain d'étude. En effet, 71 personnes travaillent à Crisenoy ou aux alentours, cependant le reste de la part des actifs travaillent principalement au sud de l'agglomération parisienne et à Melun.
La particularité du site de Crisenoy est qu'il est composé d'un noyau central de structure villageoise et rurale, car le territoire communal est principalement dévolu à la culture et à la grande culture, qui représente plus de 96% du territoire crisenoyen, et seulement 1% est non cultivé et resté en herbe.

[467] source INSEE RGP 2009

Carte 45. Situation de la commune de Crisenoy avec situation du noyau villageois par son territoire agricole



source : IGN, Géoportail ; Camile Benigni, 2013

Le territoire communal compte 245 logements, dont 227 maisons individuelles et 18 logements collectifs. Les maisons individuelles sont des logements de grande taille, de type 5 et plus. 82% des habitants crisenoyens sont des propriétaires sur l'ensemble du territoire communal. Sur un total de 245 logements, 13 d'entre eux ont été construits entre 1999 et 2013. Selon les données du MOS, entre 1982 et 2008, 50 hectares de cultures et deux hectares de bois de forêt ont disparu au profit de l'occupation par l'habitat, des infrastructures routières (autoroute A5) et par des activités.

Détour historique

Le territoire communal de Crisenoy est marqué par l'activité agricole et les cultures. Au XVIII^{e} siècle, la commune est située sur la route de Melun à Meaux. Le village est alors traversé par cette route et il est considéré comme le chef-lieu de paroisse par la présence de l'église. A l'époque, le territoire de la commune est marqué par trois parcs et domaines qui n'existent plus aujourd'hui : Gencuilly/Perigny ; Sulsy et domaine avec parc à l'est de Crisenoy. Depuis le XIX^{e} siècle, le parc de Crisenoy avec sa paroisse, son église n'est plus dans son état, l'église existe encore, cependant le noyau villageois s'est développé. Les parcs ont été remplacés par des zones agricoles et de culture. Depuis1982, la commune a permis la transformation de zones de culture à la construction de lotissements pavillonnaires dans la partie nord et particulièrement sud de la commune. Entre 1982 et 2012, aucune terre agricole ou naturelle n'a été transformée au profit de la construction de logements individuels. L'augmentation de la population de la ville entre les années 1980 et aujourd'hui n'est pas caractéristique d'un étalement du territoire, ce que nous expliquons par l'application des prescriptions juridiques de la politique urbaine actuelle et aussi par la mise en œuvre d'un processus de densification.

Notre terrain de recherche

Crisenoy a une superficie totale de 12,87 km2 dont le noyau villageois et les zones de lotissements pavillonnaires représentent 23,4 ha, ainsi nous avons décidé de traiter l'ensemble du village afin d'en comprendre ses transformations morphologiques. Ainsi, le noyau villageois est constitué de maisons

de village mitoyennes qui sont divisées en logements collectifs. Ils constituent 1,64 ha de l'ensemble du tissu, situés autour de la Grande Rue, rue principale et à l'origine du village du tracé de la route reliant Melun à Meaux au nord du village. Les parcelles laniérées autour de la Grand Rue ont des jardins (espaces verts artificialisés) à l'arrière qui sont les zones de contact avec les zones agricoles et naturelles. La partie sud et nord est occupée par des lotissements pavillonnaires constitués de maisons individuelles. Sur les 23,4 ha totaux sur lesquels se développe le tissu villageois, 13,5 ha sont dédiés aux maisons individuelles, issues de procédure de lotissement. En effet, 50% de la surface « habitée » du village est constituée par des lotissements pavillonnaires, cette donnée nous a guidé dans ce choix. Le PLU prévoit également d'ouvrir de nouvelles terres agricoles à la procédure de lotissements.

Les règles associées à notre terrain d'étude

Le travail entrepris par la mairie de Crisenoy prend en compte les dispositions du code de l'Urbanisme, l'article L123-1-3 pour l'élaboration du plan local d'urbanisme et propose un plan d'aménagement et de développement durable visant à préserver les espaces naturels et agricoles. Le PLU prévoit une maîtrise et une préservation des zones urbanisées. La politique urbaine a choisi d'ouvrir à l'urbanisation de nouvelles zones de culture.

Analyse

Le tissu villageois est marqué par une structure parcellaire laniérée, toutes les constructions sont mitoyennes, elles sont des maisons de village transformées en logements collectifs. Autour de la Grande Rue, les constructions sont en recul d'alignement. Au nord de la rue, les constructions sont en retrait de dix mètres par rapport à la rue. Ce recul constitue l'espace du jardin de devant (avec parterre de verdure et plantation d'arbres), et l'espace de stationnement pour un véhicule. Nous avons également dénombré des constructions dans cet espace de devant (extension du corps de bâti principal ou construction individuelle isolée du corps de bâti). Au sud de la Grande Rue, les constructions sont en retrait de quatre mètres par rapport à la voirie, certaines constructions ont une extension sur cet espace de retrait mais la plupart des maisons n'a pas l'utilisation de cet espace ou n'est pas marqué par le développement d'un dispositif d'investissement de cet espace.
De par la structure parcellaire rurale, étroite et profonde, notre analyse montre que les dispositifs de dépendances et d'abris de jardin structurent l'arrière de la parcelle. La structure du parcellaire est ancienne, qui présentait initialement des cultures. Car notre observation nous a révélé que 13 jardins sont cultivés en potager, ce qui se traduit par une importance de l'implantation d'abris de jardin et de dépendances relatifs à ces activités de jardinage. En outre, l'utilisation du jardin est également significative par l'installation de piscines extérieures, nous en avons dénombré 11 dans l'îlot formé par les rues des Buttes et la Grande Rue. Sur cet îlot, nous avons observé un redécoupage parcellaire des parcelles laniérées par le système de parcelles en drapeau (comme par exemple les parcelles n°737 et 738 ; parcelles 639, 647, 648). Nous n'avons pas identifié de processus significatif de densification des cœurs d'îlots. Cependant, le redécoupage parcellaire permet l'implantation de maisons sur ces parcelles. L'urbanisation se fait donc au coup par coup, elle est non contrôlée, progressive et s'adapte à son développement. Le sud et le nord du village sont caractérisés par la transformation des terres agricoles en parcelles de lotissement, qui représentent au total 94 parcelles sur 13,5 ha, soit plus de la moitié de la superficie du village. Toutes les parcelles loties ont une surface comprise entre 550 et 700 m2, dont la largeur sur rue varie entre 10 et 15 mètres. Cela traduit l'existence d'un espace de devant et d'un espace de derrière car les maisons sont implantées en milieu de parcelle sur rue ou en mitoyenneté sur un côté de la parcelle. L'investissement remarquable sur ces parcelles est l'aménagement d'un espace dédié à la terrasse et/ou au barbecue (espace de repas extérieur) par le traitement au sol et la délimitation de cet espace. Nous avons pu identifier ce dispositif d'investissement des espaces intermédiaires par la réalisation d'un travail sur photographie aérienne à

l'échelle 1/400e ou l'échelle du plan masse (1/500e) pour l'identification par la différenciation des traitements et matériaux. La véranda à l'avant et à l'arrière du pavillon est un dispositif largement représenté sur ces parcelles. Les parcelles au sud des rues des Champs et rue des Serres sont structurées en profondeur, ainsi les maisons sont situées à l'avant des parcelles. Nous avons donc observé une transformation de ces parcelles par la construction de maisons individuelles sur la même parcelle (parcelles n°39 et n°40). Sur la parcelle n°40, il y a eu la construction de deux maisons individuelles. La parcelle n°80 est marquée par le même processus en cours pour la construction d'un lotissement de quatre maisons identiques sur catalogue. Sur l'ensemble de la zone de lotissements pavillonnaires, nous avons dénombré quatre processus en cours. La division parcellaire n'a été réalisée que sur la parcelle n°39 divisée en deux parcelles (39 et 40). Pour les trois autres, les nouvelles constructions sont implantées sur la même parcelle (parcelle n°28 ; parcelle n°140) en 2011, le principe d'accès est semblable à un découpage parcellaire en drapeau pour permettre l'accès au deuxième pavillon. Ces transformations sont possibles sur ces parcelles car l'implantation du lotissement et des maisons individuelles sur leur parcelle est intravertie tournée vers l'intérieur du lotissement et les impasses du lotissement (rues des Serres, rue des Champs, rue Marchais de la Croix) et non vers les parcelles agricoles. Les fronts de contact avec le reste de la commune (les zones agricoles : champs et cultures), sont les jardins de derrière arborés des différentes parcelles. En effet, les arrières des parcelles du lotissement ne sont pas occupés par des constructions, ce qui permet la construction de nouvelles maisons individuelles, cela transforme le rapport à l'environnement naturel immédiat du bâti au reste du territoire communal, qui se tourne vers les cultures. Le système viaire est structurant pour le développement du village et c'est à partir de ces rues, rue de l'Eglise et rue des Buttes, que se développent le lotissement (rue des Champs, rue des Serres, rue Marchais de la Croix).

Carte 46. Rapport entre le système viaire et le système bâti du village de Crisenoy

source : Camile Benigni, 2013

Carte 47. Carte de repérage des différents types de dispositifs des espaces intermédiaires

source : IGN, Camille Benigni, 2013

Le PLU prévoit d'ouvrir de nouvelles parcelles dédiées aujourd'hui à la culture, elles sont situées au sud du lotissement pavillonnaire, dans le prolongement de l'existant.

Carte 48. Carte des espaces intermédiaires rendant compte de leur emprise au sol à Crisenoy

source : Camile Benigni, 2013

Noisy-le-Grand

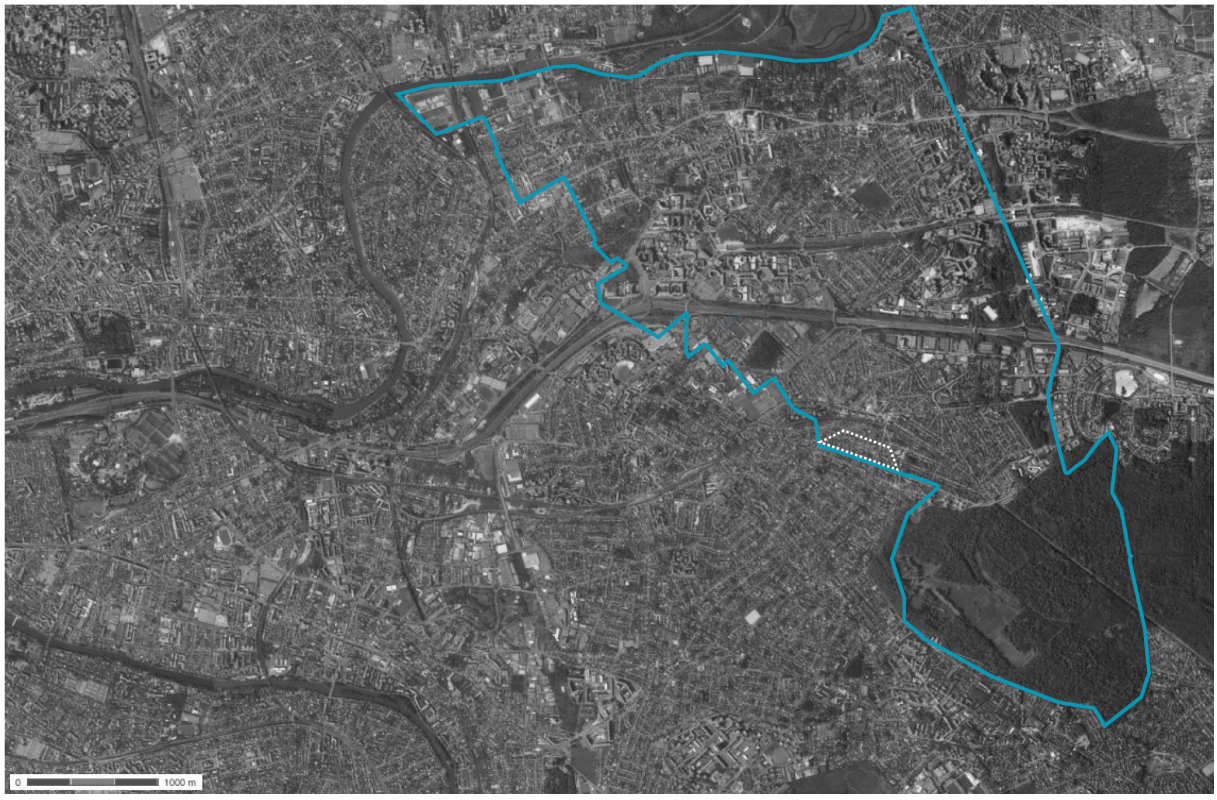
Détour historique

La commune de Noisy-le-Grand est située en Seine-Saint-Denis à la limite avec les départements de la Seine-et-Marne et du Val-de-Marne. La particularité du territoire est qu'il est traversé au centre par l'autoroute A4 et bordé au nord et au sud par deux espaces naturels, qui sont les bords de la Marne et le bois Saint-Martin. Tout comme la commune de Montreuil, la commune de Noisy est d'abord une commune rurale qui deviendra au XIX^{e} siècle une commune de villégiature des parisiens. Depuis la fin des années 1960, la commune connaît une forte croissance démographique.

Identifiées dès l'Empire Romain, les origines de la commune de Noisy-le-Grand, comme nous l'entendons aujourd'hui, remontent au XII^{e} siècle par la construction de l'église romane Saint-Sulpice. Dès la fin du XVIII^{e} siècle, avec la Révolution française, les domaines sont vendus et découpés en lots pour laisser la place à de grandes demeures bourgeoises, caractéristiques de cette époque de villégiature autour de Paris. La transformation morphologique de Noisy-le-Grand réside dans le passage de la structure villageoise à la structure de ville de banlieue. Comme pour tous nos sites d'étude, la transformation est possible par la mise en service du tramway qui caractérise le passage à la modernité et fait prendre de l'essor à la notion de villégiature ; qui renvoie à une occupation occasionnelle de l'habitation et à une fréquentation de loisir. L'urbanisation du territoire communal augmente avec la construction des habitations de villégiature. La structure urbaine de la ville est

définie par l'axe de la voie ferrée et le centre se développe depuis la rue Pierre Brossolette et l'implantation de l'hôtel de ville à l'emplacement du château de Peyrac. Nous constatons que l'urbanisation de Noisy-le-Grand s'accélère par l'offre de nombreux lotissements, ce phénomène de passage d'un état de ruralité certain à l'urbanisation massive a lieu entre 1924 et 1942 (Fourcaut, 2000, p. 100), la population passe de 2200 à 10 000 habitants (source INSEE). L'augmentation de la population met en avant une crise du logement sur le territoire de la commune, qui abrite sur son territoire, un des bidonvilles les plus importants en Ile-de-France (avec ceux de Nanterre ou Champigny-sur-Marne), c'est pourquoi en 1965 avec le Schéma directeur d'aménagement et d'urbanisme de la région parisienne, le schéma prévoit la création de « villes nouvelles » autour de Paris, dans le but de maîtriser la croissance urbaine du territoire périurbain de l'Ile-de-France. La commune de Marne-La-Vallée fait partie de cette planification, qui inclue elle-même dans son programme, la ville nouvelle de Noisy-le-Grand (avec le quartier Mont d'Est[468], ou encore le Pavé-Neuf[469]). A partir des années 1970, la construction de ces lotissements pavillonnaires est motrice du développement de la commune, l'urbanisation s'étend à partir des quartiers de la Grenouillère, du quartier des Richardets et du quartier des Yvris. Dans ces zones, le tissu urbain est continu, organisé par un tissu constitué de formes urbaines pavillonnaires.

Carte 49. Situation de la commune de Noisy-le-Grand avec situation de notre échantillon d'étude sur le territoire de Noisy-le-Grand



source : IGN, Géoportail ; Camile Benigni, 2013

[468] Description du quartier du Mont d'Est donné par le rapport de présentation du PLU de Noisy-le-Grand p. 14 : « Le quartier du Mont d'Est a été développé depuis les années 1970. Considéré comme une opération d'Intérêt National (OIN° dans l'objectif de rééquilibrer économiquement l'Ouest et l'Est de la région Ile-de-France, il a été aménagé par EpaMarne (établissement public d'aménagement de Marne-la-Vallée). Le quartier compte 450 000 m2. Il est considéré comme le centre d'affaires majeur de l'Est parisien accueillant des bureaux, avec la présence de nombreuses entreprises »

[469] Description du quartier du Mont d'Est donné par le rapport de présentation du PLU de Noisy-le-Grand p. 14 : « Le quartier du Pavé-Neuf et son édifice le plus marquant, les Arènes de Picasso […] de l'architecte Manuel Nunez Yanowsky sont achevés en 1985. Situé à l'est du Mont d'Est, le quartier du Pavé-Neuf se développe le long de l'autoroute A4, jusqu'au quartier pavillonnaire de la Grenouillère. Ce quartier accueille des activités, principalement orientées vers les grands axes qui jouxtent le quartier… »

La municipalité affirme que la commune noiséenne est entrée *« dans une ère de Post Ville Nouvelle ».* La politique urbaine de la commune fixe ses enjeux de développement urbain dans la transformation de la ville "post Ville Nouvelle » et dans la volonté de travailler sur les transitions entre les différents quartiers et formes urbaines du tissu urbain noiséen. L'intérêt d'étudier une zone pavillonnaire dans un territoire diversifié est de comprendre l'impact d'un développement à la fois basé sur l'aspect historique et ville nouvelle peut avoir un impact sur la densification et sur l'investissement des espaces intermédiaires.

Notre terrain de recherche

Le terrain d'étude choisi se situe au nord de la ville de Villiers-sur-Marne et à l'ouest du Bois Saint-Martin, toute la zone environnante est pavillonnaire. La zone étudiée est coupée du reste de la commune de Noisy-le-Grand, ce qui lui confère un caractère singulier par rapport à l'ensemble du tissu urbain communal, elle fonctionne de façon autonome du reste de Noisy-le-Grand. Ses liens sont plus évidents avec les communes voisines et avec la gare RER des Yvris, proche de notre zone d'étude, cela a influencé notre choix de terrain d'étude. Ce site du quartier des Richardets et des Yvris est caractérisé par une forme urbaine pavillonnaire résidentielle homogène. Cependant la zone est reliée à Noisy-le-Grand par ses équipements : supermarché, école élémentaire les Richardets, commerces à 400 mètres au nord du terrain d'étude.
La trame viaire (Borie, Deneuil, 1988) est également régulière. Elle est composée par des voiries à double sens rectilignes qui sont dans un système régulier parallèle de rues se croisant à angle droit ou en croix de Saint-André. Sur la zone étudiée qui se développe à partir de la rue de la Station au nord, à l'ouest par l'avenue de Bourgogne, l'avenue du Lac au sud et la rue Paul Serelle à l'est. Le réseau parcellaire est défini par ce réseau viaire. Chaque parcelle est en rapport avec la voirie, elle est tournée vers la voirie, son accès se fait par la rue, ce type de parcelle est extravertie (Loudier-Malgouyres, 2006). La parcelle est organisée perpendiculairement à la voirie et la construction de l'habitation individuelle est en alignement à la voirie. Les dimensions des parcelles sont régulières : rectangulaires ou parcelles triangulaires en angle, leur superficie sont en moyenne de 500 m2 (*cf.* tableau 11. Ratios des parcelles à Noisy-le-Grand p. 302). Le bâti est généralement implanté en retrait, relativement serré et parfois implanté sur les deux limites séparatives, la volumétrie de l'ensemble se développe en RDC ou R+1 et combles aménageables ou aménagés.
La superficie des parcelles traduit une forte occupation de celles-ci par la population, d'après l'INSEE, le terrain étudié regroupe entre 4000 et 6000 habitants sur une population totale de 62500 habitants (données au RGP de 2007).

Les règles associées au terrain d'étude

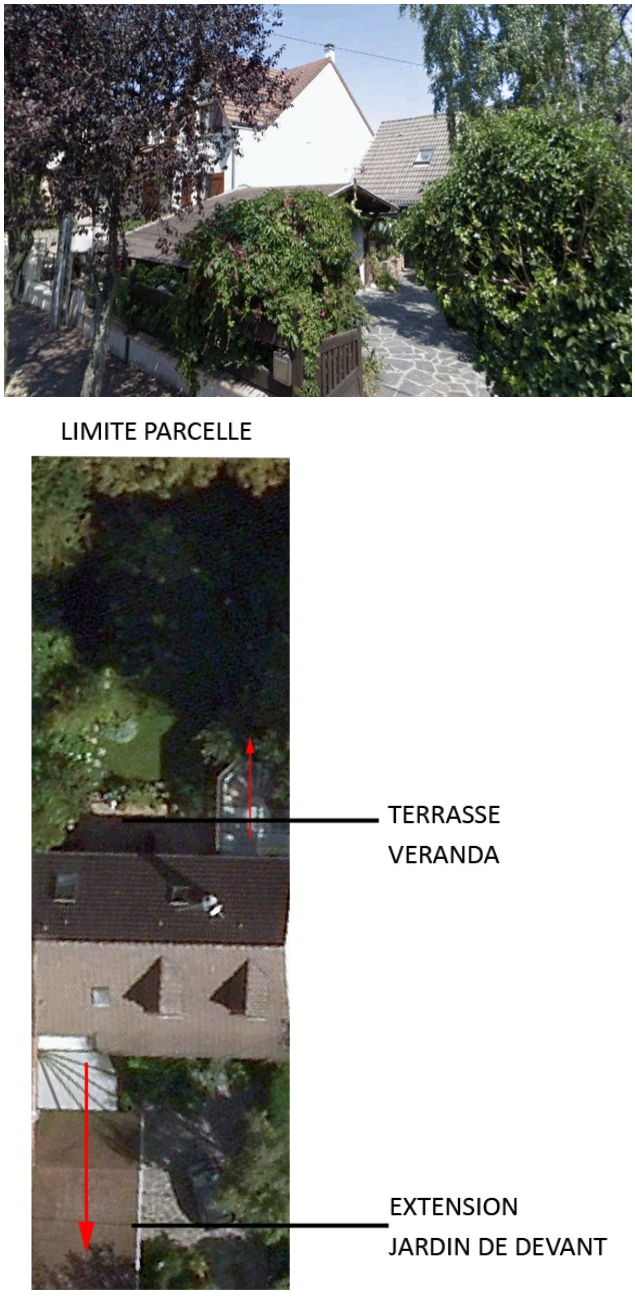
Nous tendrons à poser les bases du cadre réglementaire, notre terrain d'étude est couvert par la zone UCa. Toutes les unités foncières ne sont pas réglementées, par rapport à une surface minimale pour être constructible. Les règles définissent des dispositions des constructions par rapport aux voies. Le retrait ne peut pas être inférieur à quatre mètres. Il n'est pas fixé de règles pour les constructions annexes de moins de trois mètres de hauteur. Le règlement autorise la construction sur une ou deux limites séparatives de chaque parcelle. La hauteur des constructions est limitée à 9 mètres à l'égout ou à l'acrotère. L'emprise au sol pour la zone UCa ne peut excéder 50% de la superficie du terrain. La municipalité a pris soin d'afficher dans son règlement les possibilités de surélévation ou d'extension, qui caractérise la notion de densification verticale du tissu existant, en respectant les codes de l'architecture d'origine, car sur le terrain étudié, il existe une servitude d'alignement d'arbres remarquables (article L123-1-5-7 du code de l'urbanisme). Le COS sur la zone UCa est fixé à 0,4, ce qui est faible compte tenu d'une volonté de densification, cependant, nous pouvons dire que la politique urbaine locale fait état d'enjeux liés à la mutation des quartiers pavillonnaires de la

commune, mais qu'il n'y a pas d'évocation claire des enjeux de la densification sur le territoire communal (objectifs quantifiés).

Analyse

Le territoire de la commune de Noisy-le-Grand se développe sur 1300 ha, dont 380 ha sont consacrés aux espaces verts et naturels. Le terrain étudié, composé de 183 parcelles, est issu d'une procédure de lotissement réalisée à la fin du XIX^{e} siècle et au début XX^{e} siècle. Nous observons un parcellaire orthogonal et régulier. Les parcelles ont une superficie semblable d'environ 500 m2, leur profondeur est régulière de 45 mètres et la largeur de la parcelle varie entre 13 et 15 mètres. La largeur des parcelles et les servitudes liées au PLU ne permettent pas la construction en limite de propriété ou en alignement avec le pavillon.

Photographie 36. Dispositif dans la zone de recul d'alignement de 4 mètres : Photographie de l'avant du pavillon depuis la rue et vue aérienne de la parcelle n°421



source : Camille Benigni, Photo aérienne interAtlas Géoportail93

L'analyse des dispositifs prenant place dans les espaces intermédiaires de la parcelle nous a conduit à observer que la majorité des parcelles disposent de la construction d'un abri de jardin. La législation du PLU interdit la construction d'une nouvelle construction à moins de quatre mètres de la rue. Nous comprenons que l'implantation d'un dispositif « construit en dur » sur l'avant du pavillon semble difficile. Ainsi, les dispositifs construits comme les dépendances ou abris de jardins sont édifiés en fond de parcelle ou à l'arrière du pavillon. Notre observation systématique nous a permis de repérer la présence de vérandas, à l'arrière du pavillon.

Les pavillons sont tous construits en recul d'alignement d'un minimum de quatre mètres à partir de la rue, nous avons noté quelques exceptions sur plusieurs parcelles, dont les habitants ont réalisé une construction en limite de parcelle sur l'avant du pavillon initial. Ces dispositifs ne sont pas des extensions du bâti destinées à l'habitation mais plutôt des dispositifs de garages ou encore des dépendances. Sur l'exemple montré ci-dessous le pavillon est positionné en retrait par rapport à la rue, il est inscrit en limite de propriété sur les deux côtés latéraux de la parcelle. La dépendance construite en limite parcellaire sur rue déroge au règlement du PLU. Sur la photographie aérienne, nous pouvons comprendre que la dépendance a permis l'intégration d'un dispositif de sas d'entrée dans le pavillon, qui prend la forme d'une véranda. A l'arrière du pavillon, nous relevons également un investissement par une différenciation dans le traitement du sol, qui montre la création d'une terrasse

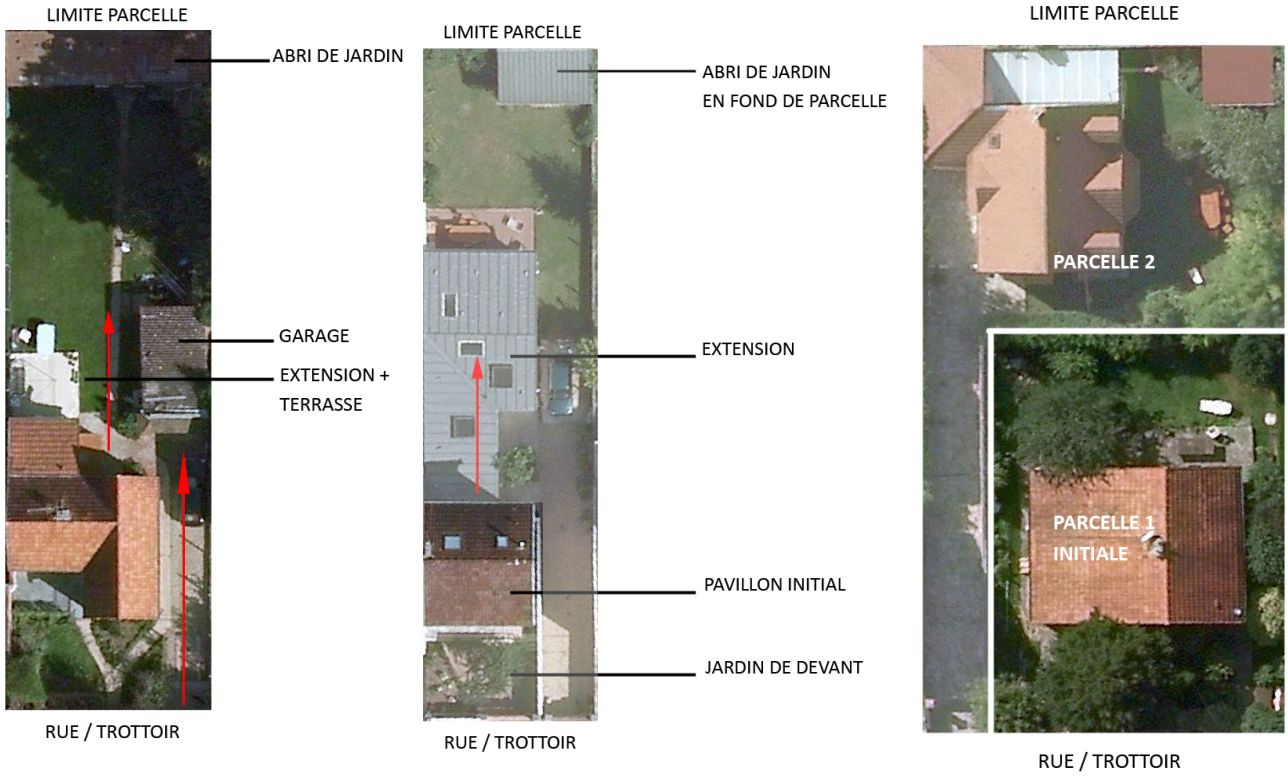
(espace dédié à la détente et au repas en extérieur) ainsi qu'une véranda dans le prolongement latéral du pavillon aligné à la limite parcellaire.

Nous avons comptabilisé une dizaine de vérandas à l'arrière du pavillon. L'investissement passe également par l'utilisation du jardin, il peut correspondre à un jardin d'agrément ou à un jardin potager, ce que nous avons largement observé à Noisy-le-Grand, au total 18 jardins potagers, occupant plus de 50% de la surface totale du jardin de derrière. Ce dispositif de jardin est associé à la construction d'abris dans le jardin ou en fond de parcelles, nous en avons dénombré 58 sur l'ensemble des 183 parcelles. Le dispositif le plus remarquable, complémentaire de la véranda, que nous avons analysé, est la terrasse, identifiée par un travail sur le traitement de sol et des matériaux. En effet, nous avons identifié l'existence de 83 terrasses réalisées à l'arrière du pavillon. La terrasse est située en rez-de-chaussée au niveau du jardin pour un accès direct à celui-ci (par un traitement de dalle en béton, terrasse en bois, ou en carrelage). Elle peut être réalisée au niveau de l'entresol, elle constitue ainsi une continuité avec le pavillon et permet le dégagement d'un entresol supplémentaire en rez-de-chaussée. Ainsi elle s'établit comme une extension horizontale et comme une construction qui prolonge le corps de bâti principal.

A Noisy-le-Grand, contrairement à l'identification d'exhaussement des pavillons ou le processus d'extension horizontale qui reste marginal sur le site. Nous avons observé de nombreuses substitutions de pavillon ou de dépendances (abris de jardin) par un autre pavillon, accompagné d'une division de parcelles en deux parcelles distinctes juxtaposées (deux divisions observées sur le terrain d'étude) ou selon le procédé de la parcelle en drapeau (trois divisions par procédé de « parcelle en drapeau »).

En effet, nous concluons que l'absence d'observation du processus d'exhaussement et d'extension latérale horizontale est en corrélation avec la configuration des pavillons constitués d'un entresol. Cela semble explique une difficulté à créer des extensions horizontales du bâti principal. Nous avons dénombré huit extensions horizontales.

Figure 75. Schémas présentant les processus d'investissement des espaces intermédiaires de la parcelle



source : Camille Benigni, photo IGN, Géoportail93

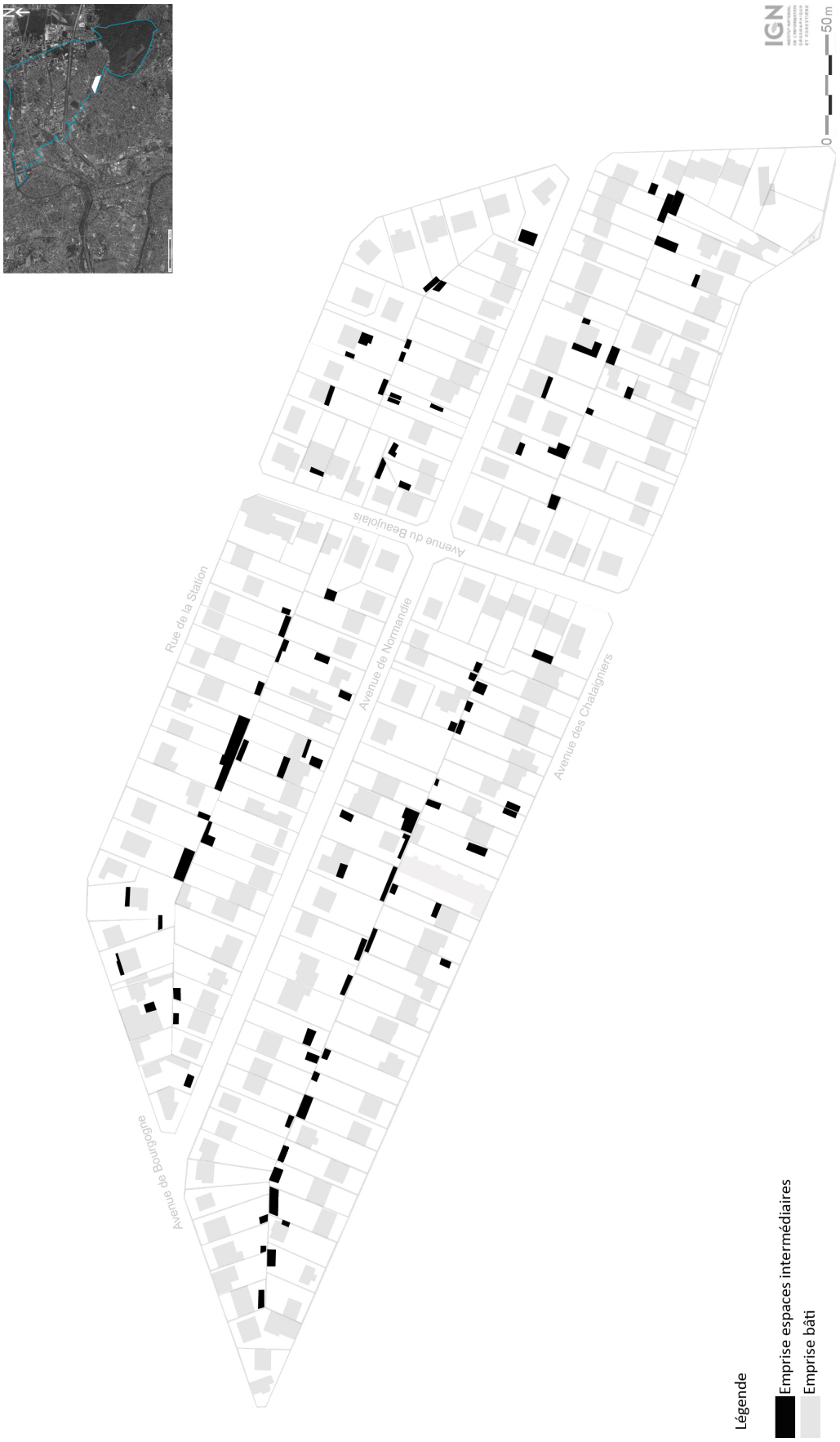
L'analyse des processus de transformation des parcelles par division de parcelles en drapeau est représentée sur le troisième schéma en vue aérienne (*cf.* à droite de la figure 73). Le pavillon initial est positionné en recul d'alignement par rapport à la rue mais l'arrière de la parcelle est laissé libre. Le pavillon est isolé sur la parcelle mais il n'est situé pas au milieu de celle-ci, ainsi la division en deux parcelles en drapeau est envisageable. Le deuxième pavillon est implanté en fond de parcelle et en limite de propriété. L'accès à la parcelle se fait depuis la rue, par un chemin d'accès qui longe le pavillon individuel initial.

Les parcelles sont profondes et étroites, la transformation de la parcelle en profondeur est visible depuis la rue et surtout significative en vue aérienne (cf. figure 75 : les deux schémas à gauche et au milieu). Sur la figure de gauche, l'investissement des espaces intermédiaires de l'arrière du pavillon se matérialise par l'implantation d'une terrasse, d'un garage indépendant du corps de bâti principal et d'un abri de jardin en fond de parcelle. Sur le schéma du milieu, nous avons identifié une extension horizontale du corps de bâti principal dans la prolongation du pavillon et la construction d'un abri de jardin en fond de parcelle. La carte n°50 montre la prédominance de l'implantation d'abri de jardins et de dépendances en fond de parcelle et en limite de propriété (identifiable en orange).

L'observation systématique de chaque parcelle complétée par l'observation en vue aérienne au (1/400^{e}) et de l'outil cadastral nous ont permis d'analyser que les espaces intermédiaires sont l'objet de la transformation morphologique des parcelles.

Carte 50.Carte de repérage des différents types d'espaces intermédiaires / Quartier des Richardets Noisy-le-Grand

Carte 51. Carte des espaces intermédiaires rendant compte de leur emprise au sol



Nous concluons ainsi cette analyse des espaces intermédiaires. Le terrain d'analyse de Champigny-sur-Marne a une double particularité car nous avons étudié un site caractérisé par un découpage parcellaire rural et l'autre site d'étude est issu d'une procédure de lotissement du début du XX^{ème} siècle. Les processus de densification du site des Coteaux est en cours par le redécoupage parcellaire. En effet, nous avons observé le rassemblement de plusieurs parcelles pour la construction d'une opération de 18 logements sociaux collectifs. La difficulté de la mise en œuvre des processus de densification à l'échelle de la parcelle et de l'îlot réside dans la forme des parcelles profondes et étroites. Les dispositifs spatiaux prennent place particulièrement dans l'espace intermédiaire entre la rue et le pavillon, à l'avant de la parcelle ou en fond de parcelle. La largeur des parcelles ne permet pas l'investissement horizontal et latéral des espaces intermédiaires. Ces dispositifs prennent la forme des garages à l'avant des parcelles et en fond de parcelle, nous retrouvons des abris de jardin ou des dépendances du corps de bâti principal. L'ensemble du site reste imperméable, le tracé du réseau viaire contourne l'ensemble de l'îlot formé par les rues Albert Thomas, Albert Darmon et Albert Vinçon. Ainsi, l'accès aux parcelles se fait depuis chaque rue, ce qui renforce la difficulté d'investissement de la parcelle en profondeur.

Le terrain d'étude de Coeuilly-Village est spécifique de la forme de lotissement, symbolisant la production des extensions périphériques. L'ensemble du site analysé est marqué par la régularité des tracés viaires et dans le découpage parcellaire (rues en étoile autour de la place de la Résistance). La structuration du site de Coeuilly-Village est organisée par le tracé de son réseau viaire et du découpage parcellaire. Le découpage parcellaire est régulier, les parcelles sont rectangulaires, peu profondes et de petites surfaces. Cette configuration de parcelle permet l'investissement de la parcelle dans ces espaces intermédiaires de devant, latéraux ou en arrière. Les pavillons sont situés en milieu de parcelle, l'analyse morphologique de l'évolution de l'investissement de la parcelle montre un nombre significatif d'extension latérale. Ces extensions latérales constituent le prolongement du corps de bâti principal. L'observation systématique rend compte de l'implantation de nombreux garages en fond de parcelle en limite de parcellaire. La matérialisation de l'investissement des espaces intermédiaires par l'extension latérale ou encore la construction d'annexes (abris de jardin, dépendances ou garages en limite de parcelle) nous conduit à nous poser la question du traitement de la mitoyenneté. L'analyse met en avant l'ajout de terrasses et de vérandas à l'avant ou à l'arrière des pavillons, ces dispositifs renforcent le marquage spatial des espaces intermédiaires. Le PLU de Champigny autorise la construction d'annexes et de pavillons sur une même parcelle, le marquage des espaces intermédiaires et la configuration des parcelles n'incitent pas la densification par le bâti d'un autre pavillon ou la division parcellaire, cependant le processus de densification y est en cours.

Outre les documents d'urbanisme et la politique urbaine en vigueur, sur ces deux sites d'étude du même territoire communal, notre analyse nous amène à mettre en relief l'importance du découpage parcellaire dans la possibilité d'investissement des espaces intermédiaires par des dispositifs spatiaux.

A Colombes, le tissu urbain est composé principalement de la forme urbaine pavillonnaire. La particularité de ce terrain de recherche réside dans la mise en œuvre d'une politique urbaine volontariste en faveur de la densification. Ainsi, le PLU autorise l'investissement de la parcelle jusqu'à 50% de la surface totale de la parcelle, alors que notre analyse nous a révélé que sur les autres terrains, l'emprise maximale de construction ne peut dépasser 30% de l'emprise totale de la parcelle. Aussi, il est autorisé de construire en limite de propriété. Ici, notre terrain de recherche est composé de deux zones dont la morphologie est singulière et différente. L'îlot formé par la rue Cugnet et la rue de l'Agriculture est caractérisé par un découpage parcellaire rural, qui a été redécoupé en petites parcelles, deux dans la profondeur de la parcelle initiale laniérée. Le deuxième site analysé est caractéristique du tissu colombien. Le découpage parcellaire actuel est issu d'une procédure de lotissement, conjonction d'une réflexion urbaine et architecturale. Le tracé du réseau viaire et le découpage parcellaire sont structurants pour l'organisation du bâti. Ce découpage parcellaire en petites

parcelles traduit une finesse d'implantation des pavillons sur la parcelle, l'analyse morphologique montre une complexité et une hétérogénéité de l'ensemble. Les pavillons sont implantés au milieu de leur parcelle autour de l'avenue des Vats et de la rue Moslard, la régularité des implantations y est plus visible que sur la rue du Commerce, dont le découpage est issu de la même procédure. Cependant l'évolution morphologique y est plus rapide sur cette rue et les transformations par redécoupage et substitutions bâties plus importantes. Nous avons observé l'hétérogénéité des façades, et en particulier, des façades d'angle. De la même façon qu'à Champigny-sur-Marne, nous avons identifié le rassemblement de parcelles pour la construction d'une opération de logements sociaux collectifs. L'architecture des pavillons, dont les façades latérales sont des pignons aveugles, favorise la transformation et encourage la densification par les espaces intermédiaires. Ce processus est remarquable par l'identification d'un nombre important de garages indépendants du corps de bâti principal qui affirme une évolution morphologique à caractère temporel. Sur l'ensemble de l'échantillon de recherche de Champigny-sur-Marne, 64 % des parcelles étudiées sont investies dans des dispositifs spatiaux prenant dans les espaces intermédiaires de la parcelle.

Dans nos deux cas de recherche, Champigny-sur-Marne et Colombes, la proximité des équipements et infrastructures de transport sont des facteurs importants dans la transformation morphologique du tissu urbain et dans l'évolution des processus de densification.

A Noisy-le-Grand, le terrain analysé est spécifique d'une procédure de lotissement de la fin du XIX^{e}-début XX^{e} siècle. Le tracé du réseau viaire et le découpage parcellaire ont été élaborés simultanément, les deux réseaux sont en corrélation. En effet, le PLU prévoit, dans cette zone pavillonnaire, un retrait d'alignement de quatre mètres obligatoire à partir de la limite de la rue, ainsi, les pavillons individuels sont implantés perpendiculairement au réseau viaire. En outre, de par la configuration architecturale des pavillons constitués d'un entresol, l'investissement des espaces intermédiaires de devant et de derrière est moins évident, nous avons observé moins d'implantation de vérandas ou de terrasses sur cette configuration de pavillon. L'investissement des espaces intermédiaires par les terrasses est plus caractéristique d'une configuration d'un pavillon de plain-pied (*cf*. photographie 33, p. 355). Les superficies des parcelles sont grandes, ainsi la largeur permet l'accès et donc l'implantation de garages indépendants à l'arrière des pavillons ou des dépendances au pavillon principal. La possibilité d'implanter des dispositifs en limite de propriété et en mitoyenneté induit un processus de division de parcelle, par le découpage parcellaire en drapeau. Nous avons déjà analysé ponctuellement, ce processus à Champigny-sur-Marne, caractéristique des parcelles en lanière. Enfin, quelques parcelles exclusivement dédiées à l'utilisation en jardin potager ou pour effectuer du bricolage sont en cours de substitution par la construction d'un pavillon individuel. Ces parcelles sont considérées comme des parcelles à potentiel de densification, cependant nous n'avons pas observé de parcelles « vides ».

Le travail mené à Montreuil (Haut-Montreuil) est particulier, de par son site géographique à forte pente. De plus, la politique urbaine de Montreuil est axée sur les objectifs nationaux, les documents d'urbanisme sont conformes aux directives nationales. L'îlot étudié est formé par un tracé du réseau viaire structuré par le découpage agraire du site et de la topographie du site. Pour faciliter l'accès et surtout, l'investissement des parcelles, les îlots peuvent être traversés par des « sentiers » (sentier du Tourniquet). Ce terrain de recherche est remarquable car le processus de densification y est avancé. Les parcelles laniérées sont investies dans leur profondeur, nous identifions des processus de remplissage des parcelles. Ainsi, nous avons d'abord analysé l'importance du processus de prolongement du pavillon (ou maison de ville) vers l'extérieur, par l'utilisation de l'espace de derrière, le jardin, par la création d'une terrasse ou d'une véranda. Dans la profondeur de la parcelle, nous avons également identifié un remplissage des espaces intermédiaires à l'arrière du pavillon par l'implantation de bâtiments ou de hangars d'entreprise. Nous avons analysé une hiérarchisation des espaces dans la profondeur de la parcelle, en référence au travail de Boudon, Hamon, Chastel et

Couzy. En effet, en fond de parcelle, conformément à la politique urbaine de Montreuil, il y a une tendance à la préservation des cœurs d'îlots végétaux.

Les sites de Croissy-sur-Seine et de Gif-sur-Yvette sont singuliers car ils sont issus de procédure de ZAC, respectivement la ZAC Green River et la ZAC Chevry I et II. La particularité de ces procédures réside dans l'instauration d'un cahier des charges du lotissement, à travers la création d'un ASL, qui régit toutes les demandes de transformation émanant des propriétaires (transformation du jardin, peinture, implantation d'une véranda, d'un abri de jardin…). Ce cahier des charges engage une double démarche à la fois, à l'échelon de la ZAC et également à l'échelon communal. Ainsi, malgré notre analyse de terrain de Gif-sur-Yvette qui traduit une introversion de l'implantation des pavillons sur leur parcelle sans lien avec l'environnement, notre observation de terrain ne nous a pas permis d'identifier des investissements des espaces intermédiaires par ces dispositifs spatiaux. En effet, ces dispositifs sont en partie intégrés à la conception du pavillon, cette configuration ne permet pas une évolution de ces dispositifs. L'évolutivité morphologique du tissu est plus difficile que sur les autres terrains de recherche. Malgré, une construction datée de plusieurs décennies, le cahier des charges reste prégnant, et constitue un véritable frein à l'investissement des espaces autour du pavillon. Cependant, l'élément commun à nos analyses de terrain est la clôture végétale (haie vive) ou bordure. La clôture est le seul marquage de la transition entre l'espace public et privé. La présence significative de véhicules stationnés sur le trottoir extérieur traduit une transformation de l'utilisation de la voiture, et ainsi, met en évidence le manque d'investissement des espaces intermédiaires par la construction d'annexes comme des garages ou dépendances. Malgré un parti pris urbain et architectural visant à intégrer tous les dispositifs nécessaires pour la préservation d'une uniformité esthétique, le programme ne répond plus aux besoins des habitants. Enfin, face au manque d'investissement sur la parcelle, et à l'importance des superficies dédiée à chaque parcelle, nous mettons en évidence la possibilité d'engager des mécanismes de transformation morphologique : par la substitution de pavillon, ou la possibilité du partage des parcelles pour la construction de nouveaux pavillons. A Croissy-sur-Seine, la politique urbaine met en avant le manque de terrain disponible sur son territoire et sous-entend un renouvellement du tissu urbain sur lui-même, nous nous demandons si nous pouvons y comprendre une politique en faveur de la densification. Mais à Gif-sur-Yvette, nous constatons qu'aucun outil n'est mis en place en faveur d'une densification de l'existant.

Sur les terrains dont le découpage parcellaire est d'origine agraire et rurale, les îlots sont enclavés, les accès sont difficiles, l'investissement des espaces intermédiaires y est moins important (Champigny-sur-Marne Les Coteaux). Sur les sites comme Colombes ou Montreuil, l'investissement est important car il a été permis par l'implantation d'un système d'impasses (sentier à Montreuil, avenue à Colombes) qui desservent et permettent l'accès aux parcelles en cœur d'îlot.

9.2 DEFINITION D'UNE TYPOLOGIE DES ESPACES INTERMEDIAIRES

L'utilisation de la terminologie d'« entre-deux » est caractérisée par celle de Daniel Roche qui étudie en 1978 *« les architectures sans architectes »*. Il s'intéresse à l'auto-construction soit par des artisans, ou autodidactes (Roche, 1978), ils les nomment « les inspirés » ; car ces hommes de l'entre-deux participent à la construction d'une culture de l'entre-deux. Michel Vovelle parle, lui, d'une *« culture interstitielle des villas de banlieue pour illustrer des constructions de l'entre-deux entre la culture de l'élite et celle des classes populaires »*. Cette culture « intermédiaire » se construit au même titre que l'édification des constructions, car cette intermédiarité se traduit dans les formes architecturales. Vovelle établit le lien entre les formes construites de l'entre-deux, et le statut social intermédiaire dont Daniel Roche fait état, les « inspirés ».

Nous avons choisi d'utiliser la terminologie « espace intermédiaire », comme elle s'est répandue dans le vocabulaire professionnel et technique, cette terminologie est utilisée en architecture et par les architectes. Roselyne de Villanova[470] considère que les *« […] formes intermédiaires se réalisent dans des dispositifs architecturaux spécifiques qui jouent le rôle d'articulation en convoquant le champ interculturel ».* La terminologie d'« espace intermédiaire » est suggestive et explicite quant à la recherche sur les espaces et les dispositifs qui font la transition entre la sphère publique et la sphère privée. Les espaces intermédiaires sont les lieux d'articulation des mixités « fonctionnelles, sociales et morphologiques ». Les espaces intermédiaires participent de l'*acception d'un rôle actif de l'architecture* sur les modes de vie, qui déborde son utilisation simplement fonctionnel et peut-être resitué dans le mouvement issu du constructivisme russe qui, en France, a perduré au-delà des années 1960.

Les destinations des espaces intermédiaires sont variables selon les situations. Ils peuvent être ornementaux (éléments décoratifs de façades), des espaces de représentations (jardins interdits aux enfants) ; ou encore des espaces de contact (comme les cours, passages à l'intérieur d'un îlot). Pour Roselyne de Villanova, *« les espaces intermédiaires peuvent répondre à des fonctions importantes dans la ville malgré leur existence discrète »* (Villanova, 2007, pp.231-246), c'est ce que nous développerons, d'après nos observations de terrain, à travers la construction de notre typologie d'espaces intermédiaires.

Typologie des espaces intermédiaires

L'intérêt de construire notre typologie d'espaces intermédiaires résonne avec les propos de Roselyne de Villanova, puisque dans son article sur les espaces intermédiaires, explique qu'à partir de l'acception des espaces intermédiaires comme notion spatiale, il pourrait être constitué un *« inventaire de ces lieux urbains, des dispositifs spatiaux et architecturaux et de leurs fonctions ».* Pour appuyer son propos, nous pouvons évoquer le travail de Michel Freitag (1992), qui nous explique que l'architecture doit puiser ses référents, mais dans ce qui peut faire ressources, les communes ou dans la circulation.

Ce sous-chapitre fait l'objet de la construction d'une typologie des espaces intermédiaires. Pour établir notre typologie d'espaces intermédiaires, nous reprendrons l'analyse quantificative réalisée sur nos terrains de recherche pour lesquels nous nous sommes inspirés des travaux menés par l'équipe du CSU sur les espaces extérieurs, *Concevoir et habiter. L'Espace de la véranda*, ou encore de Jean-Pierre Frey. En effet, les travaux menés par Jean-Pierre Frey, dans *Société et urbanistique patronale, tome 2 : La Généalogie des types de logements patronaux* consistent en une recherche sur la typologie architecturale des édifices, il la nomme le sens commun[471]. Mais avant cela, nous pouvons évoquer la définition du type de Quatremère de Quincy : *« Le mot Type présente l'image d'une chose à copier ou à imiter complétement, que l'idée d'un élément qui lui-même servir de règle au Modèle* […] *»*[472]. Christian Devillers définit le type est considéré *« généralement comme un ensemble de traits permanents, caractéristique d'une classe d'objets et susceptible d'être globalement identifié ou reproduit »*[473]. Comme l'explique Annie Térade[474], le type renvoie ici à *« un outil de connaissance*

[470] VILLANOVA (Roselyne de), « Espace intermédiaire et entre-deux. De l'architecture à la métaphore spatiale », in VILLANOVA (Roselyne de), *Conjuguer la ville Architecture Anthropologie Pédagogie*, pp. 231-246

[471] FREY (Jean-Pierre), CROIZE (Jean-Claude), PINON (Pierre), *Recherches sur la typologie et les types architecturaux*, Paris : éd. l'Harmattan, 1991, 368 p., p. 52

[472] QUINCY (Quatremère De) in DEVILLERS (Christian), « Typologie de l'Habitat & Morphologie urbaine », 1832, in *Architecture d'Aujourd'hui*, n°174, juillet-août 1974, pp. 18-22

[473] DEVILLERS (Christian), « Type » in CHOAY (Françoise), MERLIN (Pierre), *Dictionnaire de l'urbanisme et de l'aménagement*, Paris : éd. Presses Universitaires de France, 1988

[474] TERADE (Annie), « La Notion de type en architecture pour le Mouvement moderne et ses critiques » in BONNIN (Philippe), *Architecture, espaces pensé et espaces vécu*, Paris : éd. Recherches, 2007, pp. 97-115

dans une démarche analytique et/ou guide pour l'action dans une démarche praticienne » (Térade, 2007, p. 97*)*, c'est ce que nous nous emploierons à faire dans la construction de notre typologie d'espaces intermédiaires à partir des dispositifs analysés sur nos terrains de recherche.

Nous avons engagé la recherche de notre typologie par une *observation empirique* des différents terrains, afin d'être le plus exhaustif possible, et refléter la complexité des espaces intermédiaires dans les tissus périurbains. La méthodologie est la suivante, sur la base des observations menées sur le terrain par le moyen de nos relevés photographiques, de croquis, de relevés et du travail de restitution par les cartes que nous avons mené avec l'outil IGN. Comme le dit Françoise Fromonot, *« une maison est une machine à observer »*[475], en effet, notre typologie est construite à travers une démarche d'observation systématique. Notre classification typologique est aussi une classification iconographique permettant d'identifier les différents types d'espaces intermédiaires, mais elle est basée également sur une quantification de ces espaces, afin d'en dégager des types. Nous sommes partis du réel afin de dégager une typologie. Roselyne de Villanova souligne, qu'en architecture, en référence à François Laisney, il existe deux niveaux d'intervention à distinguer pour les espaces intermédiaires. Le premier est le niveau de décoration, le deuxième niveau est celui de la construction de petits ouvrages (transformations) et des constructions complètes (type). Nous traitons, ici, d'une nouvelle typologie des espaces intermédiaires dans les lotissements pavillonnaires des tissus périurbains. Nous nous concentrons sur les espaces à la limite (limite parcellaire) de deux pavillons individuels et aussi tous les espaces (espaces vides) autour du pavillon qui ont vocation à être investis ou exploités par les habitants ou propriétaires. Nous reprenons les propos d'Henri Lefebvre, qui nous dit que *« les pratiques sont entendues comme,* [...] *l'ensemble des actions des hommes dans l'espace, consistant simultanément à lui donner des configurations spatiales matérielles et des significations »*[476]. En effet, notre typologie des espaces intermédiaires se construit par rapport au recul de l'édifice par rapport à la rue, comme nous le fait remarquer Jean-Pierre Frey dans son étude sur le Creusot, cela participe de l'*« étoffement des espaces intermédiaires »* (Frey, 1988, p. 206). Les espaces vides autour du pavillon, comme le jardin, sont les espaces intermédiaires de la parcelle, considérés comme un prolongement à l'extérieur de la maison (Jaillet, Rougé, Thouzellier, 2005)[477]. Le jardin est un lieu ambigu, que les habitants considèrent comme ayant une valeur d'usage, mais dont la nécessité d'entretien et son utilisation fonctionnelle rattrape sa valeur d'usage. Philippe Dehan considère le *« jardin comme l'essentiel de l'âme de la maison et le sentiment de liberté qu'elle offre. »* Nous insistons sur la construction de notre typologie à partir de l'espace du jardin car il est autant habitable que le bâti, avec Dehan, nous pensons que le jardin est un espace transformable, appropriable, *« la maison ne se limite pas au bâti, elle dispose de son sol : c'est un territoire »*[478] . Ces espaces participent de ce rapport dialectique public/privé et de la métamorphose des tissus périurbains. Notre repérage systématique des différents dispositifs et les formes que prennent les espaces intermédiaires dans les tissus périurbains, de nos terrains de recherche, nous a permis de dégager une typologie de dispositifs spatiaux et d'appropriation à l'échelle de la parcelle. Nous pouvons ainsi établir une classification qui nous permet d'identifier les différents types d'espaces intermédiaires. Nous recourrons à la *« décomposition de l'organisation spatiale en éléments susceptibles de nous renseigner au plus juste »* (Dehan, Duquesnes, 2005, p. 53).

Dans notre recherche, nous nous sommes intéressés au repérage des *« espaces privatifs en extension externe du logement »* (Moley, 2003)*,* à l'*« espace interposé entre la résidence et l'espace public »* (Moley, 2003), en effet, comme l'expliquent Jaillet, Rougé et Thouzellier, *« la maison comme objet*

[475] FROMONOT (Françoise), « Une petite maison dans le grand Paris », in *Criticat*, n°4, septembre 2009, pp. 24-37
[476] LEFEBVRE (Henri), *La Révolution urbaine*, Paris : éd. Gallimard, 1970, p. 203
[477] JAILLET (Marie-Christine), ROUGÉ (Lionel), THOUZELLIER (Christine), « Vivre en maison individuelle en lotissement » in TAPIÉ (Guy), *Maison individuelle, Architecture, Urbanité*, Paris : éd. de l'Aube, pp. 11-23
[478] DEHAN (Philippe), DUQUESNES (Martine), « Repenser le territoire de la maison », in TAPIE (Guy), *Maison individuelle, Architecture, Urbanité,* Plan Urbanisme Construction Architecture*,* Paris : éd. de l'aube, 2005, p. 53

investi symboliquement s'efface au profit d'une maison qui doit être fonctionnelle, commode, facile à vivre, adaptable et modulable », ainsi le repérage de ces espaces traduit une réalité fonctionnelle. De nos terrains de recherche, nous avons repéré et pu distinguer la typologie suivante : les annexes (abris de jardin regroupant les chalets, dépendances, « petite cabane au fond du jardin », cabanons, garages et vérandas), les greniers/combles du pavillon (regroupant les combles, sous-pentes du toit), les clôtures, qui peuvent être mitoyens du pavillon ou bien indépendants du corps de bâti, puis nous avons repéré les espaces de détente, comme les barbecues, ensuite nous pouvons faire référence aux appentis, ou encore avancés de toitures. De nos observations, nous avons distingué un dispositif très marqué et répandu : la véranda, dont nous avons analysé les différentes organisations. Et enfin, un dernier dispositif fera partie de notre typologie : la clôture (le système de clôture ou de fermeture : grillage, grilles, murs, murets, haies, arbres). Notre recherche prend en considération les vis-à-vis, de la mitoyenneté. Nous partirons de cette typologie d'espaces afin de comprendre dans quelles mesures peuvent-ils intervenir dans ce processus de densification et pour comprendre comment :

> « Les pratiques non logées dans ces univers auront tendance à s'externaliser, à opérer des débordements sur cet espace intermédiaire apparemment moins défini […] »
> BONNIN (Philippe), « L'Immeuble parisien et sa loge : seuils et rituels des espaces d'articulation » in HAUMONT (Bernard), MOREL (Alain), *La Société des voisins, Partager un habitat collectif,* Paris : éditions de la Maison des Sciences de l'Homme, 2005, 334 p., p. 232

Donner une légitimité aux espaces *en plus* qui sont investis par les habitants participe à la construction des solutions durables pour le développement des territoires, même si nous savons que les contextes législatifs locaux et outils juridiques ont un rôle prégnant sur les possibilités d'investissement de la parcelle. Ainsi, les règlements des lotissements et des plans d'urbanisme mettent en œuvre la limitation des évolutions, considérées comme anarchiques. Notre investigation de terrain a montré que de nombreuses parcelles, se sont transformées, par ces espaces intermédiaires. Notre typologie des espaces intermédiaires consistera en une classification des espaces intermédiaires classés par leurs formes et définis par rapport à l'habitat d'un côté et la forme urbaine globale (et le parcellaire ou le tracé des voies) de l'autre.

La clôture

Dans notre recherche typologique des dispositifs spatiaux formant les espaces intermédiaires, nous nous sommes intéressés aux clôtures. Tout d'abord, soulignons que les clôtures se caractérisent par leur implantation, en limite de parcelles, la parcelle fixe des limites donne un cadre, à travers la matérialité des clôtures. Ainsi, la parcelle peut devenir un enclos[479], les clôtures symbolisent le marquage séparatif de la dialectique public/privé, car en effet, *«* […] *la frontière figurée par la clôture démultiplie la possibilité d'autant de contacts que de risques, car les contacts sont à la fois le sel de la sociabilité pavillonnaire (les relations de voisinage pouvant constituer un potentiel équivalent à celui des liens familiaux) et son poivre quand les échanges ne respectent plus le code de bon voisinage »* (Léger, 2010, pp. 33-35). Jean-Michel Léger explique que la clôture est finalement ce qui régit la sociabilité pavillonnaire et la matérialisation possible des relations de voisinage. Elles créent des limites dans le paysage. L'enclos déterminé par les limites parcellaires, en l'occurrence, les *clôtures*, qui permettent l'appropriation de l'espace par la mise en place de dispositifs spatiaux, ainsi, la clôture constitue le premier élément discriminant de notre typologie. *« L'appropriation c'est à la fois la jouissance d'un espace et le contrôle de cet espace »* (Borie, 1988, p. 81).

---

[479] *« L'enclos est un des archétypes spatiaux qui sont à la base de toute architecture »*, in BORIE (Alain), « Le Sol retrouvé », in *Urbanisme*, février 1988, n°223, p. 79

Nous faisons référence, ici, à la clôture présente dans les tissus périurbains à dominante pavillonnaire, qui représente un marquage de la parcelle individuelle. Dans le cas de nos observations, nous nous aperçevons de l'épaisseur ou de la profondeur que peut prendre la limite, qui n'est pas un simple tracé.

Photographie 37. Dispositifs de clôtures fermés et occultant : murs en pierre ou béton surmontés de grilles ou murs en béton plein.

source Camille Benigni, 2013

Elle devient un réflexe naturel (Vergès, CAUE 93, 2007, p. 15). La limite revêt un rôle à la fois matériel, autrement dit fonctionnel et symbolique, car d'un point de vue historique la clôture a été créée pour clore les terrains agricoles et pour en connaître les limites d'exploitation. Et aussi, dans un lotissement pavillonnaire, la clôture peut permettre d'assurer une continuité visuelle, paysagère ou encore symbolique, nous citerons Castex, Panerai, Depaule et Céleste, *«* […] *dans sa forme pavillonnaire, ce tissu peut tendre à une relative continuité. La relation du bâtiment à la rue est le plus souvent indirecte. Le bâtiment en retrait est précédé d'un jardin. Des clôtures restituent alors l'image d'une continuité »*[480]. Mais elle peut également constituer un espace fermé, interdit aux regards des autres, et conférer une épaisseur au tissu urbain.

Nous abordons les espaces intermédiaires entre l'espace public et le logement, à proprement-dit, en nous préoccupant des vis-à-vis et de la mitoyenneté. Ainsi, nous répartirons les catégories de clôtures par configuration : fermée ou ouverte. Dans le dictionnaire *Les Mots de la maison*[481]*,* la clôture est matérialisée par *« une palissade, un mur, une séparation grillagée »*, nous partirons de cette définition pour établir nos catégories de clôture.

[480] CASTEX (Jean), PANERAI (Philippe), DEPAULE (Jean-Charles), *Eléments d'analyse urbaine,* Paris : éd. des Archives d'Architecture Moderne, 1980, 194 p., p. 10

[481] BROCHEN (Alix), GERVAIS (Florence), PLOQUIN (Jean), *Les Mots de la maison, Vocabulaire français, anglais, allemand de l'acquisition de la construction et de la restauration*, Paris : éd. Eyrolles, 1995, Guide House Book, 339 p.

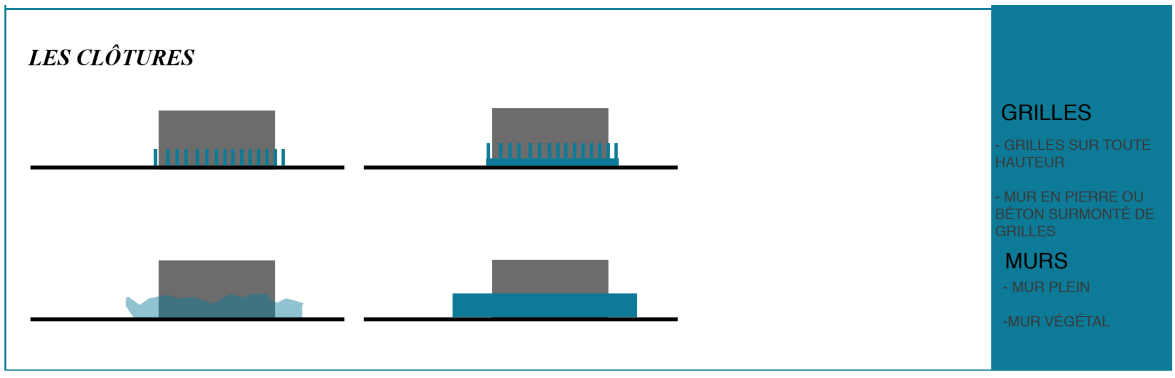
Photographie 38. Clôtures végétales à Gif-sur-Yvette dans le quartier d'étude de Chevry II

source Camille Benigni, 2013

Les configurations ouvertes caractérisent une clôture ouverte sur l'espace public et l'espace privé de la parcelle et du logement. Nous avons repéré les configurations de clôtures existantes suivantes : muret en pierre naturelle ou pierre meulière surmonté d'une grille, (la palissade dans les opérations contemporaines), muret béton surmonté d'une grille. Les configurations fermées sont identifiables plus facilement par une clôture plus marquée, ne laissait aucune perméabilité de l'espace public vers l'intérieur de la parcelle et vice versa. Les clôtures fermées peuvent prendre la forme d'un mur plein en pierre ou béton, d'un muret surmonté d'une grille doublée de tôles métalliques, de végétation occultant ou de brise-vue naturel en bambou.

Dans les opérations de lotissements pavillonnaires, nous avons rencontré des configurations de clôtures uniquement végétales, qui sont un masque visuel mais ne marquent pas la fermeture de l'espace lorsqu'elles sont basses. La clôture végétale est désignée comme une haie vive, que Pauline Frileux aborde comme *« l'élément essentiel de la structure pavillonnaire »* (2010)[482], car les haies constituent un *« maillage vert dont le fonctionnement biologique révèle les pratiques des habitants »* (2006). Ainsi, selon les matériaux utilisés, la clôture participe du prolongement d'un espace vers l'autre ou bien de sa fermeture. L'enjeu de la configuration des clôtures en est un au même titre que celui de la porte qui est *« le lieu d'un mouvement entre intérieur et extérieur »* (Paris, 2005)[483]. La figure 76 ci-dessous schématise les différentes configurations de clôtures étudiées.

Figure 76. Schéma récapitulatif d'un type de configurations d'investissement des espaces intermédiaires de l'habitat individuel en tissu périurbain et les formes qui leur sont associés : *les clôtures*



source Camille Benigni, 2013

[482] FRILEUX (Pauline), « A l'abri de la haie dans le bocage pavillonnaire », in *Ethnologie française,* vol. 40, avril 2010, pp. 639-648

[483] PARIS (Hervé), « L'Inconnu familier, les interactions dans les parties communes d'un immeuble lyonnais », pp. 209-230 in HAUMONT (Bernard), MOREL (Alain), *La Société des voisins, Partager un habitat collectif*, Paris : éd. de la Maison des Sciences de l'Homme, 2005, 212 p.

Dans un souci d'évolution et de transformation de l'espace de la parcelle, la perméabilité visuelle que peut créer la clôture végétale identifie la structure d'un pavillon et de son territoire, cependant les haies basses et les grilles ne favorisent pas la transformation de l'espace de la parcelle. Une clôture en dur ou un mur permet l'adossement ou la prolongation des espaces extérieurs du pavillon. Une délimitation franche de l'espace donne à réfléchir sur la transformation des espaces extérieurs. Lors de notre observation de terrain de recherche à Gif-sur-Yvette ou à Croissy-sur-Seine, nous avons observé une typologie de clôtures pleines végétales mais dont la caractéristique végétale rend difficile l'appropriation des espaces intermédiaires délimités par celle-ci (photographie 38).

Les annexes

Dans l'objectif de cette construction de notre typologie d'espaces intermédiaires, le premier dispositif observé constitue ce que nous appelons *« les annexes »* (Frey, 1987). Jean-Pierre Frey les repère en déterminant que les annexes ne sont pas intégrées dans l'édifice, il les définit de la façon suivante :

> « Les véritables annexes sont soit accueillies dans des constructions légères –en appentis accolés en pignon ou sur l'arrière des édifices, ou logées sous les volées d'escaliers extérieurs-, soit architecturées dans des édicules à part en général en limite de parcelle, éventuellement regroupés sous un même toit, à cheval sur les limites de plusieurs parcelles contigües. »
> FREY (Jean-Pierre), *Société et urbanistique patronale, tome 2 : La Généalogie des types de logements patronaux 1836-1939*, Paris : Plan MULT/MAIL, 1987, 562 p.p. 123

Pour ce travail, Jean-Pierre Frey a retenu *« trois usages de ces annexes : caves, W.C, et sous le terme générique de basse-cour, les poulaillers, clapiers ou plus rarement, porcheries* […] *»*. Dans un souci de lisibilité et afin de comprendre le statut ambigu des annexes (Frey, 1987), nous avons souhaité décomposer les annexes en plusieurs catégories, nous avons adopté les terminologies suivantes. Nous retrouvons les *abris de jardin*, les *garages* et les *vérandas*. Les annexes sont complexes dans les variations des programmes, ou de leur mode de construction, nous illustrons notre propos par cette citation de Jean-Pierre Frey :

> « Les annexes ont un statut ambigu, moins à cause des variations de programme de leur composition […] ou du fait qu'elles sont tantôt en appentis, tantôt dans des édicules séparés de l'habitation et font de l'objet d'une combinatoire dans leurs modes de regroupement, que parce qu'elles correspondent à l'adjonction de ce que le logement proprement dit n'intègre pas. Elles sont en somme, selon le cas, un plus et un moins dans l'habitat » (FREY, 1987, p. 187)

Les abris de jardin

Dans les différents tissus observés, nous avons identifié à la fois des constructions légères en arrière de la parcelle, des constructions en « dur » ou encore des éléments préfabriqués chalets ou cabanes de jardin). Cette première catégorie traduit une diversité des configurations mises en place par les habitants. Les abris de jardin regroupent à la fois des activités différentes selon les besoins des habitants. Ces abris de jardin peuvent être des remises à outils ou pour les mobiliers d'extérieur, ou encore une pièce pour le bricolage, un atelier. La configuration de l'abri de jardin identifiée est la disposition d'une construction en dur avec une toiture, ayant un style architectural semblable à la construction du pavillon individuel ou alors un abri de jardin préfabriqué. Cet abri de jardin prend place en fond de la parcelle et en limite parcellaire ou alors sur la limite mitoyenne entre deux parcelles. L'abri de jardin est « *le premier degré de rupture de l'équilibre originel »* (Léger, 2010, pp. 33-39) car il est toujours à la limite de la parcelle et donc à la limite des relations avec les voisins.

Les garages

Photographie 39. Configuration du garage en œuvre (intégré au corps de bâti du pavillon en sous-sol)

Photographie 40. Configuration du garage indépendant du corps de bâti construit à l'avant de la parcelle en limite avec la rue.

Source : Camille Benigni, 2013

L'autre grande catégorie identifiée lors de notre investigation de terrain est le *garage pour voiture* isolé ou dans œuvre. Les caractéristiques de cette catégorie sont que les garages peuvent être mitoyens du pavillon. Ils constituent ainsi une extension du bâtiment principal, l'extension se développe soit à l'avant du bâtiment dans l'espace dédié au recul d'alignement ou dans celui dédié au jardin de devant, soit sur une façade pignon entre le pavillon et la limite parcellaire. Le garage peut également être détourné de sa fonction principale, pour devenir une pièce d'appoint pour le rangement ou l'entreposage. *« On peut bricoler au garage en débordant sur la chaussée, cuisiner en été sous un feu au pied du talus, faire pousser près des clôtures des fleurs et des légumes* […] *»* (Fromonot, 2009, pp. 24-37). La deuxième configuration observée est le garage qui est une structure indépendante isolé du corps du pavillon. Le garage peut prendre place au fond de la parcelle. Nous avons rencontré quelques garages en construction légère, mais le plus grand nombre des garages est construit en dur. Dans le pavillon, un processus de transformation est en cours dans les constructions de pavillons datant de l'après Seconde Guerre mondiale, en effet, les garages sont intégrés directement à la construction initiale. Les constructions sont dotées d'un sous-sol accueillant le garage ou celui-ci est placé en rez-de-chaussée. Ainsi, l'entrée du pavillon se fait au niveau supérieur. Un dispositif permettant l'entrée est réalisé, par un escalier et un perron. A Gif-sur-Yvette ou encore à Croissy-sur-Seine, nous avons observé des pavillons qui intègrent directement les garages en œuvre.

Les vérandas

L'observation des tissus périurbains et des différentes formes que prennent les espaces intermédiaires nous ont menés à l'identification d'une troisième catégorie d'annexes : *la véranda*. En effet, il nous semble utile de faire un petit rappel historique de l'essor de la véranda. Au XIX^{e} siècle, la production industrielle des matériaux prend naissance, la production du verre, et les structures métalliques font leur apparition (Haumont, Dussart, 1988). Les vérandas sont d'abord nommées serres, elles s'érigent en espaces de loisirs et de rêves. Elles sont une représentation du développement industriel et de la *« nature maîtrisée »* (Haumont, Dussart, 1988). Elles marquent une mutation dans le paysage urbain et périurbain. Les concepteurs-professionnels sont à la fois dans une logique de transparence et de

lumière (réalisation des passages couverts parisiens dès 1829, Crystal Palace à Londres) et de démonstration de progrès technologique. Dans l'habitat bourgeois du XIX[e] siècle, les serres et espaces vitrés ont une fonction ornementale et d'agrémentation. Aujourd'hui, quelques adaptations ont été réalisées, nous observons un engouement pour les espaces vitrés dans l'habitat. Cet engouement se traduit par une recherche de performance énergétique de l'habitat, pour une meilleure isolation de l'ensemble de l'habitation. Une véranda peut apporter une qualité énergétique au bâtiment si la conception architecturale respecte les règles techniques d'orientation, de forme et d'usage. Comme se le demandent Nicole Haumont et Brigitte Dussart (1988), les vérandas sont-elles des gadgets ou une mode éphémère car le succès est tel. A l'instar de Haumont et de Dussart[484], nous avons identifié l'adjonction d'une véranda comme un nouvel élément participant à la construction de la typologie d'espaces intermédiaires dans les tissus périurbains. Les habitants prennent la décision de faire installer une véranda pour la protection qu'elle procure, elle distancie l'habitat, la vie domestique du monde extérieur et l'isole de l'extérieur au sens propre comme au sens imagé. Nous précisons en préambule de notre observation que l'emplacement des vérandas est d'abord fonction des contraintes et des potentialités offertes par l'habitat existant et dépend des dimensions des espaces disponibles entre la rue et l'habitat existant. Une autre condition particulière d'emplacement de la véranda est la présence ou non d'une entrée dans l'habitat. En l'absence de ce dispositif, la véranda devient le dispositif de substitution pour l'entrée du pavillon. Elle prend place sur le devant de la parcelle, donc à l'avant de l'habitation. La disposition la plus courante observée est la terrasse transformée en véranda, l'accès à la maison est ainsi protégé du froid et des diverses intempéries. Nous reprendrons ce qui a été dit par Nicole Haumont et Brigitte Dussart, la véranda renforce le prolongement du pavillon vers l'extérieur, mais elle permet également le contrôle des relations de voisinage des habitants. La véranda semble être une garantie de la préservation de la vie familiale, de son indépendance. Pour les habitants qui décident de l'implanter, la véranda est un véritable espace d'entre-deux entre la sphère publique et l'espace privé.

Photographie 41. Dispositif de véranda adjacente au pavillon individuel. Cette véranda est considérée comme une pièce supplémentaire. (Champigny-sur-Marne)

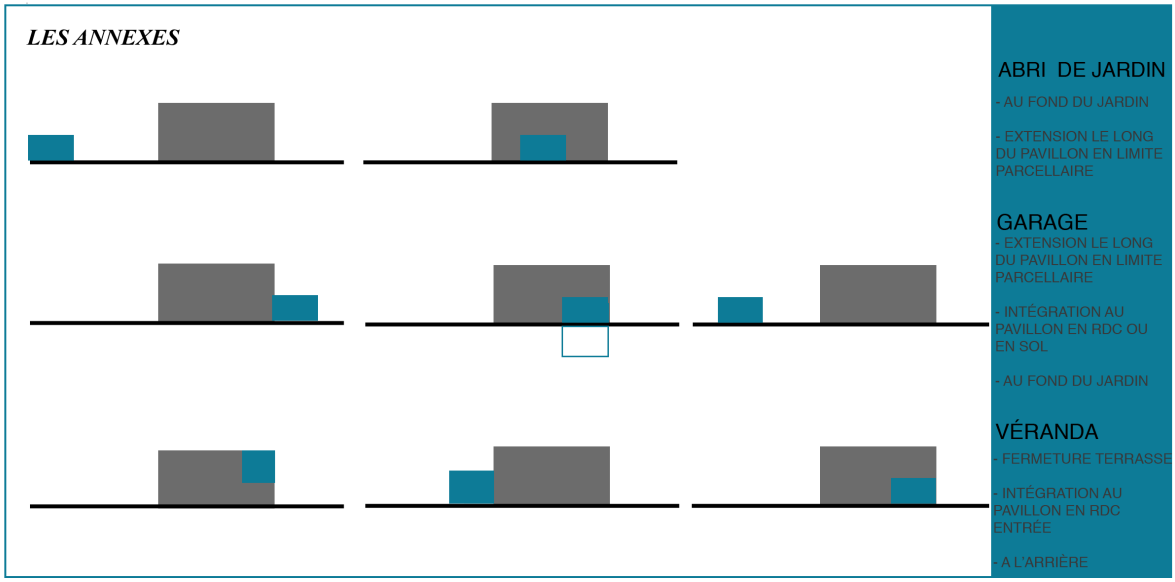
source : Camille Benigni, 2013

Une autre disposition largement observée est la disposition de la véranda à l'arrière du pavillon ou bien sur un pignon du pavillon. Cet espace devient une pièce supplémentaire de la maison, la véranda peut être considérée comme une extension de la maison sur les espaces interstitiels extérieurs qui participent d'une dialectique public/privé. Dans le cas d'une utilisation comme pièce supplémentaire, nous assistons à une mutation typologique du pavillon. Les habitants la considèrent comme une fermeture du logement et non comme une ouverture du logement sur l'extérieur, tout comme la multiplication des dispositifs d'entrée comme les sas, les porches d'entrée, le jardin de devant, entrée. Nous en revenons ainsi à la définition donnée par Bernard Gauthiez, *« il s'agit d'espaces privés-visibles de l'espace public (balcon, couvertures en terrasse, etc.)* […] *»*. Considérée par les auteurs

[484] Les auteurs définissent la véranda de la façon suivante : « C'est en ce sens que la véranda, produit de la recherche technologique et des idées modernes sur la gestion de l'énergie, mais aussi espace qualifié par la pratique sociale, peut être considérée comme une véritable " innovation " ou plutôt comme un nouvel élément typologique de l'habitat individuel. La référence à la notion de " Type " marque ici ce qui distingue la mode, toujours éphémère et changeante, et les pratiques durables. Ce qui caractérise le type, c'est en effet d'offrir une solution spatiale dont des groupes différents par la position sociale, l'âge et le sexe peuvent se saisir pour y inscrire leurs pratiques spécifiques. C'est ainsi qu'au contraire de la mode, il peut se diffuser et durer »

des travaux, Haumont et Dussart, comme un espace *« en plus »* ou un espace *« de liberté »,* elle nous apparaît comme faire partie des formes prises par les espaces intermédiaires dans la dialectique public/privé.

Figure 77. Schéma récapitulatif d'un type de configurations d'investissement des espaces intermédiaires de l'habitat individuel en tissu périurbain et les formes qui leur sont associés : *les annexes*



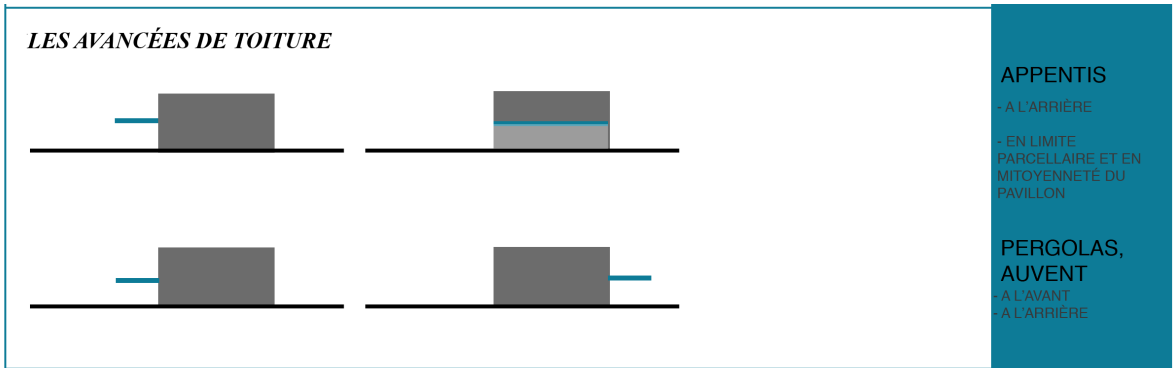
source Camille Benigni, 2013

Les avancés de toiture

Les appentis

Un appentis est défini (*cf.* Grand Larousse encyclopédique) comme un toit à un seul versant dont le faîte de la toiture s'appuie sur ou contre un mur, en l'occurrence, le mur du pavillon. Il correspond à un prolongement de toiture ou à la création d'une nouvelle. Nous avons repéré dans nos investigations des appentis dont les fonctions diffèrent selon les besoins des habitants. Nous pourrons dire que la fonction principale d'un appentis est l'abri pour la voiture. Nous avons observé des appentis servant à abriter le bois de chauffe ou encore le mobilier de jardin. L'appentis est une prolongation spatiale de l'habitation mais, tout comme la véranda, il n'est pas doté d'une fonction définie, il peut accueillir des fonctions différentes de celles mises en place au sein de l'habitation ou dans le reste des espaces extérieurs.

Figure 78. Schéma récapitulatif d'un type de configurations d'investissement des espaces intermédiaires de l'habitat individuel en tissu périurbain et les formes qui leur sont associés : *les avancées de toiture*



source : Camille Benigni, 2013

Les perrons

Les perrons sont définis principalement comme des éléments décoratifs. De cette manière, le perron peut paraître comme un élément secondaire. Le perron participe de ce parcours de franchissement, il a les caractéristiques d'une limite et par la même, d'un seuil (Bonnin, 2001). Le perron intervient dans la construction de notre typologie d'espaces intermédiaires et comme nous l'explique Jean-Pierre Frey :

> « Le perron est le signe d'une attention portée à l'architecturation du seuil de la maison et des espaces de transition ne sont guère qu'un supplément d'âme par rapport aux éléments essentiels des programmes. Ils jouent cependant un rôle important dans l'apparence et une coquetterie des édifices qui n'est pas sans rapport avec l'image du statut. »

Photographie 42. Un perron avec appentis d'un pavillon début XX^{e} siècle à Colombes

source : Camille Benigni, 2013

Le perron n'est pas l'élément principal dans la construction de notre typologie mais nous le considérons comme un type de dispositif participant au processus de densification. En effet, sur nos terrains de recherche marqués par une forme pavillonnaire héritée de la fin du XIX^{e}- début XX^{e} siècle, l'élément du perron est un dispositif présent, qui marque le passage de l'extérieur vers l'intérieur du pavillon. Car comme nous pouvons le voir sur la photographie 42, le perron marque l'espace de l'entrée du pavillon, par une protection (marquise) et un aménagement végétal. Il est souvent remplacé par une véranda qui devient un sas d'entrée protégé pour le pavillon. Le perron est l'enjeu de transformation des dispositifs marquants les espaces intermédiaires, il disparaît au profit de transformations qui visent à le fermer en sas ou véranda, et à prolonger le passage d'une sphère à l'autre.

Les espaces de détente (barbecue, pergola, terrasses…)

En effet, notre analyse des différents terrains d'étude nous a déjà montré que l'investissement des espaces intermédiaires se traduit largement par la construction d'abris de jardin (appentis, dépendances) mais également par l'installation de vérandas en prolongement du pavillon dans l'espace arrière du jardin. Dans le prolongement du pavillon, nous adjoignons un prolongement extérieur du

pavillon, identifié comme la terrasse (espace de repas extérieur, espace du barbecue). Notre observation systématique de chaque parcelle sur le terrain ne nous a pas permis de déterminer l'existence des dispositifs des terrasses.

Ainsi, comme nous l'avons dit précédemment, nous avons eu recours à la lecture des photographies aériennes IGN (et Aerodata©) de chaque terrain d'étude pour analyser l'implantation du dispositif de la terrasse selon les matériaux et le traitement de sol utilisé. Ainsi, par cette méthode, nous avons procédé à l'identification des terrasses par le repérage des calepinage et traitements de sol.

Figure 79. Vue aérienne de l'exemple de deux échantillons d'analyse avec repérage des terrasses (par le traitement de sol et le calepinage) à Noisy-le-Grand et à Montreuil-sous-Bois

source : IGN, Géoportail ; Camille Benigni, 2013

Figure 80. Inventaire des revêtements de sol des terrasses de nos observations de terrain. Calepinage des revêtements de sol

(de gauche à droite et de haut en bas) : Pavés en pierre, dalle en béton ciré, dallage en gravillon, dalle en béton, dallage en pierre (de différent gabarit), bardage en teck, pavé de jardin, dallage en pierre de différente modénature

source : Camille Benigni, 2013

La toiture du pavillon

La politique du logement et urbaine actuelle met un point d'honneur à fabriquer la ville sur elle-même sans consommation du sol; à encourager une économie de celui-ci. Ainsi, le processus de densification des tissus urbains est envisagé. Dans le projet de loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (loi ALUR), la construction sur les toitures des immeubles et la surélévation des pavillons individuels sont à l'ordre du jour afin de participer à une densification douce des tissus urbains et périurbains. Ainsi, nous avons souhaité prendre en considération la toiture comme une forme d'espace intermédiaire. La loi prévoit des ordonnances concernant les surélévations d'immeubles et une loi concernant la densification des quartiers pavillonnaires. Nous reprendrons ici les annonces du ministère :

> « Les tissus pavillonnaires constituent un gisement de construction de logements favorable à la densification. Pour y parvenir, des limites seront posées à la possibilité, pour les PLU, de fixer une taille minimale de terrain et une densité maximale des constructions, qui sont, trop souvent aujourd'hui, déterminées indépendamment de la morphologie urbaine. »

La surélévation des pavillons ou immeubles participera d'un processus de densification « douce » des tissus urbains et périurbains. Dans cette dynamique de densification à l'échelle de l'habitation et cette question d'actualité, nous avons souhaité prendre en considération la toiture comme une forme d'espace intermédiaire.

En effet, le toit est un élément participant à la définition symbolique du pavillon, qui est structurée verticalement du ciel à la terre (Dehan, Duquesnes, 2005, p. 53). Il est l'élément qui constitue une protection du pavillon mais est aussi la couverture de la construction, il renvoie comme le souligne Philippe Dehan au *« toit du monde ».*

Les greniers et combles

Le grenier est défini comme *« un espace résiduel des combles »* (Frey, 1987, p. 186). Son usage premier est caractéristique de l'habitat rural. Un grenier a pour usage le stockage des denrées alimentaires, et comme le précise Jean-Pierre Frey, la relégation d'objets de l'espace domestique. En référence à Gaston Bachelard, dans *La Poétique de l'espace*, Jean-Pierre Frey explique que le grenier du pavillon (les combles et sous-pentes du toit) est un « lieu chargé d'une poétique de l'habiter » (Frey, 1987, p. 186).

Photographie 43. Photographie et Coupe Avant / Après Surélévation des combles et extension à l'arrière pour remplacer la véranda

source : Xelia

Ce projet à Colombes (source Xelia) rend compte de la possibilité d'aménagement des combles sur un pavillon individuel. Le projet consiste en une surélévation des combles pour en faire une pièce supplémentaire au dernier niveau et créer une extension à l'arrière en remplaçant la véranda.
Nous avons travaillé sur le repérage empirique des combles d'après la définition que Jean-Pierre Frey en avait faite, il nous explique que :

> « Le repérage des combles habitables, important pour le coût éventuel de la charpente, ou la présence d'un grenier susceptible d'accueillir une ou plusieurs pièces supplémentaires ou d'organiser le logement sur au moins deux niveaux est parfois délicat à opérer. […] c'est la présence d'un escalier d'accès à partir du logement, d'une fenêtre en pignon ou d'une lucarne, ou bien d'un volume suffisamment haut sous charpente et accessible d'une façon ou d'une autre (trappe, échelle de meunier), qui permet d'attester l'existence de combles conçus pour un éventuel usage d'habitation. On repère donc les combles habitables plutôt qu'effectivement habités, mais surtout, par la négative, les combles inhabitables voire inexistants, si l'espace entre le plafond et la charpente est résiduel. » (FREY, 1987, p. 187)

Les combles, entendus comme la superstructure d'un bâtiment comprenant la charpente et la couverture, correspondent au volume compris entre le plancher haut du dernier niveau et le toit du bâtiment. Ils peuvent faire l'objet dans un pavillon individuel d'un aménagement nécessitant leur exhaussement afin d'en faire une pièce supplémentaire au dernier niveau.

Photographie 44. Projet d'extension verticale/exhaussement d'un pavillon de 1930 à Colombes par l'architecte Camille Courcelles. Aménagement des combles

source : CamilleCourcelleArchitecte©

L'exemple du projet d'exhaussement du comble existant aménageable d'un pavillon à Colombes montre l'aménagement d'un véritable niveau avec des chambres et une terrasse. Nous avons travaillé sur le repérage empirique des combles habitables d'après la définition donnée par Jean-Pierre Frey (1987, p. 115). Les combles habitables ou le grenier peuvent être « susceptible d'accueillir une ou plusieurs pièces supplémentaires ou d'organiser le logement sur au moins deux niveaux est parfois délicat à opérer ».

Les velux ou chiens-assis

Dans la catégorie des toitures, nous avons repéré l'aménagement des combles par un processus d'exhaussement. Nous avons également repéré l'extension des combles par l'aménagement de chiens assis, ou d'un velux. Cette extension permet l'agrandissement des combles, afin d'y aménager des pièces supplémentaires. Ce processus d'agrandissement participe de la densification du tissu par le bâti.

Les espaces intermédiaires possèdent des caractéristiques communes d'être des lieux de nœuds urbains de *« mixités fonctionnelles et sociales : d'articulation privé/public, d'échanges et de fabrication »* (De Villanova, 2003). La typologie construite est cohérente par rapport à l'observation systématique menée sur les terrains d'investigation, et montre qu'elle rend compte de la diversification et de la complexité des dispositifs investissant ces espaces intermédiaires. Cette typologie d'espaces intermédiaires est adaptée aux formes architecturales et urbanistiques observées. Cette typologie

propose ainsi une lecture des tissus pavillonnaires périurbains. Nous avons vérifié, à travers cette analyse typologique, comment celle-ci peut permettre de construire l'analyse des processus de densification et leur compréhension, car l'étude des processus de densification relève de l'identification des dispositifs qui investissent la parcelle et de leur place dans ce processus. L'analyse de nos différents terrains de recherche montre les différents stades d'évolution de la transformation de tissus périphériques, à la fois, à une époque, lieux de villégiature, en périphérie, qui deviennent des tissus denses, aujourd'hui. Ce travail de lecture et d'analyse au travers du prisme des espaces intermédiaires met en relief la mutation des tissus pavillonnaires en tissus denses et mixtes. En effet, une politique volontariste favorable à une préservation des tissus existants doit tenir compte des évolutions morphologiques en cours et ne peut établir des injonctions sans les intégrer.

CONCLUSION

Cette recherche se veut apporter un point de vue critique sur ce que l'on qualifie sans doute un peu trop inconsidérément de « ville durable » à partir de l'analyse des mécanismes de la densification de l'espace urbain et de sa morphogenèse. Pour réaliser notre travail, il nous a semblé légitime de nous intéresser prioritairement aux tissus pavillonnaires périurbains, objets d'une attention accrue des politiques urbaines récentes. C'est plutôt aux tissus pavillonnaires périurbains situés en Ile-de-France que notre regard a porté en vertu de leur diversité et de leur dynamique morphogénétique.

Notre recherche a pu montrer la faiblesse de l'instrumentalisation de la densité à travers ce que l'on désigne de plus en plus par le terme de « densification ». Nous avons eu la volonté de situer l'approche scientifique de cette recherche dans un cadre réglementaire à partir des textes actuels concernant l'ensemble du territoire français, mais aussi en nous appuyant sur l'analyse iconographique des premiers traités d'urbanisme et d'architecture. En construisant notre réflexion à partir de cet objet de recherche que sont les processus de densification des tissus urbains, nous avons réalisé l'importance que revêt le rapport entre les sphères publiques et privées dans la conception des extensions périphériques proposées par les urbanistes ou architectes. L'analyse des traités nous a aussi permis de mettre en évidence le fait que la densité fut clairement considérée comme un instrument privilégié de la raison planificatrice de l'espace, tant dans le champ de l'urbanisme que dans celui de l'architecture. La construction d'un cadre législatif et réglementaire d'une action politique visant à maîtriser le développement extensif des territoires urbanisés aurait été faite en fonction des idées que l'on s'est successivement faites de la densité et de ses instrumentalisations techniques et procédurières possibles.

Notre travail nous a permis de réaliser un état de la question du contexte français de la périurbanisation et d'analyser les outils réglementaires et législatifs français destinés à maîtriser l'étalement des territoires. En ce sens, l'historique des formes qu'ont pu prendre les lotissements pavillonnaires depuis la deuxième moitié du XIX^{e} siècle nous a permis de mesurer l'essor considérable de l'habitat pavillonnaire et l'importance que la politique française en faveur de l'accession à la propriété individuelle y a joué. Les tissus périurbains sont caractérisés par la forme pavillonnaire. De plus, nos représentations de la ville restent attachées à la vision d'un pouvoir egocentrique et à une opposition ville/campagne de plus en plus désuète qui contribuent à négliger les tissus périurbains et à les considérer comme secondaires dans les politiques urbaines. Les chiffres alarmistes avancés par les gouvernements européens actuels soulignent les difficultés rencontrées pour éviter le grignotage des terres agricoles et naturelles, notamment dans le cas de la France. L'appréciation de l'émiettement des villes et du desserrement des tissus persiste à se faire à partir des préoccupations de la ville-centre plutôt que de la spécificité des espaces périurbains. Les espaces périurbains gagneraient manifestement à être pris en considération dans la politique urbaine mais pas uniquement d'un point de vue quantitatif, mais en faveur d'une politique périurbaine. Aujourd'hui, le cadre réglementaire et législatif français prévoit surtout des mesures quantitatives pour endiguer l'étalement urbain. Face à ce regain d'intérêt récent pour l'enrayement d'une urbanisation diffuse, il apparaît que la transformation de surfaces agricoles et rurales en surfaces urbanisées a débuté bien avant la Seconde Guerre mondiale. L'opposition ville/campagne disparaît et les limites administratives ne correspondent plus aux espaces bâtis. Les outils et documents d'urbanisme gagneraient à être adaptés à la nécessité d'une urbanisation plus circonstanciée des tissus existants en redessinant de façon plus fine les périmètres d'intervention. Car l'étude de la périurbanisation française nous

convainc du fait que nous sommes face à un nouveau partage des territoires. Tous ces documents d'urbanisme constituant le cadre réglementaire de l'urbanisme français servent à déterminer les grandes lignes, mais nous avons vu qu'il est nécessaire de réussir à mettre en place des outils et des documents capables d'accompagner des analyses plus fines de la transformation des territoires dans un objectif opérationnel. Il n'existe pas d'harmonisation des procédures et documents entre les échelles d'intervention, ces procédures n'intègrent pas les processus et mécanismes en cours.

L'apparition récente de la notion « d'intensification urbaine » comme nouvel objet de la pratique urbanistique semble indiquer que l'on se détournerait des notions de « densité » et donc de « densification » à cause de leurs connotations trop quantitatives ou normatives. Ce terme d'intensification, plus polysémique, permet en effet d'associer la densification à la qualité urbaine (Devillers, Haumont, Nappi-Choulet, Warnier, 2004). Cependant, notre analyse des différentes approches théoriques de l'intensité urbaine ou des processus d'intensification urbaine a révélé une façon d'éviter les réelles questions tout en donnant une allure scientifique à l'approche de la densité ou même au processus de densification. Car sans une politique volontariste de densification et une analyse fine des mécanismes de densification et de transformations morphogénétiques des tissus périurbains, la densification apparaît en fin de compte plus comme une stratégie de politique urbaine. Les termes *dense* et *intense* sont utilisés de façon indifférenciée, et sont confondus dans les différents travaux sur cette question, ainsi nous avons choisi de nous référer plutôt à la densité et au processus de densification. Ce travail de revue littéraire et scientifique sur la densification nous a permis de clarifier sa représentation et son utilisation dans le cadre réglementaire français et d'expliquer que celle-ci constitue un nouvel objet de la pratique urbanistique. En effet, nous avons pu démontrer que le phénomène d'extension de l'urbanisation et de densification des tissus urbains tient plus à des processus subreptices liés aux usages vernaculaires de l'espace qu'ils dépendraient directement d'une planification quelconque.

L'exploration des différents outils actuels, et également une analyse historique nous a permis de montrer que la densité sert de *« faire-valoir »* aux techniciens ou aux politiques pour mettre en œuvre leurs idées ou projets. La densité contribue, de façon indirecte, aux mutations et transformations urbaines, car l'habitat est au cœur d'un enjeu entre l'administration et une logique spéculative. Car même si, nous avons analysé l'omniprésence de la densité, c'est par ses indicateurs, que nous l'avons identifiée. En effet, ces indicateurs sont la quantité de population sur une aire donnée, les emprises du bâti ou encore les surfaces à prévoir pour la construction d'une habitation ou d'un ensemble d'habitations. L'utilisation de la densité urbaine apparaît comme une réponse aux différentes enquêtes et constats sur la congestion des villes qui montrent les fortes concentrations de population et l'insalubrité qui y sont associées. La densité acquiert un caractère scientifique, et devient l'objet du travail des spécialistes à travers l'outil statistique, elle est utilisée comme un objet pratique (Meuriot, 1909 ; Giusti, 1915). A travers l'analyse des différents traités urbanistiques, dès la fin du XIX^{e} siècle, la densité devient un élément de programme (Unwin, 1919) pour la prescription et la réalisation des nouvelles extensions périphériques des villes mais aussi pour étayer les arguments hygiénistes et ainsi remédier à l'insalubrité et à la congestion urbaine. Les travaux sur la densité mettent en avant son rapport aux formes urbaines, la densité peut être l'expression de l'évolution des structures urbaines (Nonn, 1963). Cependant, chaque ratio relatif à la densité doit correspondre à une échelle précise, car la lecture des formes urbaines à travers la densité peut s'avérer erronée, ainsi il nous est préférable d'avoir recours à la densité comme un indicateur de différenciation de deux objets mesurés.

L'analyse de la densité dans son contexte et son utilisation réglementaire a montré qu'il y a un décalage entre les textes, qui sont censés faire outil et la mise en pratique des mesures sur le terrain. L'instrumentalisation de la densité par son usage dans le cadre réglementaire : par les articles de lois, les décrets applicables dans les différents documents d'urbanisme n'amène pas d'avantage de résultats en matière d'économie des territoires, car cette politique n'est pas interventionniste. L'outil

emblématique de cette instrumentalisation de la densité se matérialise par le coefficient d'occupation du sol, il représente un droit à bâtir à un échelon communal, et caractérise une démarche très procédurière. Nous avons pu prendre la mesure de ce problème de mise en pratique en s'intéressant aux cas européens en matière de politique urbaine en faveur de la densification. En Angleterre, la politique urbaine se traduit par une intervention au cas par cas, par le repérage des dents creuses et terrains libres pour densifier les centres urbains, des mesures encourageant la densification. L'intérêt porté aux centres urbains ne présente pas une prise en considération des périphéries, tandis que la politique urbaine néerlandaise concilie l'urbanisation dense et les espaces naturels, par des outils de planification qui permettent de travailler des fronts urbains, en doigt de gant, l'intérêt est de favoriser l'urbanisation en contact avec la nature. Les comparaisons européennes montrent que la densification est intégrée à la politique urbaine. Ce petit tour d'horizon nous a donné l'occasion de mettre en avant le manque d'application des principes liés aux différentes lois créées par les différents gouvernements successifs. En revanche, des stratégies sont appliquées et se dégagent dans le contexte urbain français, nous avons analysé la stratégie des promoteurs qui va dans le sens d'une densification des tissus urbains. Le cas de Levallois-Perret, montre une densification au cas par cas dont le processus se développe principalement dans les dents creuses et symbolise la transformation d'un tissu villageois en ville dense dont la densité bâtie est importante par de multiples opérations de promotion immobilière pour la construction d'immeubles de logements collectifs. Des travaux mettent en évidence que la densification en dent creuse au coup par coup n'est pas efficace pour une densification durable des tissus car elle peut poser problème pour l'intégration des équipements afin de répondre aux besoins des nouveaux habitants. Notre investigation traduit également des initiatives individuelles des habitants, matérialisées par des dispositifs participant à la densification des tissus.

Enfin, l'observation systématique de chaque parcelle étudiée nous a permis de mettre en relief la gestion des espaces intermédiaires par la mise en place de dispositifs spatiaux. Grâce aux travaux de l'équipe Haumont et Raymond, nous avons été sensible au fait que ces dispositifs sont principalement des extensions horizontales qui s'intègrent dans ces espaces autour du pavillon. Les garages, les annexes comprenant les abris de jardin, les avancées de toitures (perrons, appentis) et enfin, les vérandas sont les lieux où se joue fondamentalement la densification des tissus. Ainsi, il semble que seuls les espaces intermédiaires participent vraiment aux mécanismes de densification des tissus pavillonnaires.

Ces réflexions nous incitent à nous interroger sur le nouveau partage des territoires tant de l'espace physique et que des objets de ces territoires mais aussi des compétences entre les professionnels, associés aux procédures, au cadre réglementaire et à la fabrication vernaculaire de l'espace. Cependant, les dynamiques de transformation des tissus et leur évolution sont loin d'établir une politique et de fournir des outils adéquats à la situation du pavillonnaire en général. L'urbanisme, comme instrument et façon de procéder, semble incapable de maîtriser l'urbanisation extensive. En l'absence de la construction d'un terrain d'entente entre les urbanistes, techniciens de l'aménagement et de l'espace et les habitants, fabricants vernaculaires de l'espace. L'essentiel des transformations morphogénétiques échappe à la volonté politique. Ainsi, au lieu de faire le procès des tissus périurbains et de l'habitat pavillonnaire, nous pensons qu'il est important de proposer une nouvelle lecture des tissus urbains et les espaces intermédiaires pourraient constituer un objet particulier de la pratique urbanistique. En se portant sur ce type de lieux, c'est l'objet même de la pratique urbanistique qui se transforme.

Ce travail nous permet d'envisager de nouvelles perspectives dans le cadre de comparaisons européennes. La préservation des territoires semble devenir une préoccupation commune à tous les pays européens, la densification susceptible de limiter le mitage des espaces ruraux et périurbains et de

préserver l'environnement s'appuient sur des procédures méritant d'être reconsidérées en fonction du rôle qu'y jouent les références aux notions de densité et de densification.
La genèse historique ou la transformation vernaculaire des espaces intermédiaires se joue cependant fort différemment selon les pays, leurs cadres législatifs et procéduriers ; les mentalités aussi sans doute. Aucune solution efficace ne semble ainsi envisageable dans le cadre d'une harmonisation ou coordination européenne sans que la relativisation des territoires et des instruments d'action n'ait été opérée à travers des approches similaires à la nôtre, aussi modeste et limitée soit-elle.

BIBLIOGRAPHIE

A. L'urbain en général

- Livre et ouvrages :

ARIES (Philippe), DUBY (Georges), PERROT (Michèle) (dir.), *Histoire de la vie privée 4, De la Révolution à la Grande Guerre*, Paris : éd. du Seuil, 1987, 636 p.
ASCHER (François) (dir.), *Le Logement en questions*, La Tour d'Aigues : éd. de l'Aube, 1995, 324 p.
AUTHIER (Jean-Yves) (dir.), GRAFMEYER (Yves), *Les Relations sociales autour du logement, État des savoirs et perspectives de recherche*, Paris : éd. Plan Construction et Architecture, 1997, 147 p.
AUTHIER (Jean-Yves), BACQUE (Marie-Hélène), GUERIN-PACE (France) (dir.), *Le Quartier. Enjeux scientifiques, actions politiques et pratiques sociales*, Paris : éd. de la Découverte, 2006, 293 p.
BACHELARD (Gaston), *La Poétique de l'espace*, 1957, Paris : PUF, Quadrige, 1998, 214 p.
BASTIÉ (Jean), *La Croissance de la banlieue parisienne*, Paris : presses universitaires de France, série « Recherches », tome XVII, 1964, 624 p.
BASTIE (Jean), DEZERT (Bernard), *La ville*, Paris : éd. Masson, 413 p.
BEGOUT (Bruce), *Suburbia*, Paris : Inculte Essai, 2013, 256 p.
BERTIN (Jacques), *Sémiologie graphique : les diagrammes, les réseaux, les cartes*, 1973, 2ème édition, Paris, éd. Mouton, 1973, 431 p.
BOURDIN (Alain) (coord.), ASCHER (François), BAUDIN (Gérard), *La Société urbaine du XXIe siècle,* livre 2, Paris, Institut d'Aménagement et d'Urbanisme de la Région Ile-de-France (IAU Idf), 2003, 145 p.
BOYER (Jean-Claude), *Amsterdam, la plus petite des grandes métropoles,* Paris : éd. L'Harmattan, coll. Géographies en liberté, 1999, 222 p.
BRUN (Jacques), RHEIN (Catherine), *La Ségrégation dans la ville ; concepts et mesures*, Paris : éd. L'Harmattan, 1994, 258 p.
CAMAGNI (Roberto), GIBELLI (Maria Cristina), *Développement urbain durable : quatre métropoles européennes à l'épreuve*, Datar, éditions de l'Aube, 1997, 175 p.
CASTEX (Jean), COHEN (Jean-Louis), DEPAULE (Jean-Charles), *Histoire urbaine, anthropologie de l'espace*, 1995, Paris : éd. Centre National de la recherche scientifique, Paris, 1995, 135 p.
CASTEX (Jean), *Chicago 1910 -1930*, 2010, Paris : éd. De la Villette, 2010, 396 p.
CHALINE (Claude), *Les Politiques de la ville*, Paris : éd. PUF, coll. Que sais-je ? n°3232, 1997, 127 p.
CHARMES (Eric), *La Ville émiettée. Essai sur la clubbisation de la vie urbaine*, Paris : Presses universitaires de France, 2011, 288 p.
CHARMES (Eric), TAOUFIK (Souami), *Villes rêvées, villes durables ?*, Paris : Découvertes Gallimard, 2009, 64 p.
CHOAY (Françoise), MERLIN (Pierre), *Dictionnaire de l'urbanisme et de l'aménagement*, Paris : éd. PUF, 1996, 964 p.
CHOMBART DE LAUWE (Paul-Henry), *Sciences humaines et conceptions de l'habitation, Famille et habitation : Tome 1*, 1959, Paris, éd. Centre national de la recherche scientifique, coll. Travaux du Groupe d'ethnologie sociale, 1959, 221 p.
CHOMBART DE LAUWE (Paul-Henry), *Un essai d'observation expérimentale, Famille et habitation : Tome 2*, Paris : éd. Centre national de la recherche scientifique, coll. Travaux du Groupe d'ethnologie sociale, 1960, 365 p.

CHOMBART DE LAUWE (Paul-Henry), *L'Espace social dans une grande cité : Tome 1*, 1952, Paris, Presses Universitaires de France, coll. Bibliothèque de sociologie contemporaine, 1952, XI-261 p.
CHOMBART DE LAUWE (Paul-Henry), *Paris et l'agglomération parisienne, Méthodes de recherches pour l'étude d'une grande cité : Tome 2*, 1952, Paris, Presses Universitaires de France, coll. Bibliothèque de sociologie contemporaine, 1952, VIII-109 p.
CLAVEL (Maïté*), Sociologie de l'urbain*, 2002, Paris : éd. Anthropos, 123 p.
COING (Henri), *Rénovation urbaine et changement social*, Paris : éd. ouvrières, 1966, 296 p.
CORBOZ (André), *Le Territoire comme palimpseste et autres essais*, Besançon, Les Éd. de l'Imprimeur, 2001, 281 p.
DAGNAUD (Monique*), Le Mythe de la qualité de vie et la politique urbaine en France, Enquête sur l'idéologie urbaine de l'élite technocratique et politique (1945-1975)*, Paris : éd. EHESS, 1978, 326 p.
DAVIS (Mike), *City of quartz : Los Angeles : capitale du futur*, Paris : éd. de la Découverte, 2000, 462 p.
DODIER (Rodolphe) (dir.), CAILLY (Laurent), GASNIER (Arnaud), MADORÉ (François), *Habiter le périurbain,* 2012, Rennes : Presses universitaires de Rennes, coll. Espace et territoires, 220 p.
DONADIEU (Pierre), *Campagnes urbaines*. Paris : éd. Actes Sud, 1998, 219 p.
DUBOIS-TAINE (Geneviève), CHALAS (Yves), *La Ville émergente*, La Tour d'Aigues, Les Éd. de l'Aube, 1997, 285 p.
DUBY (Georges), RONCAYOLO (Marcel), *Histoire de la France urbaine. La ville aujourd'hui, Croissance urbaine et crise du citadin*, tome 5, Paris : éd. du Seuil, 1985, 668 p.
FARGE (Arlette), *Vivre dans la rue à Paris au XVII*^{e} *siècle*, Paris : Odile Jacob, 2007, 248 p.
FAURE (Alain), TOPALOV (Christian), COUDROY DE LILLE (Laurent), DEPAULE (Jean-Charles), MARIN (Brigitte) (dir.), *Les Aventures des mots de la ville, à travers le temps, les langues, les sociétés,* Paris : éd. Robert Laffont, coll. Bouquins, 2010, 1568 p.
FREY (Jean-Pierre), *Le Rôle du patronat : du paternalisme à l'urbanisme, préface de Marcel Roncayolo,* Paris : éd. L'Harmattan, 2000, 384 p.
GRAFMEYER (Yves), AUTHIER (Jean-Yves), SINGLY (François de) (dir.), *Sociologie urbaine*, Paris : éd. Armand Colin, coll. 128. Sociologie, anthropologie, 2008, 126 p.
HENARD (Eugène), *Etudes sur les transformations de Paris, et autres écrits sur l'urbanisme (textes publiés de 1903 à 1910)*, Paris, L'Equerre, 1982
HALBWACHS (Maurice), *Les Expropriations et le prix des terrains à Paris, 1860-1900,* Paris : éd. Cornély, 1909, 419 p.
HAUMONT (Nicole), *La Ville : agrégation et ségrégation sociale,* Paris : éd. L'Harmattan, coll. Habitat et Société, 1996, 220 p.
HAUMONT (Nicole), LÉVY (Jean-Pierre) (dir.), *La Ville éclatée : quartiers et peuplement,* Paris : éd. L'Harmattan, coll. Habitat et Société, 1998, 261 p.
HENARD (Eugène), *Etudes sur les transformations de Paris, et autres écrits sur l'urbanisme* (textes publiés de 1903 à 1910), Paris, L'Equerre, 1982, 368 p.
HUET (Bernard), *Sur un état de la théorie de l'architecture au XX*^{e} *siècle :* conférence de Bernard Huet donnée dans le cadre du cours de théorie de l'architecture de 4^{e} année le jeudi 7 juin 2001 à l'École d'architecture de Paris-Belleville, 2001, Paris : Quintette, 2003, 61 p.
LE CORBUSIER (Charles-Edouard), *La Charte d'Athènes, suivi de Entretien avec les étudiants des écoles d'Architecture*, Paris : éd. Seuil, coll. Point, 2003, p.
LEYVAL (David), *La Banlieue, à l'épreuve de l'utopie*, Paris : éd. Publibook, 2009, 252 p.
JAILLET (Marie-Christine), *Les Pavillonneurs : La Production de la maison individuelle dans la région toulousaine*, Paris : Éditions du C.N.R.S, 1982, 314 p.

MAGNE (Emile), *L'Esthétique des villes*, 1908, Paris : éd. Mercure, réédition 2012, Golion : Infolio, coll. Archigraphy Poche, 304 p.
MARREY (Bernard), *Louis Bonnier 1856-1946,* éditions Mardaga : 1988, 336 p.
MINNAERT (Jean-Baptiste), *Périurbains : territoires, réseaux et temporalités*, Paris : éd. lieux dits, coll. cahier du patrimoine, 2013, 192 p.
PAQUOT (Thierry), LUSSAULT (Michel), BODY-GENDROT (Sophie), *La Ville et l'urbain, l'état des savoirs*, Paris : éd. de la Découverte, 2000, 441 p.
PAQUOT (Thierry) (dir.), *L'Abc de l'urbanisme,* 2010, Paris : Institut d'urbanisme de Paris, 2010, 178 p.
PARENT-DUCHÂTELET (Alexandre Jean-Baptiste), *De la prostitution dans la ville de Paris, considérée sous le rapport de l'hygiène publique, de la morale et de l'administration: ouvrage appuyé de documents statistiques puisés dans les archives de la Préfecture de police*, 1837, 2ème édition, Paris, éd. J-L Baillière, 1837, 893 p.
PELLETIER (Jean), *Alger 1955, essai d'une géographie sociale*, 1959, éd. Des Belles Lettres, Cahiers de géographie de Besançon, n° 6, 1959, 146 p.
PEREC (Georges), *Espèces d'espaces*, Paris : éd. Galilée, 1974, 185 p.
PINOL (Jean-Luc), *Espace social et espace politique : Lyon à l'époque du front populaire*, Lyon : éd. Presses universitaires de Lyon, 1980, 214 p.
PINOL (Jean-Luc), *Le Monde des villes au XIX^e^ siècle*, Paris : éd. Hachette, 1991, 230 p.
PINOL (Jean-Luc*), Atlas historique des villes de France*, Paris : éd. Hachette, 1996, 318 p.
PINOL (Jean-Luc), *Atlas des Parisiens : de la Révolution à nos jours : population, territoire et habitat, production et services, religion, culture, loisirs*, Paris : éd. Parigramme, 2009, 287 p.
PINOL (Jean-Luc), *Histoire de l'Europe urbaine I, De l'Antiquité au XVIIIe siècle, genèse des villes européennes*, 2003, Paris, éd. Du Seuil, 2003, 969 p.
PINOL (Jean-Luc), *Les Mobilités de la grande ville : Lyon, fin XIX^e^-début XX^e^*, Paris, éd. Presses de la Fondation nationale des sciences politiques, 1991, 431 p.
PINSON (Daniel), *Des banlieues et des villes : dérives et eurocompétition*, Paris : éd. de l'Atelier, coll. Porte ouvertes, 1992, 271 p.
PINSON (Daniel), *Usage et architecture*, Paris : éd. L'Harmattan, coll. Villes et entreprises, 1993, 190 p.
PUMAIN (Denise), PAQUOT (Thierry), KLEINSCHMAGER (Richard), *Dictionnaire La Ville et l'Urbain*, Paris : éd. Anthropos, Coll. Villes Anthropos-Ethnosociologie, 2006, 320 p.
RONCAYOLO (Marcel), CHESNEAU (Isabelle), *L'Abécédaire de Marcel Roncayolo, introduction à une lecture de la ville, entretiens avec Marcel Roncayolo*, Paris : éd. Infolio, coll. Archigraphy poche, 2011, 607 p.
RONCAYOLO (Marcel*), Lecture de villes : formes et temps*, Marseille : éd. Parenthèses, 2002, 386 p.
RONCAYOLO (Marcel), *La Ville et ses territoires*, 1997, Paris : éd. Gallimard, 2001, 278 p.
ROSSI (Aldo), *L'Architecture de la ville*, 1966, Paris : éd. De l'Équerre, 2ème édition, 1984, 295 p.
ROSSI (Aldo), *L'Architettura delle città*, Padova, Marsilio editore, 1966; *L'Architecture de la ville,* Paris, Ed. de l'Equerre, 1981
ROUX (Emmanuel), VANIER (Martin) (dir.), *La Périurbanisation : problématiques et perspectives, étude réalisée pour la délégation interministérielle à l'aménagement et à la compétitivité des territoires*, Paris : La Documentation française, coll. Travaux, 2011, 87 p.
SECCHI (Bernardo), *Première leçon d'urbanisme,* Marseille : éd. Parenthèses, 2006, 155 p.
SEGAUD (Marion), *Dictionnaire critique de l'habitat et du logement*, Paris : éd. A. Colin, 2003, 451 p.
SEGAUD (Marion), *Anthropologie de l'espace : habiter, fonder, distribuer, transformer*, Paris : éd. Armand Colin, coll. U. Sociologie, 2007, 222 p.

SIMMEL (Georg), *Les Grandes villes et la vie de l'esprit*, *traduit de l'allemand, par François Ferlan*, 1902, Paris : éd. L'Herne, coll. Carnets, 2007, 59 p.
SITTE (Camillo), *L'Art de bâtir les villes, Notes et réflexions d'un architecte,* traduites et complétées par Camille Martin, 1902, Paris : Laurens, Genève : éditions Atar, 1918, 192 p.
TOPALOV (Christian), *Les Divisions de la ville,* Paris : Éd. de la Maison des Sciences de l'Homme, 2002, 469 p.
STÜBBEN (Joseph), *Der Städtebau,* Darmstadt *:* A. Bergsträßer, 1890, in-4°, IX-562 p.
UNWIN (Raymond), *L'Étude pratique des plans de villes, introduction à l'art de dessiner les plans d'aménagement et d'extension, traduit de l'anglais par Henri Sellier, liminaire de Jean-Pierre Frey,* Marseille : éd. Parenthèses, coll. Eupalinos, 2012, 411 p.
VILMIN (Thierry), *L'Aménagement urbain en France : Une approche systémique pour construire des stratégies d'aménagement durable*, Paris : éd. CERTU, coll. Débats, 2008, 250 p.
YOUNG (Michaël), WILLMOTT (Peter), *Le Village dans la ville*, 1983, Paris : éd : Centre de Création Industrielle (C.C.I.)-Georges Pompidou, Coll. « Alors », trad. d'Anne Gotman et de Bernard d'Hellencourt de l'ouvrage publié en langue anglaise sous le titre *Family and Kinship in East London*, avant-propos de Henri Raymond, Londres : Editions Routledge & Kegan Paul Plc, 1957, pp. 6-16.
WARIN (Philippe), *Espace privé, espace public ; malléabilité de l'espace et souplesse des usages*, Paris : éd. Plan Construction et Architecture, Coll. Conception et usage de l'habitat, 1988, pp. 7-12

- Chapitres d'ouvrages

AUTHIER (Jean-Yves), « Habiter son quartier et vivre en ville : les rapports résidentiels des habitants des centres anciens », in *Espaces et Sociétés, Espaces modes d'emploi*, n°108-109, 2002, pp. 89-110
BERGER (Martine), « Au-delà des banlieues : trois décennies de périurbanisation pavillonnaire en Ile-de-France » in BOURILLON (Florence), FOURCAUT (Annie), *Agrandir Paris. 1860-1970*, Paris : éd. publications de la Sorbonne, coll. Histoire contemporaine, 2012, pp. 373-388
FREY (Jean-Pierre), « L'Invention du manuel d'urbanisme », in UNWIN (Raymond), *L'Étude pratique des plans de villes, introduction à l'art de dessiner les plans d'aménagement et d'extension, traduit de l'anglais par Henri Sellier, liminaire de Jean-Pierre Frey,* Marseille : éd. Parenthèses, coll. Eupalinos, 2012, pp. 6-37
LEFEBVRE (Henri), « Préface », in BOUDON (Philippe), *Pessac de Le Corbusier*, Paris : éd. Dunod, 1969,153 p.
GRAFMEYER (Yves), « Le Quartier des sociologues », in AUTHIER (Jean-Yves), BACQUE (Marie-Hélène), GUERIN-PACE (France) (dir.), *Le Quartier. Enjeux scientifiques, actions politiques et pratiques sociales*, 1996, Paris : éd. de la Découverte, 293 p.
HAUMONT (Antoine), « Mobilité et modes de vie », recherche effectuée pour le Secrétariat d'État aux transports, Mission de la recherche, Action thématique programmée Socioéconomie des transports in *La Mobilité des citadins*, tome 1, Paris : éd. De l'Institut de Sociologie Urbaine, 1977, 149 p.
RONCAYOLO (Marcel), « La Production de la ville », in DUBY (Georges), AGULHON (Maurice) (dir.), *Histoire de la France urbaine. 4, La Ville de l'âge industriel : le cycle haussmannien*, Paris : éd. du Seuil, 1983, 665 p.
SIEVERTS (Thomas), *Entre-ville : une lecture de la Zwischenstadt*, Marseille : Éditions Parenthèses, 2004, 188 p.
SIMMEL (Georg), « Digressions sur l'étranger », in GRAFMEYER (Jean-Yves), JOSEPH (Isaac), *L'École de Chicago. Naissance de l'écologie urbaine*, 1984, Paris : éd. Aubier, VII+377 p.

- Articles et périodiques

BONNIN (Philippe), « Pour une eth(n)ologie de l'espace », in *Espaces et sociétés,* n°103, 2000, pp. 119-144
CONRAD (Cristina), « La France défigurée » in *Le Moniteur des travaux publics et du bâtiment*, 2006
CORDOBES (Stéphane), LAJARGE (Romain), VANIER (Martin), « Vers des périurbains assumés. Quelques pistes stratégiques pour de nouvelles régulations de la question périurbaine », in *Territoires 2040*, n°2, 2010, pp. 25-32
DEPAULE (Jean-Charles), TOPALOV (Christian), « La Ville à travers ses mots », in *Le Courrier du CNRS*, 1996, n°82, pp. 81-83
DONZELOT (Jacques), « La Nouvelle question urbaine », in *Esprit,* n°11, novembre 1999, pp. 87-114
DONZELOT (Jacques), MONGIN (Olivier), « De la question sociale à la question urbaine » in *Esprit*, n°11, novembre 1999, pp.83-86
DOUAY (Nicolas), « La Planification urbaine française : théories, normes juridiques et défis pour la pratique » in *L'Information géographique*, n°3, 2013, vol. 77, pp. 45-70
DRIARD (Jacques-Henri), http://www.coin-urbanisme.org/urbanisme/droiturb.html
DUGENY (François), « 75 ans de planification », http://www.iau-idf.fr/lile-de-france/75-ans-de-planification.html, consulté le 21/10/2011
Esprit, « La Ville à trois vitesses », n°303, mars-avril 2004
ÉSTEBE (Philippe), « Quel avenir pour les périphéries urbaines ? », *in Esprit,* n°3, mars-avril 2004, pp. 82-95
FORSE (Michel), « La Sociabilité », in *Économie et statistique*, n°132, avril 1981, pp.39-48
FOURCAUT (Annie), « Du lotissement au quartier. Le cas de la banlieue parisienne dans l'entre-deux-guerres », in *Mélanges de l'Ecole française de Rome*, éd. Italie et Méditerranée, t.105, n°2, 1993, pp. 441-457
FOURCAUT (Annie), « Lotissements et mal lotis de la banlieue rouge » in FREY (Jean-Pierre), *Regards sur le lotissement, actes du séminaire Lotissements de la série Techniques, Territoire et Société organisée par la Délégation à la Recherche et à l'Innovation*, Paris STU/DRI : les éditions du STU, 1990, p. 74-85
GENESTIER (Philippe), « Mode de vie normale et normalisation de l'espace. Les Références et les postulats de la politique de la ville », in *Espaces et sociétés*, n°73, 1994, pp.31-50
GENESTIER (Philippe), « Le Sortilège du quartier : quand le lieu est censé faire lien. Cadre cognitif et catégorie d'action politique » in *Les Annales de la recherche urbaine*, n°82, 1999, pp.142-153
GILLIG (David), « Grenelle 2 : L'Impact sur le droit de l'urbanisme » in *Environnement*, 2010, étude 22.
HALBWACHS (Maurice), « La Politique foncière des municipalités », in *Les Cahiers du socialiste,* Paris : Librairie du parti socialiste, 1908, n°3, 31 p.
HERAN (François), « Comment les français se voisinent » in *Économie et statistique*, n°216, 1988, pp.3-22
IAU Idf, CHAROUSSET (Agnès), « L'Ambition londonienne : planification et redéveloppement urbain », in *Note rapide,* n°272, septembre 2000, 6 p.
JACQUOT (Henri), LEBRETON (Jean-Pierre) « La Réforme du PLU », in *AJDA*, n°30, 2010, pp. 1697-1704
LEROUSSEAU (Nicole), MANSON (Corinne), « Schéma de cohérence territoriale et articulation juridique des planifications », Journée d'Etude « SCoT et dynamiques territoriales », organisée à l'Université de TOURS, le 19 mars 2010
MIET (Daniel), « L'Habitant producteur de terrain, nouvel acteur stratégique du PLU » in *Urbanisme*, 2012, n°386, pp. 19-21

ORFEUIL (Jean-Pierre), SOLEYRET (Danièle), « Les Marchés de la mobilité à courte et longue distance : quelles interactions ? », in *Recherche, transports, sécurité*, n° 76, 2002, pp. 208-221
ORILLARD (Clément), BORRUEY (René), *L'Architecture des territoires métropolisés*, cahier n°10, observation des territoires et de la métropolisation dans l'espace méditerranéen, Direction régionale de l'Equipement Provence-Alpes, Côte-d'Azur, Direction régionale de l'Equipement Languedoc-Roussillon, éditions PUCA, 196 p.
PAQUOT (Thierry), « Petits riens urbains », issue d'une rencontre intitulée « Pour une anthropologie de l'ordinaire urbain » in *Urbanisme*, n°370 janvier-février 2010, pp. 39-70
PALISSADE (Jean-Pierre), « Outils pour un développement périurbain plus durable » in *Les cahiers de l'IAU Idf,* n°161, février 2012, pp. 80-83
Préfecture Ile-de-France, Direction régionale de l'équipement, *Les Cahiers de l'IAU Idf*
RAYMOND (Henri), « L'Architecture ou l'habiter », in *Technique et Architecture,* n°357, décembre 1984-janvier 1985, pp. 41-43
RAYMOND (Henri), « Architecture et pavillons, Le lièvre et la tortue moderne », in *AMC*, n°51, mars 1980, pp. 70-72
ROUX (Jean-Michel), « Vert et brun, jusqu'où ira le périurbain ? » in *Esprit*, juin 2012, pp.
UNWIN (Raymond), « The Inaugural Address by the President, Dr Raymond Unwin Read before the Royal Institute of British Architects on Monday », *2 november 1931 »,* in *The Journal of The Royal Institute of British Architects,* Vol. 39, 3rd serie, publié le 7 novembre 1931, n°1, pp. 5-12
VIEILLARD-BARON (Hervé), « Deux Z.A.C de banlieue en situation extrême : du grand ensemble stigmatisé de Chanteloup au village de Chevry » in *Les Annales de Géographie,* 1992, t. 101, n°564, pp. 188-213

- Rapports d'étude &Thèses

ADEF, *Les Mécanismes fonciers de la ségrégation,* éd. ADEF, 2004, 280 p.
CERTU, *Perspective de maîtrise d'usage de la voiture et dynamique tertiaires des villes : Grenoble, Lyon, Paris, Amsterdam, Bruxelles, Londres*, 2001, 148 p.
CHALAS (Yves), GENESTIER (Philippe), GAUDIN (Jean-Pierre), *Intégrer au quartier, intégrer par le quartier, les échelles du développement social urbain en question*, rapport de recherche, 1998, Paris : éd. PUCA.
CHAMBRE D'AGRICULTURE DE SEINE-MARITIME, FEJAN (François), FILLON (Raymond), *Les Lotissements périurbains : vie et relations*, Bois-Guillaume : éd. Chambre d'Agriculture, 1982, 41 p.
CHARMES (Eric), *Les Petites communes périurbaines face aux nouvelles de l'entre-soi*, rapport pour le ministère de l'Equipement, 2006, Champs-sur-Marne, Institut français d'urbanisme, Université Paris 8, éd. PUCA, programme «Polarisation sociale de l'urbain et services publics», 217 p.
Conseil d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement de la Seine-Saint-Denis et conseil général de la Seine-Saint-Denis (CAUE/CG 93). 2008. *Fenêtre sur toit. Petite histoire des pavillons de Noisy-le-Sec, 1840-1940*, Noisy-le-Sec : Ville de Noisy-le-Sec / Montgeron : Desbouis-Grésil.
CSTB, *La Prise en compte de l'usage : comment mettre les habitants, clients, citoyens, usagers au cœur des décisions.* Actes de séminaire, Paris : éd. PUCA, coll. Recherches, 2000, 210 p.
DEHAN (Philippe), *Qualité architecturale et innovation*, Tome 1, *Méthode d'évaluation*, Paris : éd. Ministère de l'Équipement, des Transports et du Logement ; PUCA, Coll. Recherches, n°112, 1999, 141 p.
DEBARRE (Anne), DEHAN (Philippe), GRAVELAINE (Frédéric de), HODDE (Rainier), LEGER (Jean-Michel), MARIOLLE (Béatrice), MOLEY (Christian), PERIANEZ (Manuel), *Étude de cas*,

Tome 2, Paris : éd. Ministère de l'Équipement, des Transports et du Logement, coll. Recherches ; PUCA, n°113, 1999, 119 p.
DELEGATION GENERALE AU DISTRICT DE LA REGION DE PARIS, *Schéma directeur d'aménagement et d'urbanisme de la région de Paris,* District de la région de Paris, 1965, 222 p.
KARMAN (Marcel), *Montreuil-sous-Bois, étude d'évolution urbaine,* sous la direction de Marcel Poëte, thèse de l'Institut d'urbanisme de l'université de paris, 1939
IAU Ile-de-France (IAU Idf), MICHEAU (Michel) (coord.) COLOOS (Bernard), RENARD (Vincent), SAUVEZ (Marc), VILMIN (Thierry), *Aménagement et projet urbain*, livre 4, Paris, Institut d'Aménagement et d'Urbanisme de la Région Ile-de-France (IAU Idf), 2003, 134 p.
IAU Ile-de-France (IAU Idf), ORFEUIL (Jean-Pierre), DRIANT (Jean-Claude), LEFEUVRE (Marie-Pierre), *Les Échelles dans la ville, Mobilité, mixité et choix résidentiels*, livre 2, Paris, Institut d'Aménagement et d'Urbanisme de la Région Ile-de-France (IAU Idf), 2003, 175 p.
PLAN URBANISME CONSTRUCTION ARCHITECTURE (PUCA), *Ville durable : points d'accord et controverses dans la recherche,* document de travail pour le Grenelle de l'environnement.
SNAL, *Rapport final d'appel à projets PUCA: Maisons en ville, quand le lotissement retrouve le chemin de la ville*. SNAL, + CD Rom, 2003, 26 p.

B. Les formes urbaines

- Livres et ouvrages

AGACHE (Alfred), *Comment reconstruire nos cités détruites? Notions d'urbanisme appliquées aux villes, bourgs, villages*, Paris : éd. Armand Colin, 1916, 257 p.
AGACHE (Alfred), *Nos agglomérations rurales comment les aménager; étude monographique analytique, comparée d'un concours de plans de bourgs et villages*, Paris : éd. Librairie de la construction moderne, 244 p.
ALEXANDER (Christopher), ISHIKAWA (Sara), SILVERSTEIN (Murray), JACOBSON (Max), FIKSDAHL-KING (Ingrid), ANGEL (Shlomo), *A Pattern Language, Towns, Buildings, Construction*, New York : Oxford University Press, 1977, 1171 p.
ALLAIN (Rémy), *Morphologie urbaine*, Paris : éd. Armand Colin, 2004, 254 p.
AYMONINO (Carlo), ROSSI (Aldo), *La Città di Padova, saggio di analisi urbana*, Rome : Officina Ed, 1966
BAUER (Gérard), ROUX (Jean-Michel), *La Rurbanisation ou la ville éparpillée*, Paris : éd. du Seuil, 1976, 189 p.
BERQUE (Augustin), *Vivre l'espace au Japon*, Paris : Paris : éd. PUF, 1982, 222 p.
BLIN (Anne-Véronique), BONVALET (Catherine), BOURGEOIS (Catherine), *Logements de passage : formes, normes, expériences,* Paris : éd. L'Harmattan, coll. Habitat et sociétés, 2000, 297 p.
BONDE (Amédée), *Traité pratique de l'aménagement, de l'extension et de l'embellissement des villes et des lotissements. Lois des 14 mars 1919 et 19 juillet 1924, doctrine et jurisprudence, rapports juridiques entre lotisseurs et lotis, voirie des lotissements, etc.*, Paris : éd. Librairie Dalloz, 1927, 433 p.
BORIE (Alain), DENIEUL (François), *Méthode d'analyse morphologique des tissus urbains traditionnels*, UNESCO, 1984, 118 p.
BORIE (Alain), MICHELONI (Pierre), PINON (Pierre), *Formes et déformation des objets architecturaux et urbains*, 2006, Marseille, éd. Parenthèses, 2006, 200 p.
BOUDON (Françoise), CHASTEL (André), COUZY (Hélène), HAMON (Françoise), *Système de l'architecture urbaine : le quartier des Halles à Paris*, Paris, éd. Centre national de la recherche scientifique, 1977, 414 p.

BREHENY (Michael. J) et al., *Sustainable Development and Urban Form*, Londres : Pion Ltd, coll. European research in regional science, 1992, 292 p.
BRES (Antoine), COUTON (Emmanuel), MARIOLLE (Béatrice*), Projet de logement, Projet de ville, Concevoir l'espace entre privé et public à travers huit réalisations expérimentales*, Paris : éd. Plan construction et architecture, 1990, 74 p.
CASTEX (Jean), DEMORGON (Marcelle), DEPAULE (Jean-Charles), PANERAI (Philippe), VEYRENCHE (Michel), *Éléments d'analyse urbaine*, Paris : éd. AAM, 1980, 189 p.
CASTEX (Jean), DEPAULE (Jean-Charles), PANERAI (Philippe), *Formes urbaines : de l'îlot à la barre*, 1980, Paris : éd. Parenthèses, coll. Eupalinos, série architecture et urbanisme, 1997, 196 p.
CASTEX (Jean), *Les Tours à Paris, bilan et prospectives,* rapport final, 2003, Paris : éd. Atelier Parisien de l'urbanisme, 2003, 107 p.
CASTEX (Jean), BLAIN (Catherine), PICON-LEFEBVRE (Virginie), *Sols artificiels, sursols, dalles : étude historique comparative,* rapport final de recherche, Paris, éd. Atelier Parisien de l'urbanisme, 2005, 138 p.
CERVELLATI (Pier Luigi), SCANNAVINI (Roberto), ANGELIS (Carlo de), TEMPIA (Emilio), PETITA (Amélie), *La Nouvelle culture urbaine : Bologne face à son patrimoine*, Paris : éd. du Seuil, 1981, 187 p.
CHARMES (Eric), *La Vie périurbaine face à la menace des gated communities*, *préface de Jean Rémy*, Paris : éd. L'Harmattan, coll. Villes et entreprises, 2005, 228 p.
DANGER (René), *Cours d'urbanisme (technique des plans d'aménagement de villes*), Paris : éd. Eyrolles, 1933, 359 p.
DEAUCOURT (Jean-Louis), *Premières loges. Paris et ses concierges au XIX^e^ siècle*, Paris : éd. Aubier, 1992, 261 p.
DES CARS (Jean), PINON (Pierre), *Paris-Haussmann*, Paris : éd. du Pavillon de l'Arsenal, Picard, 1991, 365 p.
DÉZERT (Bernard), BEAUJEUGARNIER (Jacqueline), *La Périurbanisation en France*, Paris : éd. SEDES, 1991, 226 p.
DEZÈS (Marie-Geneviève), PROST (Antoine) (pref.), *La Politique pavillonnaire*, Paris : éd. L'Harmattan, coll. Habitat et Société, 2003, 313 p.
DEWITTE (Jacques), *Éloge de la place, Camillo Sitte ou l'agoraphilie, Le Temps de la réflexion*, Paris : éd. Gallimard, 1987, pp. 150-177
DODIER (Rodolphe) (dir.), CAILLY (Laurent), GASNIER (Arnaud), MADORÉ (François), *Habiter le périurbain,* Rennes : Presses universitaires de Rennes, coll. Espace et territoires, 2012, 220 p.
DUMONT (Marie-Jeanne), *Le Logement social à Paris : 1850-1930*, Liège : éd. Mardaga, 1991, 191 p.
DURKHEIM (Émile), *Morphologie urbaine, L'Année sociologique*, Paris : éd. Lib Félix Alcan, 1899, pp. 520-550
DUSSART (Brigitte), HAUMONT (Nicole), *Sociabilité et espaces ouverts dans l'habitat*, Paris : éd. Institut de l'habitat, 1992, 145 p.
ELEB (Monique), *Architectures de la vie privée : maisons et mentalités, XVII^e^-XIX^e^ siècles*, Paris : éd. Hazan, 1999, 311 p.
ELEB (Monique), *L'invention de l'habitation moderne. Paris 1880-1914*, Paris : éd. Hazan, coll. Architecture/Urbanisme, 1995, 536 p.
ELEB (Monique), CHATELET (Anne-Marie), MANDOUL (Thierry), *Penser l'habité : le logement en questions*, PAN 14, Liège : Mardaga, 1988, 183 p.
ELEB (Monique), CHATELET (Anne-Marie), *Urbanité, sociabilité et intimité des logements d'aujourd'hui*, Paris : Éd. de l'Épure, 1997, 352 p.

ELEB (Monique), VIOLEAU (Jean-Louis), *Entre voisins, dispositif architectural et mixité sociale*, 2000, Éd. Epure, 2000, 320 p.
FIJALKOW (Yankel), *La Construction des îlots salubres : Paris 1850-1945*, Paris : éd. L'Harmattan, 1998, 273 p.
FOURCAUT (Annie) (dir.), *La Ville divisée. Les ségrégations urbaines en question*, *France XVIII^e-XIX^e siècles*, Paris : éd. Créaphis, 1996, 465 p.
FOURCAUT (Annie), *La Banlieue en morceaux la crise des logements défectueux en France dans l'entre-deux-guerres*, Paris : éd. Créaphis, coll. Histoire et sciences, 2000, 339 p.
FOURCAUT (Annie) (dir.), *Un siècle de banlieue parisienne (1859-1964), Guide de recherche*, Paris : éd. L'Harmattan, 1988, 317 p.
FOURCAUT (Annie), BELLANGER (Emmanuel), FLONNEAU (Mathieu), *Paris/Banlieues : conflits et solidarités,* Lyon : éditions Créaphis, 2007, coll. Hors Coll.S, 478 p.
FREY (Jean-Pierre), « Regards sur le lotissement », actes du séminaire Lotissements de la série *Techniques, Territoire et Société* organisée par la Délégation à la Recherche et à l'Innovation, Paris, STU/DRI : les éditions du STU, 1990, 126 p.
FREY (Jean-Pierre), CROIZE (Jean-Claude), PINON (Pierre), *Recherches sur la typologie et les types architecturaux*, Paris : L'Harmattan, 1991, 368 p.
GANGNET (Pierre), *Paris : côté cours. La Ville derrière la ville*, Paris : éd. Picard, 1998, 222 p.
GAUTHIEZ (Bernard), *Espace urbain, vocabulaire et morphologie,* Paris : éd. du Patrimoine, 2003, 494 p.
GUENGUANT (Alain), *Les Coûts de la croissance périurbaine : l'exemple de l'agglomération rennaise,* Paris : éd. ADEF, 1999, 153 p.
GUYOT (Patrick), ROY (Olivier du), RÉCALDE (Marie), LAHILONE (René), *Périurbain, périrural ?*, Bordeaux : éd. Pays et quartiers d'Aquitaine, coll. Horizons aquitains, 2004, 108 p.
HAUMONT (Nicole), DUSSART (Brigitte), RETBI (Michel), DIDIER (Nadège), TROCHE (Jean-Pierre), POUGET (André), *Concevoir et habiter. L'espace de la véranda*, Plan Construction et Architecture, 1988, 144 p.
HAUMONT (Nicole), HAUMONT (Antoine), RAYMOND (Henri), *La Copropriété*, Paris : CRU, 1971, 210 p.
HAUMONT (Nicole), RAYMOND (Henri), DEZES (Marie-Geneviève), *Habitat et pratique de l'espace : Etude des relations entre l'intérieur et l'extérieur du logement,* 1978, 172 p.
HAUMONT (Nicole), RAYMOND (Henri), DEZES (Marie-Geneviève), HAUMONT (Antoine), *L'Habitat pavillonnaire*, 2001, Paris : éd. L'Harmattan, coll. Habitat et Société, 114 p.
HAUMONT (Bernard), MOREL (Alain), *La Société des voisins : partager un habitat collectif*, 2005, Paris : éd. De la maison des sciences de l'homme, coll. Ethnologie de la France. Cahiers 21, 2005, 334 p.
HAUMONT (Nicole), *Les Pavillonnaires. Etude psychosociologique d'un mode d'habitat*, Paris : éd. L'Harmattan, coll. Habitat et Société, 2003, 150 p.
HENON (Pierre), THIEBAULT (Alain), *Levallois, Histoire d'une banlieue*, Liège : éd. Mardaga, coll. Architecture, 2001, 214 p.
HUET (Bernard), LAMBERT (Michèle), TOUSSAINT (Jean-Yves), *Le Logement collectif contemporain, émergence d'une typologie architecturale*, Paris : éd. Plan construction et architecture, coll. Recherches, 1992, 119 p.
ION (Jacques), *Production et pratique sociale de l'espace du logement*, St-Étienne : éd. CRESAL, 1975, 129 p.
LACAZE (Jean-Paul), *Les Transformations des villes et les politiques publiques : 1945-2005,* Paris : éd. Presses de l'ENCP, 2006, 255 p.
LOYER (François), *Paris XIX^e siècle : L'Immeuble et la rue,* Paris : éd. Hazan, 1987, 478 p.

MAGRI (Susanna), « Logement et Habitat populaire, 1890-1964 », in FOURCAUT (Annie) (dir), *Un siècle de banlieue parisienne (1859-1964), Guide de recherche*, Paris : éd. L'Harmattan, 1988
MASBOUNGI (Ariella), GRAVELAINE (Frédérique de), *Faire ville avec les lotissements*, Paris : éditions du moniteur, coll. Projet urbain, 2008, 159 p.
MAZZONI (Cristiana), LEBOIS (Valérie), *Cours et jardins d'aujourd'hui : le renouveau d'espaces aux qualités multiples,* appel d'offres "Qualités architecturales, significations, conceptions, positions", Plan Urbanisme Construction Architecture, Pôle Concevoir, Construire, Habiter, Ministère de l'Equipement, 2003
MAZZONI (Cristiana), *De la ville-parc à l'immeuble à cour ouverte, Paris 1919-1939*, Lille : éd. Septentrion, 2002
MAZZONI (Cristiana), LEBOIS (Valérie), *Habiter sur cour : une mise à l'épreuve du vivre ensemble*, étude commanditée par la Mission à l'ethnologie, réalisée par le Laboratoire Architecture, culture et société, XIX-XXI^{e} siècle, Paris : éd. Direction de l'architecture et du patrimoine, 2006, 204 p.
MAZZONI (Cristiana), *Les Cours : de la Renaissance italienne au Paris d'aujourd'hui*, Paris : éd. Actes Sud, 2007, 309 p.
MERLIN (Pierre), *Morphologie urbaine et parcellaire*, Paris : éd. Presses Universitaires de Vincennes, coll. Temps et Espace, 1995, 292 p.
MIALET (Frédéric), *Le Renouveau de l'habitat intermédiaire,* Lyon : éd. PUCA-CERTU, 2006, 392 p.
MINNAERT (Jean-Baptiste)*, Le Faubourg Saint-Antoine Architecture & Métiers d'Art*, textes réunis par, Paris : éd. DAAVP, 1998, 219 p.
MOLEY (Christian) (dir.), *Les Extérieurs du logement*, Paris : Plan Construction et Architecture, 1990, 84 p.
MOLEY (Christian), *Les Abords du chez-soi, en quête d'espaces intermédiaires* (étude commanditée par la Mission du patrimoine ethnologique) Paris : éd. De La Villette, coll. Penser l'espace, 2006, 255 p.
MOLEY (Christian) (dir.), *Les Lieux de la façade*, Paris : UPA n°6, 1980, 308 p.
MOLEY (Christian), *L'Immeuble en formation : genèse de l'habitat collectif et avatars intermédiaires*, 1991, Paris : éd. Mardaga, 1991, 200 p.
PANERAI (Philippe), DEMORGON (Marcelle), DEPAULE (Jean-Charles), *Analyse urbaine*, Marseille, éd. Parenthèses, coll. Eupalinos, 1999, 189 p.
PANERAI (Philippe), *Paris métropole : formes et échelles du Grand Paris*, Paris, éd. De la Villette, 2008, 246 p.
PELISSIER (Alain), DANIEL-LACOMBE (Eric), DEHAN (Philippe), ELEB-HARLE (Nicole), *Chez soi en ville. Quatre essais critiques sur l'architecture des transitions*, Liège : éd. Mardaga, 1995, 140 p.
PERIANNEZ (Manuel), DAUBIGNY (Corinne), *Rendre de l'espace au logement*, Paris : éd. Plan Construction et Architecture, Coll. Expérimentations, 1990 , 71 p.
PUTZEYS (F.), SCHOOFS (F.), sous la dir. de VELGHE (O.), MAUKELS (G.), DEHALU (M.), VAN VOLSOM, DEVOS (E.), CANTINEAU (F.L.), *Traité de technique sanitaire, Tome II : Extension des villes, hygiène dans la construction*, Paris et Liège : éd. Librairie polytechnique, Ch. Béranger, 1927, 728 p.
RAYMOND (Jean), Précis d'urbanisme moderne, Paris : éd. Dunod, 1934, 239 p.
REY (A.-Augustin), *La Science des plans de villes. Une révolution dans l'art de bâtir, l'orientation solaire des habitations,* Paris : éd. Dunod., 1928, 495 p.
ROUGE (Maurice-François), *La Géonomie ou l'organisation de l'espace,* Paris : Librairie générale de droit et de jurisprudence, 1947, III-195 p.

ROUGE (Maurice-François), *Introduction à un urbanisme expérimental,* Paris, Librairie Générale de Droit et de Jurisprudence, 1951, 225 p.
ROULEAU (Bernard), *Histoire d'un espace*, Paris, éd. Du Seuil, 1997, 492 p.
ROULEAU (Bernard), *Le Tracé des rues de Paris : formation, typologie, fonctions*, Paris : éd. du Centre national de la recherche scientifique, 1967, 131 p.
ROULEAU (Bernard), *Méthodes de la cartographie*, Paris, éd. du CNRS, 2000, 215 p.
ROULEAU (Bernard), *Villages et faubourgs de l'ancien Paris : histoire d'un espace urbain*, Paris, éd. Du Seuil, 1985, 379 p.
SEGAUD (Marion) (dir.), *Logement et habitat : l'état des savoirs*, Paris : éd. de la découverte, coll. Textes à l'appui, 1998, 411 p.
SEGAUD (Marion) (dir.), *Espaces de vie, espaces d'architecture, mission pour le Plan construction et architecture,* Paris : éd. Plan construction et architecture, coll. Recherche, 225 p.
TAPIÉ (Guy), *Maison individuelle, Architecture, Urbanité*, Paris : éd. de l'Aube, 2005
VAN GENNEP (Arnold), *Les Rites de passage : étude systématique des rites de la porte et du seuil, de l'hospitalité, de l'adoption, de la grossesse et de l'accouchement, de la naissance, de l'enfance, de la puberté, de l'initiation, de l'ordination, du couronnement, des fiançailles, du mariage, des funérailles, des saisons, etc*, Paris : éd. É. Noury, 1909, 288 p.

- Chapitres d'ouvrages

BELLI-RIZ (Pierre), « La Mesure de la maison individuelle » in TAPIE (Guy), *Maison individuelle, Architecture, Urbanité,* Plan Urbanisme Construction Architecture*,* Paris : éd. de l'Aube, 2005, pp. 139-149
BELLI-RIZ (Pierre), « Le Plan et la règle » in MALVERTI (Xavier), PICARD (Aleth), BELLI-RIZ (Pierre), *La Fabrication des villes*, Grenoble : GEVR, Paris : diff. Picard, 1995, 296 p.
BONNIN (Philippe), « Espaces Intermédiaires », in SEGAUD (Marion), BRUN (Jacques), DRIANT (Jean-Claude) (dir.), *Dictionnaire de l'habitat et du logement*, Paris : éd. Armand Colin, 2003, 451 p.
CHEVALIER (Dominique), « Entre grands projets et positionnement situé : la maîtrise de l'étalement urbain dans l'agglomération montpelliéraine », in CHEVALIER (Jacques) (dir.), DJELLOULI (Yamna), EMELIANOFF (Cyria), BENNASR (Ali), *L'Etalement urbain. Un processus incontrôlable ?,* Rennes : éd. PUR, coll. Espace et Territoires, 2010, pp. 165-177
CHARMES (Eric), « La Trame viaire périurbaine de Bangkok face aux théories dominantes de l'action collective », in DORIER-APPRILL (Elisabeth), JAGLIN (Sylvy), «Gérer la ville – Entre global et local», in *Autrepart* (revue de l'IRD), n°21, 2002, pp. 17-26
CHEVALIER (Jacques), « Les Réponses à la problématique de l'étalement en Amérique du Nord », in CHEVALIER (Jacques) (dir.), DJELLOULI (Yamna), EMELIANOFF (Cyria), BENNASR (Ali), *L'Etalement urbain. Un processus incontrôlable ?,* Rennes : éd. PUR, coll. Espace et Territoires, 2010, pp. 97-113
FREY (Jean-Pierre), FOURCAUT (Annie), « L'Urbanisme en quête de revues », in PLUET-DESPATIN (Jacqueline), LEYMARIE (Michel) & MOLLIER (Jean-Yves) sous la dir. de, *La Belle Époque des revues, 1880-1914*, actes du colloque tenu à l'abbaye d'Ardenne, Caen, les 20, 21 et 22 janvier 2000, Caen, Editions de l'IMEC, 2002, pp. 285-304
GIFFO-LEVASSEUR (Anne-Marie), PASQUIER (Elisabeth), « Négocier l'espace partagé, Les Bourderies : un quartier populaire de Nantes », in HAUMONT (Bernard), MOREL (Alain) (dir.), *La Société des voisins*, Paris : éd. De la Maison des sciences de l'homme, coll. Ethnologie de la France, 2005, 334 p.
GUILLAUME (Jean), TOULIER (Bernard), « Tissu urbain et types de demeures : le cas de Tours » in Centre d'études supérieures de la Renaissance, dirigé par CHASTEL (André), GUILLAUME (Jean),

La Maison de ville à la renaissance, recherches sur l'habitat urbain en Europe aux XV^e^ et XVI^e^ siècles, Actes du colloque tenu à Tours du 10 au 14 mai 1977, Paris : éd. Picard, 1983, pp. 9-23
JAILLET (Marie-Christine), ROUGÉ (Lionel), THOUZELLIER (Christiane), « Vivre en maison individuelle en lotissement » in TAPIÉ (Guy), *Maison individuelle, Architecture, Urbanité*, Paris : éd. de l'Aube, 2005, pp. 11-23
LABBE (Daniel), MARMEN (Patrick), BIRON (Marie-France), VACHON (Marika), THE TRUNG (Doan), BLAIS (Myriam), CASAULT (André), « Les Transformations morphologiques du quartier Bui Thi Xuan : un ancrage pour l'orientation de son développement » in *Hanoi : Enjeux modernes d'une ville millénaire*, PGU Vietnam, éd. Trames, 2002, pp. 124-139
LAMBERT-BRESSON (Michèle), « Un exemple de lotissement au début du siècle : " La Campagne à Paris " », in TERADE (Annie) (coord.), *Paris, formes urbaines et architectures*, Paris : éd. Recherches, coll. Les cahiers de l'IPRAUS*,* 1998, pp. 45-65
LE DANTEC (Philippe) (dir.), « Madame Ariane, 2^e^ cour à gauche. Un voyage de Dédale dans les arrières des villes », in GANGNET (Pierre), *Paris : côté cours. La Ville derrière la ville*, Paris : éd. Picard, 1998, pp. 15-24
MARMEN (Patrick), PICHE (Denise), « La Transformation d'un quartier par l'insertion d'entreprises à domicile » in *Hanoi : Enjeux modernes d'une ville millénaire*, PGU Vietnam, éd. Trames, 2002, pp. 96-113
MAZEL (Sylvie), « Ordonner le sol : Le nouveau P.O.S de Juvisy/Orge » in MALVERTI (Xavier), PICARD (Aleth), BELLI-RIZ (Pierre), *La Fabrication des villes*, Grenoble : GEVR, Paris : diff. Picard, 1995, 296 p.
MOLEY (Christian), « Espace intermédiaire : généalogie d'un discours », in HAUMONT (Bernard), MOREL (Alain*), La Société des voisins*, Paris : éd. De la maison des sciences de l'homme, 2005, 334 p.
ORFEUIL (Jean-Pierre) « Accroissement de la mobilité et étalement des villes », in *La Ville aux champs*, 2001, Paris : ADEF
PAQUOT (Thierry), « Introduction » in MAGNE (Emile), *L'Esthétique des villes*, 1908, Paris : éd. Mercure, Golion : Infolio, coll. Archigraphy Poche, réédition 2012, pp. 12-24
PERRIJAQUET (Roger), « La Maison se définit par son jardin », in TAPIE (Guy), *Maison individuelle, Architecture, Urbanité,* Plan Urbanisme Construction Architecture*,* Paris : éd. de l'Aube, 2005, pp. 123-135
PINON (Pierre), « L'Archéologie des lotissements : quelques exemples parisiens », in TERADE (Annie) (coord.), *Paris, formes urbaines et architectures*, Paris : éd. Recherches, coll. Les Cahiers de l'IPRAUS, 1998, pp. 15-28
RAYMOND (Henri), « L'Utopie pavillonnaire », in SEGAUD (Marion), BRUN (Jacques), DRIANT (Jean-Claude), *Dictionnaire critique de l'habitat et du logement*, Paris : éd. Armand Colin, 2002, pp. 323-327
VILLANOVA (Roselyne de), « Espace intermédiaire et entre-deux. De l'architecture à la métaphore spatiale », in VILLANOVA (Roselyne de), *Conjuguer la ville Architecture Anthropologie Pédagogie,* 2007, pp. 231-246

- Articles et périodiques

BERLAND-BERTHON (Agnès), « La Reconquête du Haut-Montreuil », in *EcologiK,* n°20, avril-mai 2011, pp. 38-45
BIDOU-ZACHARIASEN (Catherine), « Banlieues et citoyenneté, les nouvelles fonctions de l'espace périurbain », in *Les Annales de la Recherche Urbaine*, n°15, 1982, pp. 56-71

BONNIN (Philippe), « Dispositifs et rituels du seuil : une topologie sociale, Détour japonais », in *Communications*, n°70, 2002, pp. 65-92
BORIE (Alain), « Urbanité du parcellaire », in *Urbanisme,* n°223, fév. 1988, pp. 74-81
BOSSE (Anne), DEVISME (Laurent), DUMONT (Marc), « Actualité des mythologies pavillonnaires. Le périurbain comme quasi-personnage », in *Les Annales de la recherche urbaine,* n°102, juillet 2007, pp. 141-152
BOSSE (Anne), DUMONT (Marc), « L'Au-delà des villes contre l'entre-deux-des-villes » in *EspacesTemps.net,* Objets, 17.05.2006, http://www.espacestemps.net/articles/lrsquoau.delà-des-villes-contre-lrsquoentre-deux-des-villes
BREVIGLIERI (Marc), « Penser l'habiter, estimer l'habitabilité », in *Tracés* n°23, 29 novembre 2006, pp. 9-14
CASTEL (Jean-Charles), « De l'étalement urbain à l'émiettement urbain. Deux tiers des maisons construites en diffus », in *Les Annales de la recherche urbaine,* n°102, octobre 2007, pp. 89-96
CHARLIER (Sébastien), FRANKIGNOULLE (Pierre), « Vers une architecture verticale : le cas de Liège », in *Les Cahiers nouveaux,* n°81, mars 2012, pp. 41-46
CHARMES (Eric), « Le Développement des lotissements clos », in *Etudes foncières*, n° 109, mai-juin 2004, pp. 16-19
CHARMES (Eric), « Les Périurbains sont-ils anti-urbains ? Les effets de la fragmentation communale », in *Les Annales de la recherche urbaine : Individualisme et production de l'urbain*, n°102, juillet 2007, pp. 7-18
CLAVEL (Maïté), « Eléments pour une nouvelle réflexion sur l'habiter », in *Cahiers internationaux de sociologie*, n°72, 1982
CORNILLE (Patrice), « Caducité des règles d'urbanisme des lotissements de plus de dix ans : le contenant prévaut-il sur le contenu ? », in *Construction-Urbanisme*, Éd. du Juris-Classeur, mars 2004, pp. 21-23
COUTANT (Isabel), CARTIER (Marie), MASCLET (Olivier), SIBLOT (Yasmine), « Jeunes des pavillons. Entre soi dans les lotissements et avenir social incertain », in *Agora*, n°53, 2009, pp. 85-97.
CROIZÉ (Jean-Claude), « Les Fausses vertus des tours » in *Urbanisme*, n°351, mars-avril 2008, pp. 81-84
DAMON (Julien), « Du NIMBY au BIMBY », in *Futuribles*, note de veille, septembre 2011
DEHAN (Philippe), RENAUD (Jean-François), DESRUES (Isabelle), « Parking et habitat : typologie et prospective » 2001, Paris : éd. Plan urbanisme construction architecture, coll. Recherches n°140, 146 p.
DEVILLERS (Christian), « Typologie de l'habitat & Morphologie urbaine » in *Architecture d'Aujourd'hui*, n°174, juillet-aout 1974
FREY (Jean-Pierre), « Refaire de la forme urbaine », in *Villes en parallèle,* n°12-13, Formes Urbaines, Université de Paris X-Nanterre/Laboratoire de Géographie Urbaine, novembre 1988, pp. 202-214.
FREY (Jean-Pierre), « Le Contrôle patronal de l'urbanisation vernaculaire », in *Les Annales de la Recherche Urbaine*, n° 32, Paris, MELATT/Gauthier-Villars, oct. 1986, pp. 51-59
FREY (Jean-Pierre), « Le Creusot. Urbanistique patronale », in *Les Annales de la Recherche Urbaine*, n° 22, avril 1984, pp. 3-46
FRILEUX (Pauline), « A l'abri de la haie dans le bocage pavillonnaire », *in Ethnologie française*, 2010, pp. 639-648
FROMONOT (Françoise), « Une petite maison dans le grand Paris », in *Criticat*, n°4, septembre 2009, pp. 24-37
GARCIA (Louise), VACQUEREL (Bénédicte), « Le Pavillonnaire, "mal-loti" des politiques urbaines ? L'exemple de la Seine-Saint-Denis », in *Métropolitiques*, 27 mars 2013. URL : http://www.metropolitiques.eu/Le-pavillonnaire-mal-loti-des.html

GAUDIN (Jean-Pierre), GENESTIER (Philippe), RIOU (Françoise), « Aux sources d'une catégorie de raisonnement : la ségrégation », in *Recherche exploratoire*, 1994, Paris, 57 p.
LACAZE (Jean-Paul), « Habiter une maison, est-ce un pêché ? », in *Urbanisme* n°378, mai-juin 2011, pp. 6-7
LACAZE (Jean-Paul), « La Formation des prix fonciers et immobiliers », in *Annales des Ponts et Chaussées – Nouvelle série*, n° 95 et n° 96
LEFEBVRE (Henri), « Propositions », in *l'Architecture d'Aujourd'hui*, juin-juillet 1967, n°132, p. 14
LEFEBVRE (Henri), « Les Nouveaux ensembles urbains », in *Revue Française de Sociologie*, 1960, n°1, pp. 186-201
LEVY (Albert), « Formes urbaines et significations : revisiter la morphologie urbaine », in *Espaces et sociétés,* avril 2005, pp. 25-48
LEVY (Jacques), OUREDNIK (André), « La Ville qu'ils veulent, la ville qu'ils font », in *Urbanisme,* n°378 mai-juin 2011, pp. 86-89
LOUDIER-MALGOUYRES (Céline), « L'Effet de rupture avec l'environnement voisin des ensembles résidentiels enclavés. Une approche morphologique de l'enclavement résidentiel en France », in *Les Annales de la Recherche urbaine,* n°102, juillet 2007, pp. 66-77
MAGRI (Susanna), TOPALOV (Christian), « De la cité-jardin à la ville rationnalisée 1905-1925 », in *Revue Française de Sociologie*, n°28-30, juillet-septembre 1987, pp. 417-451
MANCEBO (François), « Accompagner les turbulences : une périurbanisation durable. Priorité aux cheminements des habitants », in *Les Annales de la recherche urbaine,* n°102, juillet 2007, pp. 50-57
MAZIÈRE (Gérard), « À quoi servent les espaces au pied des immeubles ? », in *Urbanisme* n°170, 1979, pp. 12-13
MOLEY (Christian), « La Genèse du jour/nuit », in *Extenso*, n°9, 1986, pp. 259-281
PINSON (Daniel), « La Ville, si près et si loin. Du rêve pavillonnaire à la réalité », in *Informations sociales revue de la caisse nationale des allocations familiales*, Paris : éd. de la Cnaf, n°130, 2006, pp. 80-89
RONCAYOLO (Marcel), « La Morphologie entre la matière et le social », in *Villes en parallèle*, 1988, n°12-13
ROSSELIN (Céline), « Entrée, entrer, Approche anthropologique d'un espace du logement », in *Espaces et sociétés*, 1995, n°78.
SABBAH (Catherine), « Une nouvelle façon de concevoir la ville ? », in *Archistorm,* n°52
SABBAH (Catherine), « La Maison individuelle, une réponse inattendue à la pénurie de logements », in *Les Échos*, 20 octobre 2011
SALAT (Serge), NOWACKI (Caroline), « De l'importance de la morphologie dans l'efficience énergétique des villes », in *Liaison Énergie-Francophonie,* n°86, janvier 2010
SCHRADER (Franz), « L'Evolution des cités », in *Les Annales de Géographie*, 1917, tome 26, n°139. pp. 1-14
TERADE (Annie), « La Notion de type en architecture pour le Mouvement moderne et ses critiques » in BONNIN (Philippe), *Architecture, espaces pensé et espaces vécu*, Paris : éd. Recherches, 2007, pp. 97-115
TROTTIN (David), « Moi, j'aime bien les lotissements », in *Techniques et Architecture*, n° 474, octobre-novembre, pp. 51-55
VAN EECKHOUT (Laetitia), *A Vesoul, l'agglomération enraye l'urbanisation massive*, url : http://www.lemonde.fr/planete/article/2013/10/24/etalement-urbain-l-agglomeration-de-vesoul-a-reduit-de-60-ses-zones-constructibl_3502491_3244.html
VERGER (Fernand), « La Morphologie urbaine d'Amsterdam » in *Norois*, 1961, volume 30, n° 30, pp. 209-213

VIDALENC (Gabriel), « La Gestion économe des sols : du Grenelle de l'environnement à la loi du 12 juillet 2010, traduction ou trahison ? », in *La Semaine juridique, notariale et immobilière*, n 40, 8 octobre 2008, pp. 1307
VILMIN (Thierry), « Les Trois marchés de l'étalement urbain », in *Études foncières*, n°157, 2012, pp. 27-33
VINCENDON (Sybille), « Hissez les pavillons ! », in *Libération*, juillet 2011

- Thèses et mémoires

BERGHAUSER (Meta), HAUPT (Per), *Space, Density and Urban Form*, thèse soutenue le 25 novembre 2009, Technische Universiteit Delft, 304 p.
CALLEN (Delphine), *La « Fabrique péri-urbaine », systèmes d'acteurs et production des ensembles pavillonnaires dans la grande couronne francilienne*, thèse sous la direction de Denise Pumain, Université Paris I Panthéon la Sorbonne, 2011, 402 p.
FLAMAND (Amélie), *Rapports de cohabitation et pratiques de l'espace dans un passage privé du vingtième arrondissement*, Maîtrise de sociologie, 2001, Université Paris X.
FLAMAND (Amélie), *L'Invention des espaces intermédiaires dans l'habitat*, thèse sous la direction de Jean-Pierre Frey, Paris : Institut d'Urbanisme de Paris-CRESSAC-CRH, UMR LOUEST, Paris XII, 2008, 411 p.
FLAMAND (Amélie), *Parties communes et espaces intermédiaires*, DEA d'Urbanisme, Créteil : Institut d'urbanisme de Paris-Université de Créteil, Paris XII, 2002
FREY (Jean-Pierre), *Société et urbanistique, tome 2 : La généalogie des types de logements patronaux 1836-1939*, Paris : MULT-Plan Urbain/MAIL, 1987, 562 p.
FREY (Jean-Pierre), *Société et urbanistique patronale, tome 4 : Parc immobilier et mobilité, Champagne-sur-Seine, 1903-1930*, Paris, MULT-Plan Urbain/MAIL, 1989, 189 p.
HALLEUX (Jean-Marie), *Structuration spatiale des marchés fonciers et production de l'urbanisation morphologique ; application à la Belgique et à ses nouveaux espaces résidentiels*, Thèse de doctorat sous la direction de Bernadette Merenne-Schoumaker, Université de Liège, 2005, 308 p.
LE (Quoc-Hung), *A propos du compartiment. Une réflexion sur les modèles d'habitat dans le développement urbain d'Ho Chi Minh-Ville. Du transfert à la ville*, thèse de doctorat en architecture, Université de Marne-La-Vallée, 13 avril 2010, 564 p.
LEBOIS (Valérie), *Frontières du « chez-soi » et espaces intermédiaires dans l'habitat collectif,* Mémoire de DEA, 2001, " Le Projet architectural et urbain ", Paris : École d'Architecture de Paris-Belleville
ORAZIO (Anne d'), *Habiter le sol d'autrui, le cas des Guilands à Montreuil-sous-Bois : une initiative domestique ordinaire en marge du droit commun*, sous la direction de Thierry Paquot, mémoire de recherche, Institut d'Urbanisme de Paris, 2006, 135 p.
STÅHLE (Alexander), *Compact sprawl: Exploring public open space and contradictions in urban density*, Akademisk avhandling, PhD Dissertation, 2008, 242 p.

- Rapports d'étude

CASTEX, (Jean), ROUYER, (Rémi), *Les Tours à Paris, bilans et prospectives*, Paris, APUR, 2003, 107 p.
CENTRE D'ENSEIGNEMENT ZOOTECHNIQUE, DÉPARTEMENT PÉRIURBAIN, *Les Espaces périurbains : bibliographie de base*, Rambouillet : éd. Bergerie nationale, 1995, 39 p.
CHEVALLIER (Maurice), CHAZALETTE (André), *Les Espaces extérieurs du logement,* Rapport, Paris : éd. GSU, commanditaire : Epamame, 3 volumes, 1972, 250 p.

DEVISME (Laurent), BOSSE (Anne), BRENON (Lucie), DODIER (Rodolphe), DUMONT (Marc), HERVOUET (Vincent), MADORE (François), STRUILLOU (Jean-François), *La Structuration du périurbain*, *synthèse bibliographique,* Plan construction Architecture, Pays de la Loire, cahier n°1, septembre 2007, 116 p.
DUMONT-FOUYA (Lucien), Ile-de-France, Conseil économique et sociale, *La Densification pour un urbanisme à échelle humaine*, 22 mars 2007, 102 p.
GOSSET (Antonin), *L'Enclavement résidentiel en Ile-de-France*, rapport de stage, stagiaire de l'Université Paris 1 sous la direction de Céline Loudier-Malgouyres à l'IAU Ile-de-France,, Paris : IAU Idf, juillet 2006, 83 p.
GOURBESVILLE (Mathilde), MARSALEIX (Séverine), LANGLOIS (Michel) (dir.). *L'Habitat pavillonnaire en Seine-Saint-Denis*, Montreuil : ADIL 93, 2007, 27 p.
IAU Ile-de-France, DARLEY (Aurélie), *Les Constructions de logements en diffus dans le tissu urbain existant, références quantitatives et étude des processus et des facteurs favorables à partir de l'analyse des constructions dans 13 communes d'Ile-de-France entre 1990 et 1999,* décembre 2007, 130 p.
IAU Ile-de-France, *Comment maîtriser le développement des bourgs, villages et hameaux*, in *Les Carnets pratiques*, nov. 2009, 95 p.
LOUARGANT (Sophie), ROUX (Emmanuel), *La Prospective d'un tiers-espace, le périurbain. Futurs périurbains : de la controverse à la prospective,* 2009, 17 p.
LEVY-VROELANT (Claire), responsable de la recherche, DUSSART (Brigitte), FREY (Jean-Pierre), *Les Enjeux de la « résidentialisation » des cités HLM, Analyse des usages des espaces intermédiaires dans une cité de Seine-Saint-Denis*, Nanterre, CRESSAC /CRH, UMR LOUEST/ Ministère de la Culture, Mission du Patrimoine ethnologique, 2003, 222 p.
MAZZONI (Cristiana), LEBOIS (Valérie), *Habiter sur cour : une mise à l'épreuve du vivre ensemble*, étude commanditée par la Mission à l'ethnologie, réalisée par le Laboratoire Architecture, culture et société, XIX-XXI^{e} siècle, Paris : éd. de la DAPA, 2006, 204 p.
ROUX (Emmanuel), VANIER (Martin) (dir.), *La Périurbanisation : problématiques et perspectives*, étude réalisée pour la délégation interministérielle à l'aménagement et à la compétitivité des territoires, Paris : La Documentation française, coll. Travaux, 2011, 87 p.
SECCI (Claudio), THIBAULT (Estelle), *La Formation de la notion « d'espaces intermédiaires » chez les architectes. Recherche sur la réflexion des architectes concernant les espaces situés entre privé et public dans les congrès internationaux sur l'habitat 1889-1959*, Rapport, Paris : éd. École d'Architecture Paris-Malaquais,2003, 154 p.
SÉNAT (France), *Rapport d'information sur la gestion des espaces périurbains, Session ordinaire de 1997-1998*, Paris : éd. du Sénat, coll. Les Rapports du Sénat, 1998, 156 p.
VERGES (Véronique), CAUE 93, *Le Pavillonnaire dans tous ses états en Seine-Saint-Denis : Densification ou disparition*, rapport commandé par le CAUE 93, juillet 2007, 200 p.

- Colloques et Séminaires :

SERVICE TECHNIQUE DE L'URBANISME (STU), *Regards sur le lotissement,* Actes du colloque « techniques, territoires et sociétés », éd. du STU, DRI, 1990, 126 p.
TASSIN (Bruno) (dir.), THÉVENOT (Daniel), *Du milieu naturel à la ville, vers une gestion durable du péri-urbain*, actes des dixièmes Journées du diplôme d'études approfondies Sciences et techniques de l'environnement organisées les 20 et 21 mai 1999, Paris : éd. Presses de l'École nationale des ponts et chaussées, 2001, 138 p.

FLAMAND (Amélie), *Les Espaces intermédiaires, un état des lieux raisonné,* Actes de la journée du GIS socio-économie de l'habitat, édition numérique, décembre 2005, http://resohab.univ-paris1.fr/jclh05/
UA-C.N.R.S*, Les Périphéries urbaines : quelles sociétés ? Quels espaces ? Quels dynamismes? : Actes du colloque*, Angers, 6 et 7 décembre 1984, organisé par l'UA-C.N.R.S. 915 Espaces géographiques et sociétés localisées dans la France de l'Ouest, Caen : éd. Centre de publications de l'Université de Caen, 1985, 270 p.

C. Densité et densification

- Livres et ouvrages :

BERGER (Martine), *Les Périurbains de Paris. De la ville dense à la métropole éclatée*, Paris : CNRS, coll. Espaces et Milieux, 2004, 317 p.
BARLES (Sandrine), GUILLERME (André), *L'Urbanisme souterrain*, Paris : éd. presses universitaires de France, coll. Que sais-je ?, 1995, 126 p.
BRES (Antoine), MARIOLLE (Béatrice), (BMCA Brès+ BMCA et chercheurs associés), *Le Grand Paris des densités dispersées, Chapitre 2 Système métropolitain : Métropole en relations*, juillet 2003, 199 p.
BRUNNER (Christian) (dir.), ROUSTAN (Frédéric), *Densité & formes urbaines dans la métropole marseillaise, rapport réalisé pour l'Agence d'Urbanisme de l'Agglomération marseillaise*, Marseille : éd. Imbernon, 2005, 191 p.
CAMAGNI (Roberto) (dir.), GIBELLI (Maria Cristina), *Développement urbain durable. Quatre métropoles européennes à l'épreuve,* Paris : éd.de l'Aube, 1997, 174 p.
CLUZET (Alain), *Le Climat sauvé par les villes ? Vers une solution européenne*, éd. L'Harmattan, 2012, 202 p.
CUILLIER (Francis) (dir.), Agence d'urbanisme Bordeaux métropole Aquitaine, *Complex'cité*, 2002, Bordeaux : A'urba
DARIN (Michaël*), La Comédie urbaine*, 2009, Paris, éd. Infolio, coll. Archigraphy, Librairie de l'architecture et de la ville, 2009, 559 p.
DARIN (Michaël), *Transformations de places à Nantes depuis deux siècles*, 1991, Nantes, éd. École d'Architecture de Nantes, 1991, 255 p.
DARIN (Michaël), *Introduction à l'histoire morphologique des villes,* Nantes : laboratoire architecture et formes urbaines, Ecole d'architecture de Nantes. Bureau de la recherche architecturale, 1993, 179 p.
FERREIRA D'OLIVIERA (Caroline), LANAVÈRE (Marianne), SEMIN (Didier), *Densité ± 0 : catalogue exposition*, Paris, École nationale supérieure des beaux-arts, 3 février-11 avril 2004 et Fribourg, Fri-art, 1er mai-20 juin 2004, Paris : éd. École nationale supérieure des Beaux-Arts, 2004, 149 p.
FOUCHIER (Vincent), *Les Densités de la ville nouvelle d'Évry: du projet au concret*, Paris éd. : Anthropos, diff. Économica, Coll. Villes, 2000, X-320 p.
FOUCHIER (Vincent), *Les Densités urbaines et le développement durable ; Le cas de l'Ile-de-France et des villes nouvelles,* Edition du SGVN, secrétariat général du groupe central des villes nouvelles, 1997
GODFRIN (Gilles), *Aménagement urbain et bâti existant*, Paris : LGDJ, coll. : Bibliothèque droit Urbanisme, 1999, 467 p.
GROPIUS (Walter), *Architecture et société*, Paris : éd. du Linteau, 1993, 199 p.
HAMELIN (Eric), RAMEZON (Olivier), *La Tentation du bitume, où s'arrêtera l'étalement urbain ?, Préface de Roland Castro,* Paris : rue de l'échiquier, 2012, 221 p.

MANGIN (David), *La Ville franchisée : formes et structures de la ville contemporaine*, Paris : éd. La Villette, 2004, 480 p.
MATHIEU (Nicole) (dir.), DUBOSCQ (Pierre), *Voyage en France : par les pays de faible densité...,* Paris : éd. du CNRS, 1985, 179 p.
NONN (Henri), *Strasbourg des densités aux structures urbaines*, Strasbourg, 1965, 191 p.
PUMAIN (Denise), GODARD (Francis), *Données urbaines, Tome 1*, Paris : éd. Anthropos, diff. Économica, Coll. Villes, 1996, 376 p.
PUMAIN (Denise), MATTEI (Marie-Flore), *Données urbaines, Tome 2*, Paris : éd. Anthropos, diff. Économica, Coll. Villes, 2000, 471 p.
PUMAIN (Denise), MATTEI (Marie-Flore), *Données urbaines, Tome 3*, Paris : éd. Anthropos, diff. Économica, Coll. Villes, 2000, 441 p.
SALAT (Serge) (dir.), LABBE (Françoise), NOWASKI (Caroline), *Les Villes et les formes sur l'urbanisme durable,* éd. Hermann & CSTB, 2011, 544 p.
SOUZA (Maria Adélia Aparecid De), *Sao Paulo : ville mondiale et urbanisme sous les tropiques,* Paris : éd. L'Harmattan, 1998, 163 p.
WIEL (Marc), *Planifier la ville autrement*, Paris : éd. L'Harmattan, coll. Villes et entreprises, 2007, 244 p.

- Chapitres d'ouvrage :

ACIOLY Jr. (Claudio), "Can Urban Management Deliver the Sustainable City? *Guided Densification in Brazil versus Informal Compactness in Egypt"* In JENKS (Mike) (dir.), BURGESS (Rod) (dir.), *Compact cities. Sustainable urban forms for developing countries*, éd. Routledge Taylor & Francis Group, 2008, 356 p.
BAUDELLE (Guy), « La Maîtrise de l'étalement urbain : une comparaison Belgique-Pays-Bas », in CHEVALIER (Jacques) (dir.), DJELLOULI (Yamna), EMELIANOFF (Cyria), BENNASR (Ali), *L'Étalement urbain. Un processus incontrôlable ?,* Rennes : éd. PUR, coll. Espace et Territoires, 2010, pp. 113-135
BERGER (Martine), « Au-delà des banlieues : trois décennies de périurbanisation pavillonnaire en Ile-de-France » in *Agrandir Paris 1860-1970,* 2012, pp. 373-388
CHARMES (Eric), « Densités, formes et villes durables », in DAMON Julien (dir.), *Villes à vivre-modes de vie urbains et défis environnementaux*, Odile Jacob, 2011, pp. 81-99
DEHAN (Philippe), DUQUESNES (Martine), « Repenser le territoire de la maison », in TAPIE (Guy), *Maison individuelle, Architecture, Urbanité,* Plan Urbanisme Construction Architecture*,* Paris : éd. de l'aube, 2005, pp. 45-57

- Articles et périodiques :

BARREIRO (Sandrine), « Limite de la consommation d'espace et densification : les nouveaux outils », *Note rapide de l'Institut d'aménagement et d'urbanisme Ile-de-France*, n 553, juin 2011, 4 p.
CARASSUS (Jean), DEOUX (Suzanne), DEVILLERS (Christian), JOURDA (Françoise-Hélène), « Immobilier durable : l'innovation en marche ! », in *Les Cahiers de l'Observatoire de la Ville*, n°4, 2007
CASTEL (Jean-Charles), « Le Marché favorise-t-il la densification ? Peut-il produire de l'habitat alternatif à la maison individuelle ? », in ADEF. *Production foncière*, éd. ADEF, 2006, pp. 63-85
CASTEL (Jean-Charles), « Les Coûts de la ville dense ou étalée », in *Études Foncières*, n° 119, 2006, pp. 18-21

CASTEL (Jean-Charles), « Ville dense, ville diffuse : les deux faces de l'urbanisation. Une tendance à l'émiettement des constructions depuis vingt ans », in *Etudes Foncières,* n°147, juillet 2010

CLÉMENT (Pierre), GUTH (Sabine), « De la densité qui tue à la densité qui paye: la densité urbaine comme règle entre médiateur et projet », in *Les Annales de la recherche urbaine*, *Densité et Espacements*, n°67, 1995, pp. 73-83

CHARMES (Eric), « La Densification en débat : effet de mode ou solution durable ? », in *Etudes Foncières,* n°145, mai-juin 2010, pp. 19-38

CHARMES (Eric), « La Densification des lotissements pavillonnaires de grande banlieue », in *Etudes foncières*, n° 119, janvier-février 2006, pp. 12-15

CHARMES (Eric), « Densifier les banlieues », in *Etudes foncières*, n° 99, septembre-octobre 2002, pp. 32-35

CHARMES (Eric), « Le Malthusianisme foncier », in *Études Foncières*, n° 125, janvier-février 2007, pp.12-16

CHAUVOT (Myriam), « La Division de parcelle, une solution pour densifier les lotissements pavillonnaires existants », in *Les Échos*, 30 mars 2010, p. 27

DA CUHNA (Antonio), « Densité, centralité et qualité urbaine : la notion d'intensité, outil pour une gestion adaptative des formes urbaines ? », in *Urbia, Les Cahiers du développement urbain durable,* coll. Intensités urbaines n°9, décembre 2009, pp. 13-59

DENIZEAU (Charlotte), « Le Nouveau PLU issu de la Loi Grenelle II : densifier sans s'étaler ! », in *Métropolitiques*, 4 avril 2011, URL http://www.metropolitiques.eu/Le-nouveau-PLU-issu-de-la-loi.html

DIND (Jean-Philippe), « La Densification du quartier de Florissant à Renens : renouvellement à une centralité et divergences d'intérêts, in *Urbia, Les Cahiers du développement urbain durable,* coll. Intensités urbaines, n°11, décembre 2010, pp. 147-162

FORDIN (Isabelle), SABATIER (Bruno), « Densifier le pavillonnaire », in *Études foncières*, n°155

FOUCHIER (Vincent), « La Densification : une comparaison internationale entre politiques contrastées », in *Les Annales de la recherche urbaine,* juin 1995, n°67, pp. 106-116

FOUCHIER (Vincent), « Maîtriser l'étalement urbain : une première évaluation des politiques menées dans quatre pays (Angleterre, Norvège, Pays-Bas, Hong Kong) », in *Revue 2001 plus,* Paris : DRAST-Ministère de l'Equipement, septembre 1999, 59 p.

FOUCHIER (Vincent), « L'Intensification urbaine : entretien avec Vincent Fouchier », in *Etudes Foncières,* n°145, mai-juin 2010, pp. 35-36

FOUCHIER (Vincent), « Vers un plancher des densités », in *Études foncières,* n°74, mars 1997, pp. 95-102

GENESTE (Stanley), « Rendre acceptable la densité en tissu pavillonnaire », in *Métropolitiques*, 25 mars 2013. URL : http://www.metropolitiques.eu/Rendre-acceptable-la-densite-en.html

GODFRIN (Gilles). « La Gestion économe du sol (Loi Grenelle II et loi de modernisation de l'agriculture », in *Construction urbanisme*, n°10, octobre 2010

IAU Ile-de-France (IAU Idf), AWADA (Fouad), HENIN (Michel), « Sensible ralentissement de la consommation d'espaces naturels et agricoles en Ile-De-France : derniers résultats du MOS 2003 », in *Note rapide*, n°387, juin 2005, 6 p.

IAU Idf, BARREIRO (Sandrine), « Limitation de la consommation d'espace et densification : les nouveaux outils », in *Note rapide*, n°553, juin 2011, 6 p.

IAU Idf, BORDES-PAGES (Elisabeth), « Densité et habitat en Ile-de-France », in *Note rapide*, n°1, juin 1999, 6 p.

IAU Idf, CHAROUSSET (Agnès), « L'Ambition londonienne : planification et redéveloppement urbain », *in Note rapide*, n°272, septembre 2000, 6 p.

IAU Idf, DARLEY (Amélie) (dir.), « Evolutivité des tissus urbains », in *Les Carnets pratiques,* mars 2010
IAU Idf, DARLEY (Amélie) (dir.), « Comment encourager l'intensification urbaine ? », in *Les Carnets pratiques,* août 2009
IAU Idf, DARLEY (Amélie), TOUATI (Anastasia), « Processus et politiques de densification de l'habitat en Ile-de-France », in *Note rapide*, n°567, 4 p.
IAU Idf, FOUCHIER (Vincent) (dir.), « Comment traiter les fronts urbains ? », in *Les Carnets pratiques*, mars 2010
IAU Idf, LOUCHART (Philippe), « L'Extension de l'aire urbaine n'est pas synonyme d'étalement urbain », in *Note rapide*, n°333, mai 2003, 6 p.
IAU Idf, MOULINIE (Claire), NAUDIN-ADAM (Muriel), « Appréhender la densité 1.repères historiques », in *Note rapide*, n°382, juin 2005, 6 p.
IAU Idf, MOULINIE (Claire), NAUDIN-ADAM (Muriel), « Appréhender la densité 2. Les indicateurs de la densité », in *Note rapide*, n°383, juin 2005, 6 p.
IAU Idf, MOULINIE (Claire), NAUDIN-ADAM (Muriel), « Appréhender la densité 3. Formes urbaines et densités », *Note rapide*, n°384, juin 2005, 6 p.
IAU Idf, MOULINIE (Claire), NAUDIN-ADAM (Muriel), « Appréhender la densité 4. A l'échelle de l'îlot », in *Note rapide*, n°440, décembre 2007, 6 p.
KIS (Martine), « Densité : comment les élus font pièce à l'étalement urbain », in *Courrier des maires et des élus locaux,* n°245, avr. 2011, pp. 18-27
KOOLHASS (Rem), *New York Délire, un manifeste rétroactif pour Manhattan,* traduit par Catherine Collet, Paris : éd. Parenthèses, col. Architectures, 1994, 320 p.
KORSYBSKI (Stanislas), « Le Profil de densité de population dans l'étude des zones urbaines », in *La Vie urbaine*, n°11, 1954, 49 p.
LE FOLL (Benoît), MIET (David), « Construire dans mon jardin et résoudre la crise du logement. Cinq idées-clés pour comprendre la filière BIMBY », in *Métropolitiques*, 18 mars 2013, URL : http://www.metropolitiques.eu/Construire-dans-mon-jardin-et.html
LÉGER (Jean-Michel), « Densification des lotissements, les pavillonnaires font de la résistance », in *Études foncières,* n°145, 2010, pp. 33-35
LÉGER (Jean-Michel), DESGRANDCHAMPS (Guy), FERRAND (Marylène), LE ROY (Bernard), LE ROY (Marine) (coll.), « Lotir les lotissements. Conditions architecturales, urbanistiques et sociologiques de la densification douce de l'habitat individuel », in BENDIMERAD (Sabri) (dir.), *Habitat pluriel. Densité urbanité intimité*, Paris, PUCA, coll. Recherches n° 199, 2010, pp. 117-138
LEMOINE (Bertrand), « Pour un grand Paris durable », in *Les Cahiers de l'IAU IdF* n°160, octobre 2011, pp. 62-64
MIET (Daniel), « L'Architecture du projet de recherche BIMBY », in *Cahiers de la recherche architecturale et urbaine*, 2012, n°26-27, pp. 219-224
MOREL (Michel-Paul), JEAN (René), « L'Artificialisation du territoire atteint 9% en 2009 », in *Agreste Primeur*, n°246, juillet 2010
PETITET (Sylvain), « Densifier l'habitat pavillonnaire : des démarches individuelles aux projets collectifs », in *Métropolitiques*, 20 mars 2013 URL : http://www.metropolitiques.eu/Densifier-l-habitat-pavillonnaire.html
PIRON (Olivier), « Les Déterminants économiques de l'étalement urbain », in *Études foncières*, n°129, septembre-octobre 2007
RENARD (Vincent), « Grenelle II : la fin de l'étalement urbain ? », in *Métropolitiques*, 6 juin 2011, URL : http://www.metropolitiques.eu/Grenelle-II-la-fin-de-l-etalement.html
ROBIN (Emilien), « L'Imposture BIMBY », in *Criticat*, n°12, 2013, pp. 83-103

SALLEZ (Alain), COUTRUT (Bernard), « Considération sur les densités urbaines » in Revue d'Economie Régionale et Urbaine, n°2, avril 2009, pp. 329-343
TANGUY (Antoine), TOUATI (Anastasia), « Agir dans un contexte de morcellement de la propriété », in *Les Cahiers de l'IAU IdF*, 2012, n°163
TOUATI (Anastasia), « Histoire des discours politiques sur la densité », in *Études foncières*, n°145, 2010, pp. 24-26
TOUATI (Anastasia), « La Densification "douce" au Canada. L'exemple des "appartements accessoires" en Ontario », in *Métropolitiques*, 3 avril 2013. URL : http://www.metropolitiques.eu/La-densification-douce-au-Canada.html
TOUATI (Anastasia), « L'Habitant maître d'ouvrage au cœur de la densification pavillonnaire », in *Études foncières*, 2012, n°157
WIEL (Marc), « Retour à l'injonction de densifier », in *Urbanissimo* n°108, oct-nov 2000, pp.14-22

- Rapports d'étude

ADEUPA (Agence de développement et d'urbanisme du Pays de Brest), PERETJATKO (Jean-François) (dir.), *Keranroux, réflexions sur la densité : quelle taille atteindre pour construire une unité de voisinage au sein de quel quartier ? : Densité et développement durable*, Brest : éd. de l'Agence de développement et d'urbanisme du Pays de Brest, 2005, 115 p.
AGAM (Agence d'Urbanisme de l'Agglomération Marseillaise), Roustan (Frédéric) (dir.), *Densité et formes urbaines, étude réalisée pour l'AGAM*, juillet 2007, 80 p.
APUR (Atelier parisien d'urbanisme), BORDAS-ASTUDILLO (Florence) (dir.), *Densités vécues et formes urbaines. Etude de quatre quartiers parisiens,* Paris : éd. de l'APUR, 2003, 45 p.
APUR (Atelier parisien d'urbanisme), *La Densité, un bon outil pour connaître Paris ?*, Note de 4 pages n°4 Mars 2004

ATELIER CANTAL-DUPART, Le Foncier peut-il être aérien ? Le Surhaussement des immeubles, octobre 2010, 80 p.

ATELIER CASTRO DESSINOF CASI, NEXITY, *Habiter le ciel, les chemins de l'urbanité*, 2012, 51 p.
AUCAME (Agence d'Urbanisme de Caen-Métropole), *Formes urbaines et résidentielles de Caen-Métropole*, novembre 2010
BENDIMERAD (Sabri), CHOMBART DE LAUWE (Pascal), VALABREGUE, (Danièle), Atelier Tectône, *Habitat pluriel : densité, urbanité, intimité, Rapport final,* Paris : Ministère de l'Écologie, de l'Energie, 2009, 60 p.
BENAÏSSA (Amine), *Aménagement urbain, production de la densité et régulation sociale, 1. Différences, références, négociations Trois notions pour rendre compte de la densité, sous la direction scientifique d'Antoine Haumont*, Volume 1, Paris : Institut de Sociologie Urbaine, 1997, 232 p.
CERTU (Centre d'études sur les réseaux, les transports, l'urbanisme et les constructions publiques), *La densité des formes du développement résidentiel*, DDE de Haute-Savoie /CETE Lyon, rapport d'étude, avril 2004
CERTU, *Pour un habitat dense individualisé*, 2009, Lyon : Éd. CERTU
CERTU, *Y a-t-il des phénomènes de densification et de dédensification ? Approche de la question et propositions d'indicateurs*, 1999, 89 p.
CERTU, CETE DE LYON, *Les Bases de données d'occupation des sols pour la mesure de la tache urbaine, Descriptif et comparatif de 6 bases de données*, mars 2005, 57 p.

CETE DE L'OUEST, CERTU, *La Densité : concept exemples mesures –Eclairages sur le concept de densité et sur les différents usages de ses mesures*, coll. Les rapports d'études, juillet 2002, 92 p.
CSTB, DDE, CETE, *La Densité des formes du développement résidentiel : mise en évidence de 5 formes urbaines densité et de 4 formes de développement des communes de Haute-Savoie*, étude réalisée à l'initiative du CERTU et de la DDE de Haute-Savoie, 2004, Lyon : éd. CERTU, coll. *Les Rapports d'étude : aménagement et urbanisme*, 46 p.
DESGRANDCHAMPS (Gérard), FERRAND (Marylène), LEGER (Jean-Michel), LE ROY (Bernard), LE ROY (Marine), « Lotir les lotissements. Conditions architecturales, urbanistiques et sociologiques de la densification douce de l'habitat individuel », in BENDIMERAD (Sabri) *Habitat pluriel : densité, urbanité, intimité*, 2010, Paris : éd. PUCA, coll. « Recherches », pp. 117-138
DEVILLERS (Christian), HAUMONT (Antoine), NAPPI-CHOULET (Ingrid), WARNIER (Bertrand), « Formes d'habitat et densités urbaines : Quelles opportunités pour la ville de demain ? », in *Les Cahiers de l'Observatoire de la Ville*, n°1, février 2007
DUMONT-FOUYA (Lucien), *La Densification pour un urbanisme à échelle humaine*, rapport préparé par la commission de la Ville, de l'Habitat et du Cadre de vie pour la région Ile-de- France, 2007, 102 p.
IAU Idf, ZUNINO (Gwenaëlle) (dir.), *Densité Opérations de logements et quartiers urbains*, août 2009, 95 p.
IAU Idf, BORDES-PAGES (Elisabeth) (dir.), *Référentiel de densités et de formes urbaines. Contribution pour un référentiel appliqué à l'habitat dans la région Ile-de-France*, aout 1995, 100 p.
LANNUZEL (Philippe) (dir.), LUCAS (Yann), *Densités et formes urbaines dans la communauté urbaine de Brest*, étude réalisée par l'Agence de développement et d'urbanisme du pays de Brest (ADEUPA), 2002, Brest : ADEUPA, 115 p.
TNS SOFRES, *Les Français et leur habitat : perception de la densité et des formes d'habitat,* étude réalisée pour l'Observatoire de la Ville, janvier 2007

- Colloques et séminaires :

OFFNER (Jean-Marc), *« Réinventer les proximités dans la ville durable »,* conférence, Grand Prix de l'urbanisme, Cité de l'architecture et du patrimoine, décembre 2008

D. Divers :

- Livres et ouvrages :

ARENDT (Hannah), *Les Conditions de l'homme moderne*, *préface de Paul Ricœur*, Paris : éd. Pocket, coll. Agora, 2002, 416 p.
AUDUC (Arlette) (dir.), DUHAU (Isabelle), *Bry et Champigny dans les méandres de la Marne*, Paris : éd. Inventaire général du patrimoine culturel, coll. Images du patrimoine n°247, 2007, 128 p.
AUGE (Marc), *Non lieux, Introduction à une anthropologie de la sur-modernité*, Paris : éd. du Seuil, 1992, 149 p.
AUTHIER (Jean-Yves) (dir.), *Rapports résidentiels et contextes urbains*, Paris : éd. Plan Construction et Architecture, 1999, 560 p.
AVRIL (Bertrand), ROTH (Bernard), *La Promotion immobilière, construire pour autrui,* Paris : édition Presses de l'école nationale des Ponts et chaussées, 2001, 287 p.
BEAUD (Michel), *L'Art de la Thèse*, Paris : éd. La Découverte, 1999, 193 p.
BECKER (Howard S.*), Écrire les sciences sociales. Commencer et terminer son article, sa thèse ou son livre*, Paris : éd. Économica, 1986, coll. Méthodes des sciences sociales, 2004, 179 p.

BONETTI (Michel), *Habiter. Le Bricolage imaginaire de l'espace,* Paris : éd. Hommes et perspectives, 1994, 230 p.
BROCHEN (Alix), GERVAIS (Florence), PLOQUIN (Jean), *Les Mots de la maison, Vocabulaire français, anglais, allemand de l'acquisition de la construction et de la restauration*, Paris : éd. Eyrolles, Guide House Book, 1995, 339 p.
CASTEL (Robert), *Les Métamorphoses de la question sociale*, Paris : éd. Fayard, 1995, 490 p.
CASTEL (Robert), HAROCHE (Claudine), *Propriété privée, propriété sociale, propriété de soi : entretiens sur la construction de l'individu moderne*, Paris : éd. Fayard, 2001, 210 p.
CHAPEL (Enrico), *L'Œil raisonné : L'Invention de l'urbanisme par la carte*, Genève : éd. MétisPresses, 2010, 256 p.
CORNUAU (Claude), IMBERT (Maurice), LAMY (Bernard), RENDU (Paul), RETEL (Jacques-Olivier), *L'Attraction de Paris sur sa banlieue, étude sociologique, préface de Paul-Henri Chombart de Lauwe*, Paris : éd. Les Editions ouvrières, coll. L'Evolution de la vie sociale, 1965, 320 p.
CUEILLE (Sophie), *Le Vésinet, Modèle français d'urbanisme paysager 1858-1930,* avec des contributions de D. Hervier, F. Loyer, B. Foucart, Th. Barruel, Ministère de la culture et de la communication, Inventaire général des monuments et richesses artistiques de la France, région Ile-de-France, Ville du Vésinet, Paris : imprimerie nationale, 1989, 144 p.
DUPUY (Gabriel), *La Dépendance automobile*, 1999, Paris : éd. Anthropos, coll. Villes, 2000, 166 p.
ENGELS (Friedrich), « Préface », in *La Question du logement*, 10 janvier 1887, pp. 2-7
ELEB (Monique), *L'Apprentissage du chez-soi : le Groupe des maisons ouvrières*, Marseille : éd. Parenthèses, 1994, 122 p.
FIJALKOW (Yankel), *Sociologie de la ville*, Paris : éd. de la Découverte, coll. Repères, 2002, 128 p.
GRAFMEYER (Yves), ISAAC (Joseph), *L'Ecole de Chicago, naissance de l'écologie urbaine*, Paris : éd. Aubier, 1979, VII-377 p.
GRAFMEYER (Yves), *Sociologie urbaine*, Paris : éd. Nathan, coll. 128, 1995, 126 p.
GRAFMEYER (Yves), JOSEPH (Isaac), *L'Ecole de Chicago : naissance de l'écologie urbaine*, Paris : éd. Flammarion, 2004, VII-377 p.
HABERMAS (Jürgen), *L'Espace public, Archéologie de la publicité comme dimension constitutive de la société bourgeoise*, 1962, Paris : éd. Payot, 1993, XXXV-324 p.
HUET (Bernard), *Anachroniques d'architecture*, 1981, Bruxelles : Édition des Archives d'architecture moderne, 1981, 179 p.
LE BART (Christian), LEFEBVRE (Rémi), *La Proximité en politique, Usages, rhétoriques, pratiques*, Rennes : PUR, 2005, 305 p.
LEFEBVRE (Henri), *La Production de l'espace*, 1974, Paris : éd. Anthropos, 2000, 485 p.
LEPETIT (Bernard), TOPALOV (Christian) (dir.), *La Ville des sciences sociales*, Paris : éd. Belin, 2001, 409 p.
LE PLAY (Frédéric), La Réforme sociale en France déduite de l'observation comparée des peuples européens, Tome premier, Paris : éd. Henri Plon, 1864, pp. 97-100
MAUSS (Marcel), *Manuel d'ethnographie*, 1926, Paris : éd. Payot, coll. Petite bibliothèque Payot, 1967, 364 p.
PARDAILHE-GALABRUN (Annick), *La Naissance de l'intime*, Paris : éd. PUF, 1988, 523 p.
PEREC (Georges), *Penser, classer*, Paris : éd. Hachette, 1985, 184 p.
ROBERT (Laurent), *Chatou, Croissy-sur-Seine, villégiatures en bordure de Seine*, Conseil général des Yvelines, coll. « Images du patrimoine » sous la direction de Dominique Hervier, 1993, 41 p.
ROUSSEAU (Jean-Jacques), *L'Emile ou de l'Education*, Paris : éd. Flammarion, coll. GF, 2009, 841 p.
SEGALEN (Martine), *Rites et rituels contemporains*, Paris : éd Nathan, 1998, 127 p.
SEGALEN (Martine), *Sociologie de la famille*, Paris : éd. A. Colin, 2000, 296 p.

SENNETT (Richard), *Les Tyrannies de l'intimité*, *trad. de l'américain The Fall of public man*, 1979, Paris, éd. du Seuil, coll. La Couleur des idées, 1995, 283 p.
SINGLY (François de.), *Libres ensemble. L'individualisme dans la vie collective*, Paris : éd. Nathan, coll. Pocket, 2000, 411 p.
SINGLY (François de.), *Les Uns avec les autres. Quand l'individualisme crée du lien*, Paris : éd. A. Colin, 2003, 267 p.
SINGLY (François de), *Habitat et relations sociales*, Paris : éd. Plan Construction et Architecture, 1998, 219 p.
TOPALOV (Christian), Les Promoteurs immobiliers : contribution à l'analyse de la production capitaliste du logement en France, Paris : La Haye, Mouton, 1974, 413 p.
VILLANOVA (Roselyne de) (dir.), *Loges et gardiens, entre espace public et espace privé*, Paris : éd. IPRAUS, 2003, 303 p.
WINNICOTT (Donald), *Les Objets transitionnels*, 1969, Paris : éd. Payot, 4e édition, 2010, 109 p.

- Articles et périodiques

BACCAÏNI (Brigitte), SEMECURBE (François), pôle Analyse territoriale, Insee, « La Croissance périurbaine depuis 45 ans » in *Insee Première,* n°1240, juin 2009
BRUANT (Catherine), « Un architecte à l'" école d'énergie ". Donat Alfred Agache, du voyage à l'engagement colonial » in *Revue du monde musulman et de la Méditerranée*, 1994, vol. 73, n°73-74, pp. 99-117
DION (Delphine), LADWEIN (Richard), « La Photographie comme matériel de recherche », Journées de Recherche en Marketing en Bourgogne, Dijon, 2005
DUPERREX (Matthieu), « La Ville rangée est sans langage » in *Regards sociologiques*, n°40, 2010, pp. 125-133
HERAN (François), « La Sociabilité, une pratique culturelle », in *Économie et statistique*, n°216, 1988, pp. 3-22
HUET (Bernard), « L'Architecture contre la ville », in *Architecture, Mouvement, Continuité,*
JOLE (Michèle), « Gérer ses résidus en public », in *Les Annales de la Recherche Urbaine*, n°53, 1991
JOSEPH (Isaac), « L'Espace public comme lieu de l'action », in *Les Annales de la recherche urbaine*, n°57-58, 1992, pp. 210-217
LEDRUT (Raymond), « La Réciprocité du public et du privé », in *Espaces et sociétés*, n°38-39, juillet-décembre 1981, pp. 155-156
SINGLY (François de.), « Quatre histoires et l'individualisme », in *Habitat et société*, n°32, décembre 2003

E. Lois, textes réglementaires, documents d'urbanisme et rapports officiels

La Loi relative à la solidarité et au renouvellement urbain du 13 décembre 2000
La Loi Grenelle 1 loi n° 2009-967 du 3 août 2009 de programmation relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'environnement
La Loi « Grenelle II » ou loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement
Articles L123-1 et suivants du Code de l'urbanisme
Ile-de-France 2030, Orientations réglementaires et carte de destination générale des différentes parties du Territoire, arrêté par le conseil régional le 25 octobre 2012
Ile-de-France 2030, Propositions pour la mise en œuvre du projet de schéma directeur de la région Ile-de-France, arrêté par le conseil régional le 25 octobre 2012

Ile-de-France 2030, Vision Régionale, projet de schéma directeur de la RIDF arrêté par le conseil régional le 25 octobre 2012
Ile-de-France 2030, Evaluation environnementale, projet de schéma directeur de la région Ile-de-France, arrêté par le conseil régional le 25 octobre 2012.
PADD (Plan d'Aménagement et Développement Durable) & PLU de Colombes
PADD & PLU de Montreuil
PADD & PLU de Levallois-Perret
PADD & PLU de Tremblay-en-France
PADD & PLU de Champigny
PADD & PLU de Le Vésinet

F. Sites Internet

PUCA : http://rp.urbanisme.equipement.gouv.fr/puca
PUCA (Programmer Concevoir) : www.archi.fr/PUCA
Europan France : www.europan-france.org
Loi SRU : www.sru.fr
CERTU : www.certu.fr
Sdrif Conseil régional d'Ile-de-France www.iledefrance.fr/sdrif
Cadastre : www.cadastre.gouv.fr
Archives départementales de Seine-Saint-Denis : http://archives.seine-saint-denis.fr/Cartes-et-plans.html?recherche=cartes
Archives départementales du Val-de-Marne : http://archives.cg94.fr/consultation/cadastre
Archives départementales des Hauts-de-Seine : http://archives.hauts-de-seine.net/archives/rechercher/cadastre/
Archives départementales des Yvelines : http://archives.hauts-de seine.net/archives/rechercher/cadastre/
BOUWFONDS-MARIGNAN : www.bouwfonds-marignan.com/
KAUFMAN AND BROAD : www.ketb.com/
LES NOUVEAUX CONSTRUCTEURS : www.lesnouveauxconstructeurs.fr/
Rapports d'activité 2009 et 2010 de l'entreprise
http://www.lesnouveauxconstructeurs.fr/files/presse/LNC_CA_T4_2009_FR_Final.pdf
http://www.lesnouveauxconstructeurs.fr/files/presse/LNC_CA_T4_2010_FR_Final.pdf
NEXITY : http://www.nexity.fr/
Rapport d'activité 2010: http://www.nexity.fr/files/webform/Rapport_annuel_2010.pdf

G. Bases de données et ressources électroniques :

GEOPORTAIL : http://www.geoportail.fr/
GOOGLE MAPS : www.maps.google.fr
INSEE : www.insee.fr
IAU Idf : http://www.iaurif.org/
URCAUE : http://www.urcaue-idf.archi.fr/abcdaire/local_index.php
Métropolitiques : http://www.metropolitiques.eu
Base Sit@del2 :
http://developpement-durable.bsocom.fr/statistiques/ReportFolders/ReportFolders.aspx?sRF_ActivePath=P,60,717,730&sRF_Mode=0&sRF_Expanded=,P,60,717,63,106,10

ANNEXES

Encadré 1. Article L.141.1 du code de l'Urbanisme

La région d'Ile-de-France élabore en association avec l'Etat un schéma directeur portant sur l'ensemble de cette région.
Le schéma directeur de la région d'Ile-de-France a pour objectif de maîtriser la croissance urbaine et démographique et l'utilisation de l'espace tout en garantissant le rayonnement international de cette région. Il précise les moyens à mettre en œuvre pour corriger les disparités spatiales, sociales et économiques de la région, coordonner l'offre de déplacement et préserver les zones rurales et naturelles afin d'assurer les conditions d'un développement durable de la région.
Les dispositions de l'alinéa précédent prennent effet à la première révision du schéma directeur de la région d'Ile-de-France selon les modalités prévues au huitième alinéa du présent article suivant la promulgation de la loi n° 99-533 du 25 juin 1999 d'orientation pour l'aménagement et le développement durable du territoire.
Le schéma directeur de la région d'Ile-de-France doit respecter les règles générales d'aménagement et d'urbanisme à caractère obligatoire prévues au présent livre ainsi que les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation des sols et les dispositions nécessaires à la mise en œuvre de projets d'intérêt général relevant de l'Etat et d'opérations d'intérêt national. Il doit également prendre en compte les orientations des schémas des services collectifs institués à l'article 2 de la loi n° 95-115 du 4 février 1995 d'orientation pour l'aménagement et le développement du territoire et les schémas sectoriels institués par le chapitre V du titre Ier de la même loi. Lorsqu'un plan de gestion des risques d'inondation mentionné à l'article L. 566-7 du code de l'environnement est approuvé, le schéma directeur de la région d'Ile-de-France doit également être compatible avec les objectifs de gestion des risques d'inondation, les orientations fondamentales et les dispositions de ce plan définies en application des 1° et 3° du même article L. 566-7. Lorsqu'un plan de gestion des risques d'inondation est approuvé après l'approbation du schéma directeur de la région d'Ile-de-France, ce dernier doit, si nécessaire, être rendu compatible dans un délai de trois ans avec les éléments mentionnés à la phrase précédente.
Ce schéma détermine notamment la destination générale de différentes parties du territoire, les moyens de protection et de mise en valeur de l'environnement, la localisation des grandes infrastructures de transport et des grands équipements. Il détermine également la localisation préférentielle des extensions urbaines, ainsi que des activités industrielles, artisanales, agricoles, forestières et touristiques.
Pour l'élaboration de ce schéma, le conseil régional recueille les propositions des conseils généraux des départementaux intéressés, du conseil économique, social et environnemental régional et des chambres consulaires. A l'issue de cette élaboration, le projet leur est soumis pour avis.
Avant son adoption par le conseil régional, le projet de schéma directeur, assorti de l'avis des conseils généraux intéressés, du conseil économique, social et environnemental régional et des chambres consulaires, est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement.
Le schéma directeur est approuvé par décret en Conseil d'Etat. L'initiative de l'élaboration du schéma directeur appartient soit à la région, soit à l'Etat.
La procédure de révision du schéma directeur est ouverte par un décret en Conseil d'Etat, qui détermine l'objet de la révision. Cette dernière est effectuée par la région d'Ile-de-France, en association avec l'Etat, selon les règles fixées aux sixième et septième alinéas du présent article. Elle est approuvée par décret en Conseil d'Etat.
Au plus tard à l'expiration d'un délai de dix ans à compter du décret approuvant le schéma directeur de la région d'Ile-de-France, la région procède à une analyse des résultats de son application, notamment du point de vue de l'environnement.

source : http://www.legifrance.gouv.fr

Encadré 2. **Article L122-1-1du Code de l'Urbanisme** (dernière modification du texte le 01 juillet 2014)

Article L122-1-2
Le rapport de présentation explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables et le document d'orientation et d'objectifs en s'appuyant sur un diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et des besoins répertoriés en matière de développement économique, d'aménagement de l'espace, d'environnement, notamment en matière de biodiversité, d'équilibre social de l'habitat, de transports, d'équipements et de services.
Il identifie, en prenant en compte la qualité des paysages et du patrimoine architectural, les espaces dans lesquels les plans locaux d'urbanisme doivent analyser les capacités de **densification** et de mutation en application de l'article L. 123-1-2. Il présente une analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'approbation du schéma et justifie les objectifs chiffrés de limitation de cette consommation compris dans le document d'orientation et d'objectifs.
Il décrit l'articulation du schéma avec les documents mentionnés aux I et II de l'article L. 111-1-1 et à l'article L. 122-1-13, avec lesquels il doit être compatible ou qu'il doit prendre en compte.

Article L122-1-5
IV. # Pour la réalisation des objectifs définis à l'article L. 122-1-4, il peut, en fonction des circonstances locales, imposer préalablement à toute ouverture à l'urbanisation d'un secteur nouveau :
1° L'utilisation de terrains situés en zone urbanisée et desservis par les équipements mentionnés à l'article L. 111-4 ;
2° La réalisation d'une étude d'impact prévue par l'article L. 122-1 du code de l'environnement ;
3° **La réalisation d'une étude de densification des zones déjà urbanisées.**

Article L122-11-1

2° Compromettent gravement les principes énoncés aux articles L. 110 et L. 121-1, sont contraires à un projet d'intérêt général, autorisent une consommation excessive de l'espace, notamment en ne prévoyant pas la densification des secteurs desservis par les transports ou les équipements collectifs, ou ne prennent pas suffisamment en compte les enjeux relatifs à la préservation ou à la remise en bon état des continuités écologiques ;

Article L123-1-2 modifié apparait *densification* (loi ALUR)

Le rapport de présentation explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.
Il s'appuie sur un diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et des besoins répertoriés en matière de développement économique, de surfaces agricoles, de développement forestier, d'aménagement de l'espace, d'environnement, notamment en matière de biodiversité, d'équilibre social de l'habitat, de transports, de commerce, d'équipements et de services.
Il analyse la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales. Il expose les dispositions qui favorisent la densification de ces espaces ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers.

Article L123-12
Lorsque le plan local d'urbanisme porte sur un territoire couvert par un schéma de cohérence territoriale approuvé, il est exécutoire dès lors qu'il a été publié et transmis au préfet dans les conditions définies aux articles L. 2131-1 et L. 2131-2 du code général des collectivités territoriales.
Lorsque le plan local d'urbanisme porte sur un territoire qui n'est pas couvert par un schéma de cohérence territoriale approuvé, ou lorsqu'il comporte des dispositions tenant lieu de programme local de l'habitat, il est publié et transmis au préfet dans les conditions définies aux articles L.2131-1 et L. 2131-2 du code général des collectivités territoriales. Il devient exécutoire à l'issue d'un délai d'un mois à compter de sa transmission au préfet.
2° Compromettent gravement les principes énoncés aux articles L. 110 et L. 121-1, sont contraires à un projet d'intérêt général, autorisent une consommation excessive de l'espace, **notamment en ne prévoyant pas la densification des secteurs desservis par les transports ou les équipements collectifs**, ou ne prennent pas suffisamment en compte les enjeux relatifs à la préservation ou à la remise en bon état des continuités écologiques ;

source : Code de l'Urbanisme http://www.legifrance.gouv.fr Copyright Legifrance

Encadré 3. **Articles L.123-1-2 et L.123-1-4 du Code de l'Urbanisme** ***ancienne version antérieure à la loi ALUR***

Cf. Chapitre III Lutte contre l'étalement urbain et la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers

Article L.123-1-2 (ancienne version n'y apparait pas *densification*)
Le rapport de présentation explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et la programmation et le règlement.
Il s'appuie sur un diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et des besoins répertoriés en matière de développement économique, de surfaces agricoles, de développement forestier, d'aménagement de l'espace, d'environnement, d'équilibre social de l'habitat, de transports, de commerce, d'équipements et de services.
Il présente une analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers.
Il justifie les objectifs compris dans le projet d'aménagement et de développement durables au regard des objectifs de consommation de l'espace fixés, le cas échéant, par le schéma de cohérence territoriale et au regard des dynamiques économiques et démographiques.
Article L.123-1-3
Le projet d'aménagement et de développement durables définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.
Le projet d'aménagement et de développement durables arrête les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.
Il fixe des objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.
Article L.123-1-4
Dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.
1. En ce qui concerne l'aménagement, les orientations peuvent définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune.
Elles peuvent comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants. Elles peuvent porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager.
Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.
2. En ce qui concerne l'habitat, elles définissent les objectifs et les principes d'une politique visant à répondre aux besoins en logements et en hébergements, à favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale et à améliorer l'accessibilité du cadre bâti aux personnes handicapées en assurant entre les communes et entre les quartiers d'une même commune une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements. Elles tiennent lieu du programme local de l'habitat défini par les articles L. 302-1 à L. 302-4 du code de la construction et de l'habitation.

source : Code de l'Urbanisme http://www.legifrance.gouv.fr

Encadré 4. Loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové

cartes communales. Elle est composée, à parts égales, d'élus communaux désignés par les maires et les présidents des établissements publics compétents en matière d'urbanisme du département et de personnes qualifiées désignées par le représentant de l'Etat dans le département, dont un représentant d'une association agréée de protection de l'environnement. Elle élit en son sein un président, qui doit être un élu local.

« La commission peut être saisie, par le représentant de l'Etat dans le département, les établissements publics compétents en matière d'urbanisme ou les communes et les personnes publiques mentionnées à l'article L. 121-4, ainsi que par une des associations mentionnées à l'article L. 121-5, du projet de document d'urbanisme arrêté ou du document d'urbanisme approuvé. La commission ne peut être saisie par une commune en vue de régler un différend qui oppose cette dernière à l'établissement public de coopération intercommunale dont elle est membre, et inversement.

« La commission entend, à leur demande, les parties intéressées et, à leur demande, les représentants des associations mentionnées au même article L. 121-5. Elle formule, en tant que de besoin, des propositions dans le délai de deux mois à compter de sa saisine. Ces propositions sont publiques.

« Lorsque la commission est saisie du projet de document d'urbanisme, les propositions de la commission sont jointes au dossier d'enquête publique. »

CHAPITRE III

Lutte contre l'étalement urbain et la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers

Article 139

I. – Le code de l'urbanisme est ainsi modifié :

1° L'article L. 122-1-2 est ainsi modifié :

a) Au premier alinéa, après les mots : « d'environnement, », sont insérés les mots : « notamment en matière de biodiversité, » ;

b) Après le premier alinéa, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« Il identifie, en prenant en compte la qualité des paysages et du patrimoine architectural, les espaces dans lesquels les plans locaux d'urbanisme doivent analyser les capacités de densification et de mutation en application de l'article L. 123-1-2. » ;

2° L'article L. 123-1-2 est ainsi modifié :

a) Au deuxième alinéa, après les mots : « d'environnement, », sont insérés les mots : « notamment en matière de biodiversité, » ;

b) Après le deuxième alinéa, sont insérés deux alinéas ainsi rédigés :

« Il analyse la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales. Il expose les dispositions qui favorisent la densification de ces espaces ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers.

« Il établit un inventaire des capacités de stationnement de véhicules motorisés, de véhicules hybrides et électriques et de vélos des parcs ouverts au public et des possibilités de mutualisation de ces capacités. » ;

c) Le troisième alinéa est complété par les mots : « au cours des dix années précédant l'approbation du plan ou depuis la dernière révision du document d'urbanisme » ;

3° L'article L. 123-1-3 est ainsi modifié :

a) Au premier alinéa, après le mot : « urbanisme, », sont insérés les mots : « de paysage, » ;

b) Au dernier alinéa, après le mot : « objectifs », il est inséré le mot : « chiffrés » ;

4° Après le 3° du I de l'article L. 123-13, il est inséré un 4° ainsi rédigé :

« 4° Soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier. » ;

5° L'article L. 123-13-1 est ainsi modifié :

a) Au premier alinéa, les mots : « ou les orientations d'aménagement et de programmation » sont remplacés par les mots : « , les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions » ;

b) Il est ajouté un alinéa ainsi rédigé :

« Lorsque le projet de modification porte sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone, une délibération motivée de l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou du conseil municipal justifie l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones. » ;

source : http://www.legifrance.gouv.fr

Encadré 5. Loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (Extraits du Journal Officiel de la République Française) Section du Chapitre III Lutte contre l'étalement urbain et la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers

Section 5

Clarification du règlement du plan local d'urbanisme et autres mesures de densification

Article 157

I. – L'article L. 123-1-5 du code de l'urbanisme est ainsi rédigé :

« *Art. L. 123-1-5.* – I. – Le règlement fixe, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés à l'article L. 121-1, qui peuvent notamment comporter l'interdiction de construire, délimite les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger et définit, en fonction des circonstances locales, les règles concernant l'implantation des constructions.

« II. – Le règlement peut fixer les règles suivantes relatives à l'usage des sols et la destination des constructions :

« 1° Préciser l'affectation des sols selon les usages principaux qui peuvent en être faits ou la nature des activités qui peuvent y être exercées ;

« 2° Définir, en fonction des situations locales, les règles concernant la destination et la nature des constructions autorisées ;

« 3° Délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels les programmes de logements comportent une proportion de logements d'une taille minimale qu'il fixe ;

« 4° Délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme est affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale ;

« 5° Identifier et délimiter les quartiers, îlots et voies dans lesquels doit être préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité, et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer cet objectif ;

« 6° A titre exceptionnel, délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels peuvent être autorisés :

« *a)* Des constructions ;

« *b)* Des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage au sens de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage ;

« *c)* Des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

« Le règlement précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone. Il fixe les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics, ainsi que les conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité auxquelles les constructions, les résidences démontables ou les résidences mobiles doivent satisfaire.

« Ces secteurs sont délimités après avis de la commission départementale de la consommation des espaces agricoles. Cet avis est réputé favorable s'il n'est pas intervenu dans un délai de trois mois à compter de la saisine.

« Les constructions existantes situées en dehors de ces secteurs et dans des zones naturelles, agricoles ou forestières ne peuvent faire l'objet que d'une adaptation ou d'une réfection, à l'exclusion de tout changement de destination.

« Dans les zones agricoles, le règlement peut désigner les bâtiments qui, en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, peuvent faire l'objet d'un changement de destination ou d'une extension limitée, dès lors que ce changement de destination ou cette extension limitée ne compromet pas l'exploitation agricole. Le changement de destination et les autorisations de travaux sont soumis à l'avis conforme de la commission départementale de la consommation des espaces agricoles prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime.

« Dans les zones naturelles, le règlement peut désigner les bâtiments qui, en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole ou la qualité paysagère du site. Dans ce cas, les autorisations de travaux sont soumises à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.

« Le septième alinéa du présent 6° n'est applicable ni aux constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière, ni aux constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics.

« III. – Le règlement peut, en matière de caractéristiques architecturale, urbaine et écologique :

« 1° Déterminer des règles concernant l'aspect extérieur des constructions neuves, rénovées ou réhabilitées, leurs dimensions, leurs conditions d'alignement sur la voirie et de distance minimale par rapport à la limite séparative et l'aménagement de leurs abords, afin de contribuer à la qualité architecturale et paysagère, à la performance énergétique et à l'insertion des constructions dans le milieu environnant. Des règles peuvent, en outre, imposer une part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables, éventuellement pondérées en fonction de leur nature, afin de contribuer au maintien de la biodiversité et de la nature en ville ;

« 2° Identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation ;

« 3° Dans des secteurs situés à proximité des transports collectifs, existants ou programmés, imposer dans des secteurs qu'il délimite une densité minimale de constructions ;

« 4° Délimiter les secteurs dans lesquels la délivrance du permis de construire peut être subordonnée à la démolition de tout ou partie des bâtiments existants sur le terrain où l'implantation de la construction est envisagée ;

« 5° Localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent ;

« 6° Imposer aux constructions, travaux, installations et aménagements, notamment dans les secteurs qu'il ouvre à l'urbanisation, de respecter des performances énergétiques et environnementales renforcées qu'il définit.

« IV. – Le règlement peut, en matière d'équipement des zones :

« 1° Préciser le tracé et les caractéristiques des voies de circulation à conserver, à modifier ou à créer, y compris les rues ou sentiers piétonniers et les itinéraires cyclables, les voies et espaces réservés au transport public et délimiter les zones qui sont ou peuvent être aménagées en vue de la pratique du ski et les secteurs réservés aux remontées mécaniques en indiquant, le cas échéant, les équipements et aménagements susceptibles d'y être prévus ;

« 2° Fixer les conditions de desserte par les voies et réseaux des terrains susceptibles de recevoir des constructions ou de faire l'objet d'aménagements. Il peut délimiter les zones mentionnées à l'article L. 2224-10 du code général des collectivités territoriales concernant l'assainissement et les eaux pluviales ;

« 3° Imposer aux constructions, travaux, installations et aménagements dans les secteurs qu'il ouvre à l'urbanisation de respecter, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques, des critères de qualité renforcés, qu'il définit.

« V. – Le règlement peut également fixer les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général, aux espaces verts ainsi qu'aux espaces nécessaires aux continuités écologiques. »

II. – L'article L. 123-3-1 du même code est abrogé.

III. – Au premier alinéa de l'article L. 342-23 du code du tourisme, la référence : « 6° » est remplacée par la référence : « 1° du IV ».

IV. – L'article L. 123-1-5 du code de l'urbanisme, dans sa rédaction résultant de la présente loi, n'est pas applicable aux demandes de permis et aux déclarations préalables déposées avant la publication de la présente loi. Les secteurs délimités par le plan local d'urbanisme en application du 14° de l'article L. 123-1-5, dans sa rédaction en vigueur antérieurement à la publication de la même loi, demeurent soumis à ces dispositions jusqu'à la première révision de ce plan engagée après la publication de ladite loi.

V. – A la seconde phrase du premier alinéa de l'article L. 411-57 du code rural et de la pêche maritime, les mots : « de l'article L. 123-3-1 » sont remplacés par les mots : « des quatorzième et quinzième alinéas du II de l'article L. 123-1-5. ».

VI. – Un décret en Conseil d'Etat fixe la liste des destinations des constructions que les règles édictées par les plans locaux d'urbanisme peuvent prendre en compte. Cette liste permet de distinguer la destination des bâtiments, dans un objectif de mixité fonctionnelle.

Article 158

I. – Le code de l'urbanisme est ainsi modifié :

1° L'article L. 111-6-2 est ainsi modifié :

a) A la première phrase du premier alinéa, les mots : « toute disposition d'urbanisme contraire » sont remplacés par les mots : « les règles relatives à l'aspect extérieur des constructions des plans locaux d'urbanisme, des plans d'occupation des sols, des plans d'aménagement de zone et des règlements des lotissements » ;

b) Au deuxième alinéa, la référence : « 7° » est remplacée par la référence : « 2° du II » ;

2° A la première phrase du deuxième alinéa de l'article L. 128-1, la référence : « neuvième alinéa » est remplacée par la référence : « 2° du III » ;

3° Au premier alinéa de l'article L. 473-2, la référence : « 6° » est remplacée par la référence : « 1° du III » ;

4° L'article L. 123-1-11 est ainsi modifié :

a) Les cinq premiers alinéas sont remplacés par un alinéa ainsi rédigé :

« Dans les secteurs bâtis des zones urbaines issus d'une opération d'aménagement d'ensemble d'un domaine boisé, antérieure au XXe siècle, et ayant conservé leur caractère remarquable de parc, le plan local d'urbanisme peut comporter des dispositions réglementant la surface de plancher des constructions en fonction de la taille des terrains si la préservation de la qualité des boisements et espaces verts le justifie. » ;

b) Le sixième alinéa est ainsi modifié :

– à la première phrase, les mots : « , à l'emprise au sol et au coefficient d'occupation des sols » sont remplacés par les mots : « et à l'emprise au sol » ;

– la dernière phrase est ainsi rédigée :

« L'application du dépassement ainsi autorisé ne peut conduire à la création d'une surface de plancher supérieure de plus de 20 % à la surface de plancher existante. » ;

c) Au septième alinéa, le mot : « sixième » est remplacé par le mot : « deuxième » ;

5° Au premier alinéa de l'article L. 123-4, les mots : « du coefficient d'occupation du sol fixé » sont remplacés par les mots : « des règles qu'il fixe ».

6° A la première phrase du premier alinéa des articles L. 123-13-2 et L. 123-13-3, le mot : « sixième » est remplacé par le mot : « deuxième » ;

7° A la première phrase du premier alinéa de l'article L. 127-1, les mots : « du coefficient d'occupation des sols ou » sont supprimés ;

8° Au premier alinéa de l'article L. 128-1, les mots : « et à la densité d'occupation des sols » sont supprimés ;

9° A la fin de l'article L. 128-3, les mots : « de la densité autorisée par le coefficient d'occupation des sols ou du volume autorisé par le gabarit » sont remplacés par les mots : « du volume autorisé par le gabarit de la construction » ;

10° Le second alinéa de l'article L. 331-37 est supprimé ;

11° La première phrase du deuxième alinéa de l'article L. 331-40 est ainsi rédigée :

« Le contribuable peut également fournir une estimation motivée et détaillée de la constructibilité maximale qui s'attache au terrain d'assiette de la construction projetée, compte tenu, notamment, de la nature du sol, de la configuration des parcelles, du caractère des constructions avoisinantes ou de motifs tenant aux économies d'énergie. »

II. – Les rescrits délivrés en application de l'article L. 331-35 et du dernier alinéa de l'article L. 331-38 du code de l'urbanisme antérieurement à l'entrée en vigueur de la présente loi ne peuvent être remis en cause du fait de l'abrogation des coefficients d'occupation des sols.

III. – A la première phrase de l'article L. 342-18 du code du tourisme, la référence : « 6° » est remplacée par la référence : « 1° du III ».

IV. – L'article L. 123-4 du code de l'urbanisme, dans sa rédaction antérieure à l'entrée en vigueur de la présente loi, demeure applicable aux demandes de permis et aux déclarations préalables accompagnées d'une convention de transfert de coefficient d'occupation des sols conclue avant l'entrée en vigueur de la présente loi.

Section 6

Mobiliser les terrains issus du lotissement

Article 159

I. – L'article L. 442-9 du code de l'urbanisme est ainsi modifié :

1° Au premier alinéa, les mots : « approuvés d'un lotissement » sont remplacés par les mots : « du lotissement, notamment le règlement, le cahier des charges s'il a été approuvé ou les clauses de nature réglementaire du cahier des charges s'il n'a pas été approuvé, » ;

2° Le deuxième alinéa est ainsi rédigé :

« De même, lorsqu'une majorité de colotis a demandé le maintien de ces règles, elles cessent de s'appliquer immédiatement si le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu, dès l'entrée en vigueur de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové. » ;

3° Sont ajoutés trois alinéas ainsi rédigés :

« Toute disposition non réglementaire ayant pour objet ou pour effet d'interdire ou de restreindre le droit de construire ou encore d'affecter l'usage ou la destination de l'immeuble, contenue dans un cahier des charges non approuvé d'un lotissement, cesse de produire ses effets dans le délai de cinq ans à compter de la promulgation de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 précitée si ce cahier des charges n'a pas fait l'objet, avant l'expiration de ce délai, d'une publication au bureau des hypothèques ou au livre foncier.

« La publication au bureau des hypothèques ou au livre foncier est décidée par les colotis conformément à la majorité définie à l'article L. 442-10 ; les modalités de la publication font l'objet d'un décret.

« La publication du cahier des charges ne fait pas obstacle à l'application du même article L. 442-10. »

II. – L'article L. 442-10 du même code est ainsi modifié :

source : Journal officiel de la République Française http://www.legifrance.gouv.fr Copyright Legifrance

Encadré 6. Article L.302 du code de la construction et de l'habitation : Le programme local d'habitat

Le programme local de l'habitat est établi par un établissement public de coopération intercommunale pour l'ensemble de ses communes membres.
Pour les communes de Paris, Marseille et Lyon, les maires d'arrondissement ou leurs représentants participent à l'élaboration du programme local de l'habitat.
Le programme local de l'habitat définit, pour une durée de six ans, les objectifs et les principes d'une politique visant à répondre aux besoins en logements et en hébergement, à favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale et à améliorer l'accessibilité du cadre bâti aux personnes handicapées en assurant entre les communes et entre les quartiers d'une même commune une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements.
Ces objectifs et ces principes tiennent compte de l'évolution démographique et économique, de l'évaluation des besoins des habitants actuels et futurs, de la desserte en transports, des équipements publics, de la nécessité de lutter contre l'étalement urbain et des options d'aménagement déterminées par le schéma de cohérence territoriale ou le schéma de secteur lorsqu'ils existent, ainsi que du plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées et, le cas échéant, de l'accord collectif intercommunal défini à l'article L. 441-1-1.
Le programme local de l'habitat comporte un diagnostic sur le fonctionnement des marchés du logement et sur la situation de l'hébergement, analysant les différents segments de l'offre de logements, privés et sociaux, individuels et collectifs, de l'offre d'hébergement, ainsi que l'offre foncière. Ce diagnostic inclut un repérage des situations d'habitat indigne, au sens du troisième alinéa de l'article 4 de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement, et des copropriétés dégradées.
Le programme local de l'habitat définit les conditions de mise en place d'un dispositif d'observation de l'habitat sur son territoire.
Le programme local de l'habitat indique les moyens à mettre en œuvre pour satisfaire les besoins en logements et en places d'hébergement, dans le respect de la mixité sociale et en assurant une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements, en précisant :
-les objectifs d'offre nouvelle ;
-les actions à mener en vue de l'amélioration et de la réhabilitation du parc existant, qu'il soit public ou privé. A cette fin, il précise les opérations programmées d'amélioration de l'habitat et les actions de lutte contre l'habitat indigne ;
-les actions et opérations de requalification des quartiers anciens dégradés au sens de l'article 25 de la loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion ;
-les actions et opérations de renouvellement urbain, et notamment les actions de rénovation urbaine au sens de la loi n° 2003-710 du 1er août 2003 d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine, impliquant la démolition et la reconstruction de logements sociaux, la démolition de logements situés dans des copropriétés dégradées, assorties d'un plan de revalorisation du patrimoine conservé et des mesures envisagées pour améliorer la qualité urbaine des quartiers intéressés et des services offerts aux habitants ;
-la typologie des logements à construire au regard d'une évaluation de la situation économique et sociale des habitants et futurs habitants et de son évolution prévisible. Cette typologie doit notamment préciser l'offre de logements locatifs sociaux (prêts locatifs sociaux et prêts locatifs à usage social) et très sociaux (prêts locatifs aidés d'intégration) ainsi que l'offre privée conventionnée ANAH sociale et très sociale ;
-les réponses apportées aux besoins particuliers des personnes mal logées, défavorisées ou présentant des difficultés particulières ;
-les réponses apportées aux besoins particuliers des étudiants.
Le programme local de l'habitat comprend un programme d'actions détaillé par commune et, le cas échéant, par secteur géographique. Le programme d'actions détaillé indique pour chaque commune ou secteur :
-le nombre et les types de logements à réaliser ;
-les moyens, notamment fonciers, à mettre en œuvre pour atteindre les objectifs et principes fixés ;
-l'échéancier prévisionnel de réalisation de logements et du lancement d'opérations d'aménagement de compétence communautaire ;
-les orientations relatives à l'application du b de l'article L. 123-2, des 15° et 16° de l'article L. 123-1 et de l'article L. 127-1 du code de l'urbanisme.
Un programme local de l'habitat est élaboré dans les communautés de communes compétentes en matière d'habitat de plus de 30 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 10 000 habitants, dans les communautés d'agglomération, dans les métropoles et dans les communautés urbaines.
Lorsque les périmètres des établissements publics de coopération intercommunale compétents en matière de programme local de l'habitat diffèrent de ceux des bassins d'habitat ou des pays, un syndicat mixte visé au livre VII de la cinquième partie du code général des collectivités territoriales peut réaliser des études de cadrage sur l'habitat servant de base à l'élaboration du programme local de l'habitat par le ou les établissements publics de coopération intercommunale ou les communes concernés.

source : http://www.legifrance.gouv.fr

Encadré 7. Définition de la SHON et de la SHOB

Avant leur suppression le 1er mars 2012 au profit de la « surface de plancher » un nouveau mode de calcul. La définition de la SHOB et de la SHON sont exprimées dans l'article R 112-2 du code de l'Urbanisme du 1er janvier 2007 au 19 octobre 2009 :
« La surface de plancher hors œuvre brute d'une construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau de la construction.
La surface de plancher hors œuvre nette d'une construction est égale à la surface hors œuvre brute de cette construction après déduction :
a) Des surfaces de plancher hors œuvre des combles et des sous-sols non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
b) Des surfaces de plancher hors œuvre des toitures-terrasses, des balcons, des loggias, ainsi que des surfaces non closes situées au rez-de-chaussée ;
c) Des surfaces de plancher hors œuvre des bâtiments ou des parties de bâtiments aménagés en vue du stationnement des véhicules ;
d) Dans les exploitations agricoles, des surfaces de plancher des serres de production, des locaux destinés à abriter les récoltes, à héberger les animaux, à ranger et à entretenir le matériel agricole, des locaux de production et de stockage des produits à usage agricole, des locaux de transformation et de conditionnement des produits provenant de l'exploitation ;
e) D'une surface égale à 5 % des surfaces hors œuvre affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des a, b, et c ci-dessus ;
f) D'une surface forfaitaire de cinq mètres carrés par logement respectant les règles relatives à l'accessibilité intérieure des logements aux personnes handicapées prévues selon le cas aux articles R. 111-18-2, R. 111-18-6, ou aux articles R. 111-18-8 et R. 111-18-9 du code de la construction et de l'habitation.
Sont également déduites de la surface hors œuvre dans le cas de la réfection d'un immeuble à usage d'habitation et dans la limite de cinq mètres carrés par logement les surfaces de planchers affectées à la réalisation de travaux tendant à l'amélioration de l'hygiène des locaux et celles résultant de la fermeture de balcons, loggias et surfaces non closes situées en rez-de-chaussée. »
La SHOB prend compte la totalité de la surface de plancher, calculée à partir du nu extérieur des murs de façade au niveau supérieur du plancher y compris les combles et les sous-sols, les balcons, les loggias et les toitures-terrasses accessibles et non accessibles. La SHOB est plus intéressante parce qu'elle intègre les prolongements extérieurs (notamment les garages).
Article R 112-2 du 1er mars 2012 du code l'Urbanisme : « La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :
1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ; 2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ; 3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ; 4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ; 5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ; 6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ; 7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ; 8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures. »

source : http://www.legifrance.gouv.fr

Encadré 8. Extrait de la loi Engagement National Environnement

« **Art. L.122-1-3.—**Le projet d'aménagement et de développement durables fixe les objectifs des politiques publiques d'urbanisme, du logement, des transports et des déplacements, d'implantation commerciale, d'équipements structurants, de développement économique, touristique et culturel, de développement des communications électroniques, de protection et de mise en valeur des espaces naturels, agricoles et forestiers et des paysages, de préservation des ressources naturelles, de lutte contre l'étalement urbain, de préservation et de remise en bon état des continuités écologique. »

« **Art. L.122-1-4. —**Dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, le document d'orientation et d'objectifs détermine les orientations générales de l'organisation de l'espace et les grands équilibres entre les espaces urbains et à urbaniser et les espaces ruraux, naturels, agricoles et forestiers. Il définit les conditions d'un développement urbain maîtrisé et les principes de restructuration des espaces urbanisés, de revitalisation des centres urbains et ruraux, de mise en valeur des entrées de ville, de valorisation des paysages et de prévention des risques.

« **Art. L.122-1-5. –I**. – Le document d'orientation et d'objectifs définit les objectifs et les principes de la politique de l'urbanisme et de l'aménagement.

« Il détermine les conditions d'un développement équilibré dans l'espace rural entre l'habitat, l'activité économique et artisanale, et la préservation des sites naturels, agricoles et forestiers,

« II. Il détermine les espaces et sites naturels, agricoles, forestiers ou urbains à protéger. Il peut en définir la localisation ou la délimitation.

« Il précise les modalités de protection des espaces nécessaires au maintien de la biodiversité et à la préservation ou à la remise en bon état des continuités écologiques.

« Il arrête des objectifs chiffrés de consommation économe de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain, qui peuvent être ventilés par secteur géographique.

« **VIII. –** Dans des secteurs qu'il délimite en prenant en compte leur desserte par les transports collectifs, l'existence d'équipements collectifs et des protections environnementales ou agricoles, il peut déterminer la valeur au-dessous de laquelle ne peut être fixée la densité maximale de construction résultant de l'application de l'ensemble des règles définies par le plan local d'urbanismes ou du document en tenant lieu.

« **IX. –** Le document d'orientation et d'objectifs peut, sous réserve d'une justification particulière, définir des secteurs, situés, à proximité des transports collectifs existants ou programmés, dans lesquels les plans locaux d'urbanisme doivent imposer une densité minimale de construction.

« **Art. L.123-1-3. –**Le projet d'aménagement et de développement durables définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.

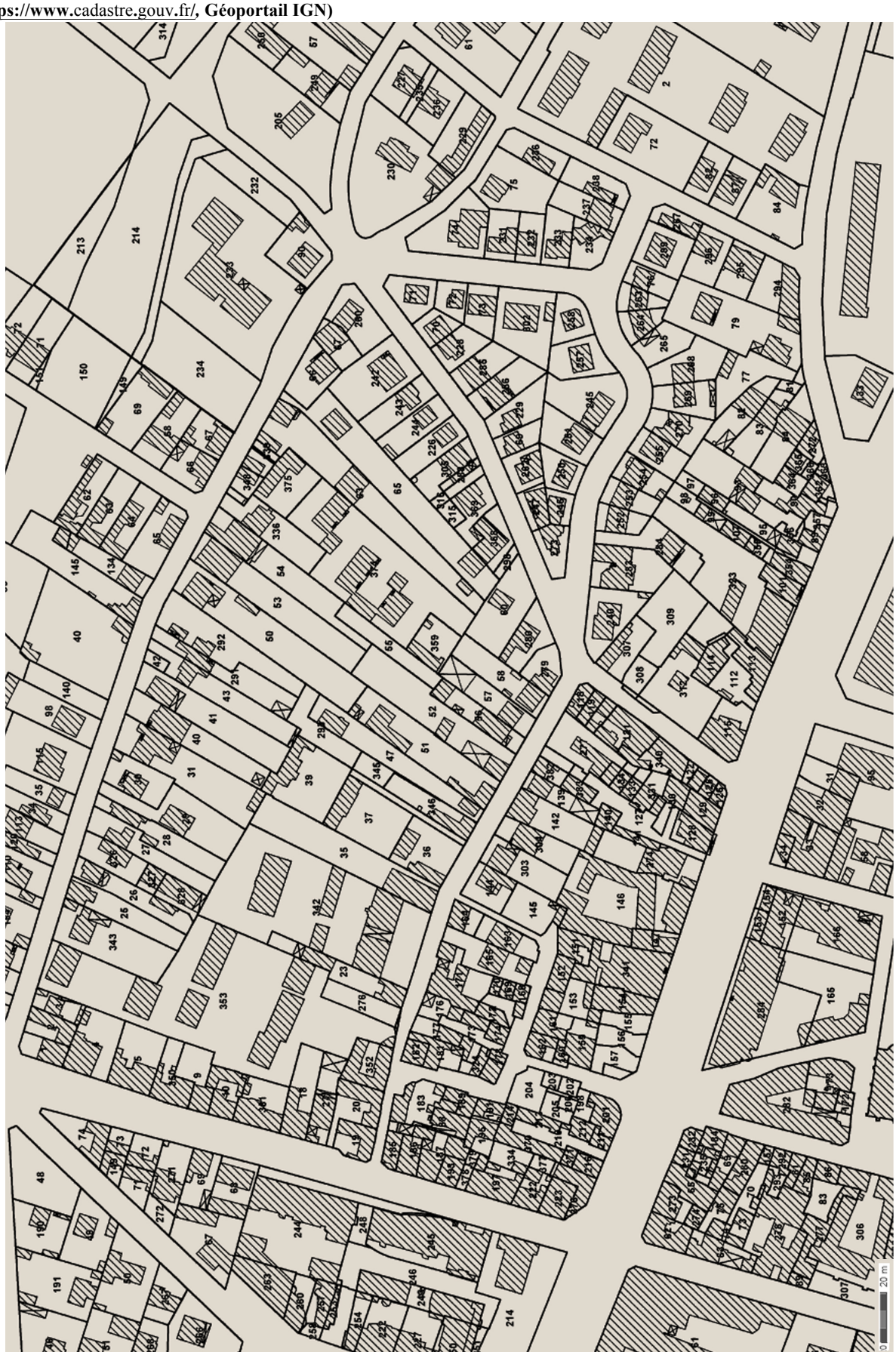
« Le projet d'aménagement et de développement durables arrête les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économiques et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

« Il fixe des objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain. » ;

Intégration à l'article Art. L.123-1-5 :13°

source : http://www.legifrance.gouv.fr

Carte 52. Extrait cadastral du terrain de recherche de Champigny-sur-Marne « Quartier des Coteaux » (source : https://www.cadastre.gouv.fr/, Géoportail IGN)



Carte 53. Extrait cadastral du terrain de recherche de Champigny-sur-Marne « Coeuilly-Village » (source : https://www.cadastre.gouv.fr/, Géoportail IGN)

Carte 54. Extrait cadastral du terrain de recherche de Colombes « Colombes La Garenne » (source : https://www.cadastre.gouv.fr/, Géoportail IGN)

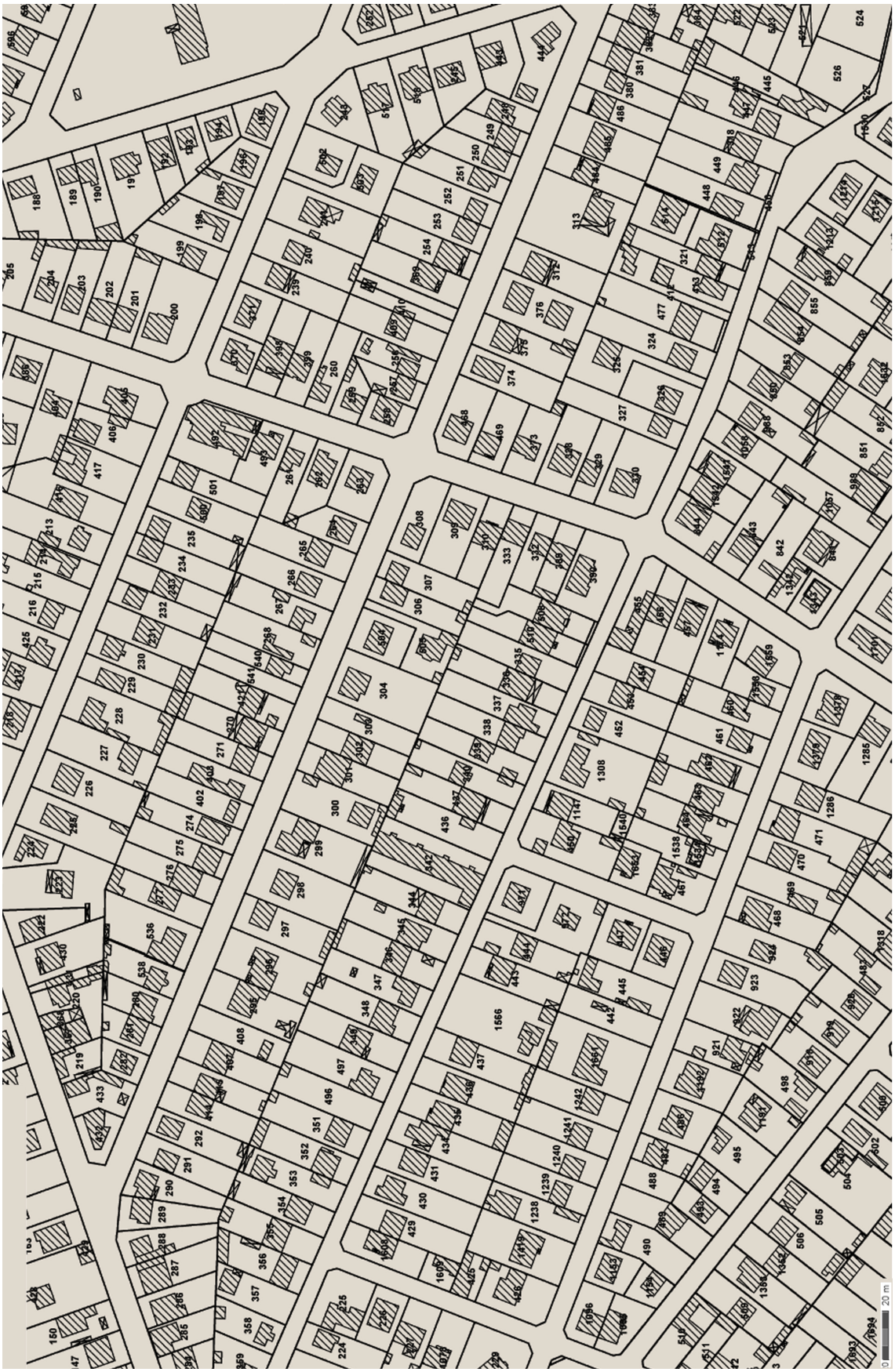
Carte 55. Extrait cadastral du terrain de recherche de Croissy-sur-Seine (source : https://www.cadastre.gouv.fr/, Géoportail IGN)

Carte 56. Extrait cadastral du terrain de recherche de Gif-sur-Yvette « Chevry II» (source : https://www.cadastre.gouv.fr/, Géoportail IGN)

Carte 57. Extrait cadastral du terrain de recherche de Montreuil« Haut-Montreuil » (source : https://www.cadastre.gouv.fr/, Géoportail IGN)

Carte 58.Extrait cadastral du terrain de recherche de Crisenoy (source : https://www.cadastre.gouv.fr/, Géoportail IGN)

Carte 59. Extrait cadastral du terrain de recherche de Noisy-le-Grand (source : https://www.cadastre.gouv.fr/, Géoportail IGN)



INDEX

A

AGACHE, Alfred, 239, 240, 241, 242
ALEXANDER, Christopher, 96, 102, 116, 117, 133, 156, 157, 176, 177
ALEXANDER, Ernest R., 102
ALLAIN, Rémy, 14
AMPHOUX, Pascal, 80, 81
ANGEL, Shlomo, 116, 117, 176, 177
AUDUC, Arlette, 309, 311
AUTHIER, Jean-Yves, 177, 250
AUZELLE, Robert, 108, 113, 114, 115
AVRIL, Bertrand, 185, 186, 187
AYMONINO, Carlo, 279

B

BACHELARD, Gaston, 380
BARDE, Charles, 137, 244, 245
BARDET, Gaston, 17, 43, 115, 116
BARLES, Sabine, 173, 174
BARREIRO, Sandrine, 37
BARTHES, Roland, 16
BASTIE, Jean, 24, 30, 31, 33, 34, 37, 38, 46, 53, 95, 120, 123
BAUD, Pascal, 109
BAUDELAIRE, Charles, 102
BAUER, Gérard, 21, 24, 25, 36, 37, 45, 141, 393
BAUM, Andrew, 103
BELANGER, Mathieu, 96, 124, 133, 135, 149, 177, 188, 189
BELLANGER, Emmanuel, 55
BELLI-RIZ, Pierre, 72, 73, 93, 129, 189
BENAISSA, Amine, 124, 134, 140, 187, 188, 189
BENDIMERAD, Sabri, 165, 294, 406, 407, 408
BERGER, Martine, 21, 25, 36, 41, 44, 46, 280
BERGHAUSER, Meta, 159, 160
BERROIR, Sandrine, 122
BIDOU-ZACHARIASEN, Catherine, 177
BIRON, Marie-France, 180
BLAIS, Myriam, 180
BOCHACA, Michel, 23
BONETTI, Michel, 251
BONNES, Mirilia, 104
BONNIER, Louis, 105, 223, 224, 236, 237, 238, 239, 248, 255
BONNIN, Philippe, 216, 218, 251, 368, 370, 391, 397, 399, 400
BORDAS-ASTUDILLO, Florence, 103, 104, 128
BORIE, Alain, 195, 282, 283, 292, 293, 294, 309, 359, 370, 393, 399
BORLOO, Jean-Louis, 10, 44
BORRUEY, René, 308, 309, 312, 313
BOSSE, Anne, 21, 29, 36, 43, 44, 53
BOUDON, Françoise, 17, 82, 124, 134, 135, 265, 317
BOUDON, Philippe, 134
BOURDIEU, Pierre, 44
BOURGEAT, Serge, 109
BOURILLON, Florence, 41
BOUTIN, Christine, 44
BOYER, Jean-Claude, 158, 159, 160, 162
BRAS , Catherine, 109
BREHENY, Michael J., 123, 154
BRENON, Lucie, 21
BRES, Antoine, 5, 22, 42, 43, 403
BROCHEN, Alix, 371
BRUNET, Roger, 109
BURGEL, Guy, 167

C

CALLEN, Delphine, 21, 32, 37
CAMAGNI, Roberto, 153, 154, 155
CANHAM, Stefan, 179
CANTAL-DUPART, Michel, 184
CANTINEAU, Fernand Louis, 246, 247
CARON, Armelle, 296, 302, 303, 439
CASAULT, André, 180
CASTEL, Jean-Charles, 21, 128, 141
CASTEX, Jean, 85, 86, 160, 162, 163, 164, 165, 169, 170, 171, 172, 175, 232, 233, 265, 284, 322, 371, 387, 394
CELESTE, Patrice, 85, 86, 265, 371
CERVELLATI, Pierluigi, 129
CHALAS, Yves, 123
CHAMPAVIER, Orianne, 164
CHAPEL, Enrico, 17
CHARLIER, Sébastien, 170
CHARMES, Eric, 21, 46, 47, 48, 49, 81, 102, 142, 205, 216, 257, 264

CHASTEL, André, 17, 124, 135, 265, 317
CHEMETOFF, Alexandre, 259, 260
CHESNEAU, Isabelle, 13
CHOAY, Françoise, 62, 77, 98, 100, 186, 218
CHOMBART DE LAUWE, Pascal, 165
CHOMBART DE LAUWE, Paul-Henry, 51, 103, 124
CHURCHMAN, Arza, 96, 133
CLEMENT, Pierre, 136, 138, 140
COLOOS, Bernard, 118, 119
COMBY, Joseph, 140, 148, 188, 281, 282
CONZEN, M.R.G., 156
CORDOBES, Stéphane, 44, 49
COUDROY DE LILLE, Laurent, 23
COUZY, Hélène, 17, 124, 135
CROIZE, Jean-Claude, 21, 171, 179, 368, 395

D

DA CUNHA, Antonio, 73, 74, 76, 77, 78, 79, 81, 82, 86, 89, 90, 93, 95, 123, 142, 153, 154
DAMON, Julien, 264
DANGER, René, 248
DARIN, Michael, 29, 85
DARLEY, Amélie, 74
DAUTRY, Raoul, 55
DE HEER, Jan, 161, 162
DEBARRE, Anne, 28, 45
DEHALU, Marcel, 246, 247
DEHAN, Philippe, 307, 322, 335, 369, 379
DELABARRE, Muriel, 123
DELOUVRIER, Paul, 36, 54, 55, 57
DENEUIL, François, 195, 309
DENIZEAU, Charlotte, 72, 150
DEPAULE, Jean-Charles, 23, 85, 86, 160, 163, 164, 252, 265, 284, 371, 387, 388, 391, 394, 396
DESGRANDCHAMPS, Guy, 294, 406
DESJARDINS, Xavier, 63, 65
DEVILLERS, Christian, 128, 264, 265, 271, 277 279, 283, 291, 368, 399, 404, 408
DEVISME, Laurent, 21, 36, 43, 44
DEVOS, E, 246, 247
DEZERT, Bernard, 95, 120, 123
DEZES, Marie-Geneviève, 28, 32, 45, 248, 252, 265
DIDIER, Nadège, 264
DION, Delphine, 16
DODIER, Rodolphe, 21, 28, 49
DOUAY, Nicolas, 62, 63, 64, 65, 67, 68, 70, 71, 91
DRIANT , Jean-Claude, 100, 101, 218
DUBOST, Françoise, 307
DUFLOT, Cécile, 10, 66, 67, 84, 89, 150, 151, 152
DUGENY, François, 55, 91
DUHAU, Isabelle, 309, 311
DUHAYON, Jean-Jacques, 123
DUMONT, Marc, 21, 29, 36, 43, 44, 53, 137
DUMONT, Marie-Jeanne, 127, 245
DUMONT-FOUYA, Lucien, 56, 58, 59, 89, 90
DUPERREX, Mathieu, 265, 302, 410
DUQUESNES, Martine, 379
DUSSART, Brigitte, 10, 219, 254, 256, 258, 259, 264, 374, 375, 376

E

ELEB, Monique, 238, 250, 260
EMELIANOFF, Cyria, 141
ENGELS, Friedrich, 32
ESTEBE, Philippe, 24, 27, 29, 46, 50

F

FANELLI, Giovanni, 161, 162
FANNING, D.M., 176
FAURE, Alain, 23, 24, 45, 205
FERRAND, Marylène, 294, 406, 408
FERRAS, Robert, 109
FIJALKOW, Yankel, 125, 128, 136, 137, 138, 139, 177, 222
FIKSDAHL-KING, Ingrid, 116, 117, 176, 177
FISCHER, Gustave-Nicolas, 103
FLAMAND, Amélie, 10, 12, 16, 217, 219, 220, 221, 222, 223, 224, 248, 249, 250, 251, 252, 253, 254, 255, 256, 257
FLONNEAU, Mathieu, 55
FOUCHIER, Vincent, 73, 80, 96, 98, 100, 101, 103, 104, 118, 119, 121, 122, 123, 126, 133, 135, 152
FOURCAUT, Annie, 21, 28, 29, 33, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 55, 307, 311, 346, 390, 391, 395, 397
FRANKHAUSER , Pierre, 110
FRANKIGNOULLE, Pierre, 170

FREY, Jean-Pierre, 5, 10, 11, 14, 16, 22, 23, 26, 33, 37, 38, 40, 43, 50, 62, 126, 217, 219, 229, 230, 231, 232, 233, 248, 249, 254, 256, 258, 259, 264, 266, 267, 308, 368, 369, 373, 377, 380, 390, 401
FRILEUX, Pauline, 334, 372, 399
FROMONOT, Françoise, 369, 374
FURET, Catherine, 253, 260

G

GAGNIERE, Vincent, 63, 65
GANGNET, Pierre, 259
GAUDIN, Henri, 261
GAUTHIEZ, Bernard, 10, 83, 84, 219
GAUZIN-MULLER, Dominique, 82, 86, 153
GENESTE, Stanley, 72, 82, 89, 91, 205, 265
GENESTIER, Philippe, 62
GERVAIS, Florence, 371
GIBELLI, Maria Cristina, 153, 154, 155
GIOVANNONI, Gustavo, 77
GISCARD D'ESTAING, Valéry, 63, 178
GIUSTI, Ugo, 108
GODARD, François, 122
GODFRIN, Gilles, 269
GOTTMANN, Jean, 108
GRAFMEYER, Yves, 250
GRANELLE, Jean-Jacques, 186
GRAVELAINE, Frédérique de, 37
GRISE, Chantal, 183
GROPIUS, Walter, 112, 169
GUIGOU, Brigitte, 257
GUILLAUME, Jean, 313
GUILLERME, André, 173, 174
GUTH, Sabine, 136, 137, 138, 140

H

HABERMAS, Jürgen, 220
HADID, Zaha, 172
HALLEUX, Jean-Marie, 26
HAMELIN, 25, 26, 27, 49, 65, 71, 96, 141, 142, 145
HAMON, Françoise, 17, 124, 135
HANNING, Gérald, 282
HAUMONT, Antoine, 28, 32, 39, 126, 265
HAUMONT, Bernard, 219, 250, 251, 372
HAUMONT, Nicole, 9, 10, 21, 28, 32, 39, 45, 128, 217, 248, 249, 250, 252, 255, 256, 258, 264, 265, 294, 313, 337, 374, 375, 376, 384, 385, 407
HAUPT, Per, 159, 160
HENARD, Eugène, 173, 236, 237, 238, 239, 243, 245, 246, 247, 248
HENON, Pierre, 189, 190, 191, 195, 199, 200, 201, 202
HERVOUET, Vincent, 21
HOENIG, Anton, 111, 157
HOLLANDE, François, 88, 150
HOWARD, Ebenezer, 125, 127
HUET, Bernard, 265

I

ISHIKAWA, Sara, 116, 117, 176, 177

J

JACOBSON, Max, 116, 117, 176, 177
JAILLET, Marie-Christine, 21, 126, 128, 188

K

KARMAN, Marcel, 347, 393
KLAUS-JURGEN, Evert, 145, 146
KOOLHASS, Rem, 171

L

LABBE, Daniel, 180
LACAZE, Jean-Paul, 139
LACHAISE, Claude, 136
LADWEIN, Richard, 16
LAFARGE, Jean-Louis, 44
LAJARGE, Romain, 49
LAMPARD, Eric, 124
LATAULADE, Bénédicte de, 45
LAVEDAN, Pierre, 119
LE CORBUSIER, Charles-Edouard Jeanneret, 23, 112, 113, 169, 173, 175, 176, 245
LE DANTEC, Philippe, 259
LE FOLL, Benoit, 91
LE JEANNIC, Thomas, 26
LE MINGH, Ngo, 180, 181, 182, 183
LE PLAY, Frédéric, 32, 33, 40
LE ROY, Bernard, 294, 406, 408
LE ROY, Marine, 294, 406, 408
LE, Quoc-Hung, 180, 181
LEBOIS, Valérie, 250, 252, 253, 259, 260
LEDRUT, Raymond, 13
LEE, Alexandre, 47, 48
LEFEBVRE, Henri, 50, 220, 221, 232, 249, 250, 265
LEFEVRE, Christian, 153
LEGER, Jean-Michel, 91, 92, 264, 294, 370, 373
LELEVRIER, Christine, 257
LEMMONIER, Alice, 257

LEROUSSEAU, Nicole, 67, 68
LEVY-PAUL, François, 251
LEVY-VROELANT, Claire, 10, 219, 254, 256, 258, 259
LEYMARIE, Michel, 33
LEYVAL, David, 22
LOUARGANT, Sophie, 27, 43
LOUDIER-MALGOUYRES, Céline, 275, 333, 338, 339, 340, 341, 359, 400, 402
LOYER, François, 34, 82, 85, 124, 135, 136, 179, 182, 207, 208, 220, 221, 248, 265, 291, 310, 352, 409
LYNCH, Kevin, 73, 76
LYON, Dominique, 259

M

MABSOUNGI, Ariella, 71
MADORE, François, 21
MAGNE, Emile, 238, 239
MAGRI, Susanna, 346, 395, 400
MALVERTI, Xavier, 189
MANGIN, David, 9, 37, 38, 52, 71, 77, 84, 85, 88, 89, 94
MANSON, Corinne, 67, 68
MANTZIANOS, Panos, 46
MARCH, Lionel, 113, 114
MARIÉ, Michel, 144
MARIN, Brigitte, 23
MARIOLLE, Béatrice, 22, 42, 43
MARMEN, Patrick, 180
MARRY, Solène, 123
MARTIN, Leslie, 113, 114
MASBOUNGI, Ariella, 10, 37
MASSU, Claude, 170
MAUKELS, G, 246
MAUKELS, Gustave, 246, 247
MAUSS, Marcel, 16
MAZEL, Sylvie, 129
MAZZONI, Cristiana, 259
MERLIN, Pierre, 44, 98, 99, 100, 103, 186, 218
MEURIOT, Paul, 105, 106, 107, 108
MICHEAU, Michel, 118, 119, 143
MIET, David, 91
MILGRAM, Stanley, 104
MINNAERT, Jean-Baptiste, 21, 25, 26, 27, 46
MOLEY, Christian, 164, 217, 228, 232, 236, 237, 238, 243, 248, 252, 253, 257
MOLLIER, Jean-Yves, 33
MOREL, Alain, 219, 250, 251, 370, 372, 395, 397, 398
MUMFORD, Lewis, 85, 127
MURPHY, Peter, 102, 123
MVRDV, 165, 184

N

NAPPI-CHOULET Ingrid, 128
NAVEZ-BOUCHANINE, Françoise, 27
NEWMAN, Oscar, 176
NIEZ, Philippe, 260
NONN, Henri, 108
NORDEMANN, Francis, 45

O

ORAZIO, Anne d', 347, 401
ORFEUIL, Jean-Pierre, 25, 27, 49
ORILLARD, Clément, 308, 309, 312, 313

P

PAGES, Adeline, 123
PANERAI, Philippe, 73, 79, 82, 85, 86, 88, 89, 142, 160, 162, 163, 164, 165, 168, 172, 177, 178, 232, 233, 265, 269, 283, 284, 285, 289, 322, 371, 394, 396, 437
PANOFSKY, Erwin, 11
PAQUOT, Thierry, 15, 78, 79, 169, 171, 172, 228, 238, 347, 401
PARIS, Hervé, 374
PERRIJAQUET, Roger, 307
PETITET, Sylvain, 93, 264, 292
PICARD, Aleth, 129, 189
PICHE, Denise, 180
PICOT, Georges, 33
PIDOUX, Justin, 137, 244, 245
PINON, Pierre, 37, 126, 309, 368, 393, 394, 395, 398
PLOQUIN, Jean, 371
POLANO, Sergio, 161, 162
POUGET, André, 264
PROCHASSON, François, 123
PROST, Henri, 35, 37, 54, 55, 57
PUMAIN, Denise, 122
PUTZEYS, Felix, 246, 247

Q

QUINCY, Quatremère de, 368

R

RAMEZON, Olivier, 25, 26, 27, 49, 65, 71
RAPOPORT, Amos, 96, 103, 133
RAYMOND, Henri, 9, 10, 11, 13, 21, 28, 32, 33, 36, 37, 39, 40, 45, 110, 138, 175, 176, 217, 229, 230, 231, 232, 233, 234, 235, 241, 248, 249, 252, 255,

265, 337, 385, 390, 392, 410, 438
RAYMOND, Jean, 243, 247, 248
RENARD, Vincent, 118, 119, 150
RETBI, Michel, 264
REY, Augustin, 137, 138, 243, 245, 246, 247, 248
ROBERT, Laurent, 330, 409
ROBIN, Emilien, 47, 91, 92, 313
ROCHE, Daniel, 367
ROMERA, Anne-Marie, 91
RONCAYOLO, Marcel, 13, 17, 40, 126, 264, 265, 282, 283, 388, 389
ROSSI, Aldo, 121
ROTH, Bernard, 185, 186, 187
ROUGE, Lionel, 21, 44
ROUSSEAU, Jean-Jacques, 39
ROUX, Jean-Michel, 10, 21, 25, 26, 27, 28, 36, 47, 50, 71, 87, 88, 141
ROUYER, Rémi, 169, 170, 171

S

SARKOZY, Nicolas, 50, 146, 147, 178, 179, 257
SAUVEZ, Marc, 118, 119
SAVIGNAT, Jean-Michel, 45, 46
SCANNAVINI, Roberto, 129
SCHOOFS, François, 246, 247
SCHRADER, Franz, 242
SECCHI, Bernardo, 22, 27, 252, 266
SECCI, Claudio, 219
SEGAUD, Marion, 36, 100, 101, 217, 251
SIEVERTS, Thomas, 22, 27, 50, 52
SILVERSTEIN, Murray, 116, 117, 176, 177
SIMMEL, Georg, 104, 221
SITTE, Camillo, 11, 161, 228, 229, 238
SLAK, Marie-Françoise, 47, 48
SOUAMI, Taoufik, 102, 153
SOULIER, Nicolas, 260, 261, 262
SOUZA, Maria Adelia Aparecida De, 177
STOKOLS, Daniel, 103
STRUILLON, Jean-François, 21
STUBBEN, Joseph, 11, 110, 138, 161, 175, 225, 228, 229

T

TABURET, Aurélien, 139
TAFURI, Manfredo, 168, 171
TAPIE, Guy, 72, 307
THE TRUNG, Doan, 180
THERY, Hervé, 109
THIEBAUT, Alain, 189, 190, 191, 195, 199, 200, 201, 202
TOPALOV, Christian, 23, 24, 186, 187
TOUATI, Anastasia, 10, 12, 87, 88, 89, 92, 135, 137, 138, 139, 141, 150, 205, 269
TOULIER, Bernard, 313
TOUSSAINT, Jean-Yves, 221
TROCHE, Jean-Pierre, 264

U

UNWIN, Raymond, 11, 110, 138, 175, 176, 228, 229, 230, 231, 232, 233, 234, 235, 241, 242, 243, 248

V

VACHON, Marika, 180
VALABREGUE, Danièle, 165
VALINS, Stuart, 103
VAN EECKHOUT, Laetitia, 152
VAN GENNEP, Arnold, 218, 251, 255
VAN VOLSOM, 246, 247
VANIER, Martin, 22, 26, 27, 43, 44, 49, 72
VANIER, Michel, 21, 43
VELGHE, Olivier, 246
VERGER, Fernand, 160
VERGES, Véronique, 40, 266, 267, 346, 371
VEYRENCHE, Michel, 86
VIEILLARD-BARON, Hervé, 337, 338, 339, 341
VILLANOVA, Roselyne de, 28, 45, 218, 251, 307, 368, 369, 381
VILLERME, Louis-René, 137
VILMIN, Thierry, 118, 119, 188, 292, 438
VOVELLE, Michel, 367

W

WARNIER, Bertrand, 128
WELLS , Herbert George, 168
WIEL, Marc, 49, 53, 62, 63, 64, 66, 68, 71, 143, 150, 264, 270
WILLIS, Carol, 170
WU, Rufina, 179

Z

ZIMMERMANN, Monique, 221
ZUNINO, Gwenaëlle, 75

LISTE DES SIGLES ET ABREVIATIONS

ADEF : Association des études foncières
AIGP : Atelier international du Grand Paris
ALUR : Accès au logement et un urbanisme rénové
ANR : Agence Nationale pour la Recherche
ASL : Association syndicale libre
BIMBY : Build In My Back Yard
CSU : Centre de sociologie urbaine
CDGT : Code général des collectivités territoriales
CPER : Contrat de Plan Etat Région
CES : Coefficient d'emprise au sol
COS : Coefficient d'occupation du sol
CU : Code de l'urbanisme
CUSS : Coefficient d'utilisation du sous-sol
CDCEA : Commission départementale de la consommation des espaces agricoles
DTADD : Directive territoriale d'aménagement et de développement durable
EPA: Etablissement public d'aménagement
ENE: Engagement national
FAR : Floor Area Ratio
GECUS : Groupe d'études du centre urbain souterrain
HBM : Habitations bon marché
HLM : Habitations à loyer modéré
IAU Idf : Institut d'aménagement et d'urbanisme d'Ile-de-France
IGH : Immeuble de grande hauteur
IGN : Institut de géographie national
IRIS : Ilots regroupés pour l'information statistique
ISU : Institut de sociologie urbaine
LIR : Land Use Intensity Rating
LOF : Loi d'orientation foncière
MOS : Mode d'occupation du sol
NAF : Nomenclature d'activités françaises
NA : Zone d'urbanisation future
OCDE : Organisation de coopération et de développement économiques
OPHLM : Office public d'habitations à loyer modéré
OSR : Open space ratio
PADOG : Plan d'aménagement et d'organisation générale de la Région Parisienne
PADD : Plan d'aménagement et de développement durable
PDU : Plan des déplacements urbains
PDUIF : Plan des déplacements urbains d'Ile-de-France
PLD : Plafond légal de densité
PLH : Programme local d'habitat
PLU : Plan local d'urbanisme
POS : Plan d'occupation des sols
PUD : Plan d'urbanisme directeur
R+(chiffre) : Bâtiment comportant un rez-de-chaussée plus un nombre de niveaux
RER : Réseau express régional

RIBA : Royal Institute of British architects
SAR : Schéma d'aménagement régional
SBS : Share of built space
ScoT : Schéma de cohérence territoriale
SCR : Spatial Compactness ratio
SDAU : Schéma directeur d'aménagement et d'urbanisme
SDAURP : Schéma directeur
SDAURIF : Schéma directeur d'aménagement et d'urbanisme de la Région Ile-de-France
Sdrif : Schéma directeur de la Région Ile-de-France
SHOB : Surface hors œuvre brute
SHON : Surface hors œuvre nette
SOS : Share of open space
SPOS : Share of public open space
SRIT : Schéma régional des infrastructures et des transports
SRADDT : Schéma régional d'aménagement et de développement durable des territoires
SRU : Loi Solidarité Renouvellement Urbain
STU : Service technique d'urbanisme
UA : Zone urbaine dense
UD : Zone urbaine excentrée
UK : Zone à dominante pavillonnaire
UTF : Urban Task Force
VRD : Voirie et réseaux divers
ZAC : Zone d'aménagement concerté
ZI : Zone industrielle
ZNE : Zone naturelle d'équilibre
ZPIU : Zone de peuplement industriel et humain
ZUP : Zone d'urbanisme prioritaire

TABLE DES ILLUSTRATIONS

Figures

Figure 1. Couverture de la plaquette du concours Villagexpo……..35
Figure 2. Photographies des maisons lauréates du concours Villagexpo……..35
Figure 3. Axonométries des typologies des pavillons Loucheur...…….39
Figure 4. Répartitions des zones périurbaines / Morphologies des tissus périurbains 44
Figure 5. Evolution en surface de l'occupation du sol en France entre 1992 et 2002.....48
Figure 7. Le plan Prost de 1934.....54
Figure 8. Carte comparative des différents schémas directeurs de la région Ile-de-France qui met en perspective les différentes échelles d'intervention des acteurs du schéma directeur.....57
Figure 9. La carte de destination générale des différentes parties du territoire du Schéma directeur de la région Ile-de-France 61
Figure 10. Schéma de la planification urbaine française. Son système de fonctionnement.....66
Figure 11. Le diagramme de l'intensité urbaine comme opérateur de densification qualifiée selon Antonio Da Cunha.....78
Figure 12. Evolution d'une parcelle qui montre le processus de remplissage d'une parcelle : étude menée par l'APUR 84
Figure 13. Projet Reims 2020 par l'équipe d'architectes de Philippe Panerai 89
Figure 14. Diagramme III- Effet de la variation du nombre de maisons à l'acre sur les dimensions des parcelles et leur prix de revient. Les diagrammes de A à F sont basés sur le lotissement d'un terrain de 20 acres.....110
Figure 15. Calculs des densités urbaines de Hoenig d'après la classification de l'ordonnancement des immeubles berlinois (1925).....111
Figure 16. Schémas de Walter Gropius illustrant le rapport entre la hauteur des immeubles, l'angle d'insolation, l'usage du sol et la densité bâtie (1930) 112
Figure 17. Maquette du Plan Voisin de Le Corbusier 113
Figure 18. Schémas illustrant le travail sur la densité mené par Leslie Martin et Lionel March (1972) 114
Figure 19. Schémas comparaison entre les formes urbaines et la densité.....115
Figure 20. Schémas de Gaston Bardet : Quelques rapports des densités démographique et bâtie.....116
Figure 21. Schéma illustrant la relation entre la hauteur maximum des immeubles obtenue par le ratio donné entre la hauteur des immeubles adjacents et le FAR 117
Figure 22. Coupe d'une rue parisienne au Moyen Âge, représentée par Jacques Milley 136
Figure 23. Évolution de l'urbanisation de la ville d'Amsterdam 1400-2000 159
Figure 24. Le plan d'extension d'Amsterdam de 1877 161
Figure 25. Plan masse des densités de logement dans le tissu d'Amsterdam 163
Figure 26. Formes caractéristiques de l'îlot amstellodamien : ratios proportionnels entre l'espace vide et l'espace bâti 164
Figure 27. Projet Borneo Sporenburg par l'équipe d'architecte West 8 Adriaan Geuze, Sebastiaan Riquois, Wim Kloosterboer, Yushi Uehara.....165
Figure 28. Projet GECUS études préliminaires au schéma directeur de l'aménagement souterrain des Halles de 1968 174
Figure 29. Axonométrie d'un compartiment sur sa parcelle à Hanoï.....181
Figure 30. Skyline de la rue Trieu Viet Vuong du quartier Bui Thi Xuan représentant les compartiments 182

Figure 33. Comparaison du bâti entre le cadastre de 1886 et le cadastre de 2012 190
Figure 34. Évolutions de la trame viaire à Levallois-Perret entre 1826 et 1910 ; iconographie issue de l'étude menée par Hénon et Thiébault sur Levallois-Perret 191
Figure 36. Plan masse synthétique représentant des groupes d'habitations et les Vorgärten 225
Figure 37. Plan masse des jardins de devant d'ensembles d'habitations collectives. 226
Figure 38. Les jardins de devant.....226
Figure 39. Comparaison entre deux implantations d'habitation périurbaines.....229
.Figure 40. Illustrations de Raymond Unwin qui représentent les espaces de devant et les espaces de derrière des habitations. 230
Figure 41. Configurations d'organisation de close à Hampstead.....231
Figure 42. Hampstead. Coupes sur le close représentant l'espace de devant et l'espace de derrière ..232
Figure 43. Représentation graphique et vue en plan des différents dispositifs de clôture pensés par Unwin 233
Figure 44. Plan masse de la cité-jardin de Letchworth illustration de Raymond Unwin 234
Figure 45. Dessins d'Eugène Hénard. Deux coupes comparatives : une coupe de la rue actuelle et une coupe de la rue à l'état projeté Rue Future. 235
Figure 46. Travaux d'Eugène Hénard sur les dispositions des immeubles à redans pour la transformation de Paris et aussi sur le rythme des façades d'immeubles.....236
Figure 47. Ces illustrations représentent un état avant/après la réglementation de 1902.....238
Figure 48. Plan d'aménagement du projet de Maurice Fournier pour le village de Vailly (Aisne).....239
Figure 49. Plan d'aménagement du projet de Maurice Fournier pour le village de Vailly (Aisne).....240
Figure 50. Groupes de maisons du projet de Moenaert et Verwilghen pour Templeuve.....241
Figure 51. Illustration d'un groupe de maisons à Bossampierre 241
Figure 52. Schémas présentant l'organisation spatiale d'un bâtiment pour une aération optimale du bâti 242
Figure 53. Plan masse d'un quartier respectant les principes de la « Science des plans des villes »...243
Figure 54. Axonométrie d'un projet proposé par Augustin Rey respectant les principes d'aération ..244
Figure 55. Plan Masse d'une rue à pan coupé proposé par Hénard repris par Rey.....244
Figure 56. Rapport à la rue et calculs des distances entre les pavillons et leur implantation sur la parcelle 245
Figure 57. Référence au travail de Eugène Hénard et de Augustin Rey sur les immeubles à redans et les jardins de devant sur les immeubles collectifs. 246
Figure 58. Différents types de frontage anglo-saxons recensés par Nicolas Soulier 260
Figure 59. Les différents types de tissus déterminés pour l'analyse de nos tissus périurbains.....267
Figure 60. Carte extraite du Mos des processus de densification de l'habitat entre 1982 et 2008 IAU Idf 269
Figure 61. Dynamisme de densification à l'échelle d'une parcelle située sur la Place de la Résistance à Champigny-sur-Marne 287
Figure 62. Processus de densification d'un pavillon individuel à Coeuilly-Village avenue Jean-Jacques Rousseau.....287
Figure 63. Configurations des divisions parcellaires en drapeau sur les tissus étudiés de Champigny-sur-Marne et de Colombes.....295
Figure 64. Configurations des divisions parcellaires en drapeau sur les tissus étudiés de Montreuil et de Noisy-le-Grand 295
Figure 65. Travail d'Armelle Caron « C'est tout bien rangé ». Inspiration méthodologie de travail sur la classification et la répertorisation systématique des parcelles : Exemple de Paris 302
Figure 66. Identification des parcelles remarquables à Champigny-sur-Marne (Coteaux et Coeuilly-Village) 303

Figure 67. Identification des parcelles remarquables à Colombes 303
Figure 68. Identification des parcelles remarquables à Noisy-le-Grand 304
Figure 69. Identification des parcelles remarquables à Croissy-sur-Seine.....304
Figure 70. Typologies de parcelles et d'organisation de l'habitat sur la parcelle et leur rapport aux espaces intermédiaires 318
Figure 71. Image de densification de la commune de Colombes projet Ilot 26 323
Figure 72. Schémas symbolisant le plan d'organisation spatiale du lotissement de Chevry II.....340
Figure 73. Remplissage d'une parcelle à Montreuil : maison de ville sur rue et installation d'entreprise sur l'arrière 351
Figure 74. Division d'une parcelle en trois parcelles en drapeau.....351
Figure 75. Schémas présentant les processus d'investissement des espaces intermédiaires de la parcelle 361
Figure 76. Schéma récapitulatif d'un type de configurations d'investissement des espaces intermédiaires de l'habitat individuel en tissu périurbain et les formes qui leur sont associés : les clôtures 372
Figure 77. Schéma récapitulatif d'un type de configurations d'investissement des espaces intermédiaires de l'habitat individuel en tissu périurbain et les formes qui leur sont associés : les annexes 376
Figure 78. Schéma récapitulatif d'un type de configurations d'investissement des espaces intermédiaires de l'habitat individuel en tissu périurbain et les formes qui leur sont associés : les avancées de toiture 377
Figure 79. Vue aérienne de l'exemple de deux échantillons d'analyse avec repérage des terrasses (par le traitement de sol et le calepinage) à Noisy-le-Grand et à Montreuil-sous-Bois.....378
Figure 80. Inventaire des revêtements de sol des terrasses de nos observations de terrain. Calepinage des revêtements de sol 379

Photographies

Photographie 1. Travail photographique de Stefan Canham et Rufina Wu sur l'habitat informel des toits à Hong Kong.....179
Photographie 2. Vue aérienne du quartier Bui Thi Xuan rendant compte de la densification 182
Photographie 3. Compartiments reconstruits en surhaussement sur des parcelles de la trame parcellaire initiale 183
Photographie 4. Image d'un projet multifonctionnel comprenant 47 logements, un gymnase, des jardins associatifs et un parking. 184
Photographie 5. Illustration d'un projet réalisé de surélévation d'un immeuble de rapport 184
Photographie 6. Projet multifonctionnel comprenant 47 logements, un gymnase, des jardins associatifs et un parking. 192
Photographie 7. Densification en dent creuse au numéro 57 rue Marius Aufan et opération privée en dent creuse rue du Président Wilson 198
Photographie 8. Opération privée "Résidence Le Valois" sur une ancienne parcelle d'activité de garage automobile, le garage Jackie au 78-78bis-80 rue Paul Vaillant Couturier. 199
Photographie 9. Substitution d'un garage au numéro 87 rue Aristide Olivier jusqu'en 1974 par une opération de logement collectif 200
Photographie 10. Projet de substitution au 58 rue Marjolin 201
Photographie 11. Immeubles remarquables inscrits aux Monuments Historiques.....202
Photographie 12. Immeuble du 31rue E. Vaillant depuis 1845 est resté en l'état. On observe qu'il s'est inséré dans les processus de densification qu'il existe aujourd'hui à Levallois-Perret.....202

Photographie 13. Exemples de densifications successives rue Louis Rouquier 203
Photographie 14. Activités industrielles perdurant dans le centre-ville de Levallois-Perret 204
Photographie 15. Initiatives habitantes dans le centre de Levallois 206
Photographie 16. Exemples de projet de surélévation d'habitat individuel unifamilial en Ile-de-France. 209
Photographie 17. Exemples de transformations morphologiques par surélévation à Colombes 211
Photographie 18. Vue du pavillon initial en 2008 (source Google Earth © 2008) avant le projet de surélévation pour avoir un véritable niveau aménageable réalisé par l'agence Laps Architecture.....211
Photographie 19. Projet de surélévation bois d'une maison à Colombes par l'agence Laps Architecture 212
Photographie 20. Exemples d'extension horizontale (densification horizontale) à Colombes 213
Photographie 21. Avenue des Vats à Colombes et Impasse à Colombes.....253
Photographie 23. Deux vérandas non répertoriées au cadastre Quartier des Coteaux Champigny-sur-Marne.....284
Photographie 24. Dispositif de véranda à Noisy-le-Grand sur l'Avenue de Normandie et sur l'avenue de Bourgogne.....285
Photographie 25. Extensions horizontales sur des pavillons individuels à Colombes 286
Photographie 26. Extension et de surélévation/ Illustrations des mécanismes de densification dans le quartier de Coeuilly à Champigny-sur-Marne.....286
Photographie 27. Exemples de projet d'exhaussement pour des pavillons individuels à Colombes Initiatives et commandes privées.....289
Photographie 28. 1/ Exemple de substitution d'un pavillon par un autre pavillon individuel contemporain à Noisy-le-Grand et 2/ Construction d'un pavillon contemporain d'architecte Avenue Belanjon à Coeuilly-Village 291
Photographie 29. Exemples remarquables de substitution de pavillons individuels par des immeubles de logements collectifs de six niveaux. 292
Photographie 30. Exemple de division de deux parcelles avec une construction de pavillon individuel à Noisy-le-Grand en fond de parcelle (4 avenue de Bourgogne) 293
Photographie 31. Configurations de pavillons en fond de parcelle. Investissement des jardins de devant à Noisy-le-Grand 294
Photographie 32. Photographies des parcelles utilisées comme zones de garages individuels.....326
Photographie 33. Exemples remarquables de substitution de pavillons individuels par des immeubles de logements collectifs de six niveaux. 327
Photographie 34. Marquage de l'espace du jardin : clôtures basses en dur et clôture végétale (haie vive) 335
Photographie 35. Stationnements à l'extérieur des parcelles sur les trottoirs Allée des petites Garennes à Chevry II 341
Photographie 36. Dispositif dans la zone de recul d'alignement de 4 mètres : Photographie de l'avant du pavillon depuis la rue et vue aérienne de la parcelle n°421 360
Photographie 37. Dispositifs de clôtures fermés et occultant : murs en pierre ou béton surmontés de grilles ou murs en béton plein. 371
Photographie 38. Clôtures végétales à Gif-sur-Yvette dans le quartier d'étude de Chevry II 372
Photographie 39. Configuration du garage en œuvre (intégré au corps de bâti du pavillon en sous-sol) 374
Photographie 40. Configuration du garage indépendant du corps de bâti construit à l'avant de la parcelle en limite avec la rue. 374
Photographie 41. Dispositif de véranda adjacente au pavillon individuel. Cette véranda est considérée comme une pièce supplémentaire. (Champigny-sur-Marne) 375

Photographie 42. Un perron avec appentis d'un pavillon début XX^{e} siècle à Colombes 377
Photographie 43. Photographie et Coupe Avant / Après Surélévation des combles et extension à l'arrière pour remplacer la véranda 380
Photographie 44. Projet d'extension verticale/exhaussement d'un pavillon de 1930 à Colombes par l'architecte Camille Courcelles. Aménagement des combles 381

Tableaux

Tableau 1. Ratios entre la densité théorique et la densité réelle de la population de Paris (1901-1911) 106
Tableau 2. Rapport entre le sol bâti à Paris et la surface totale et sa proportion (1901-1911).....107
Tableau 3. Synthétisation des échelles d'intervention des professionnels lors d'un projet 119
Tableau 4. Description INSEE de nos terrains d'étude établi avec des données issues du RGP 2009 279
Tableau 5. Surfaces et ratios remarquables sur le site de Champigny-sur-Marne (cf. Annexe Carte 52 p. 423-424) 296
Tableau 6. Surfaces et ratios remarquables sur le site de Colombes (cf. Annexe Carte 54 p. 425).....297
Tableau 7. Surfaces et ratios remarquables sur le site de Gif-sur-Yvette (cf. Annexe Carte 56 p. 427) 298
Tableau 8. Surfaces et ratios remarquables sur le site de Croissy-sur-Seine (cf. Annexe Carte 55 p. 426).....299
Tableau 9. Surfaces et ratios remarquables sur le site de Crisenoy (cf. Annexe Carte 58 p. 431).....299
Tableau 10. Surfaces et ratios remarquables sur le site de Montreuil (cf. Annexe carte 57 p. 428) 300
Tableau 11. Surfaces et ratios remarquables sur le site de Noisy-le-Grand (cf. Annexe Carte 59 p. 432) 300
Tableau 12. Récapitulatif des ratios et surfaces des échantillons de recherche 301

Cartes

Carte 1. Les étapes d'urbanisation de la région parisienne entre 1856 et 1936 30
Carte 2. Le développement du chemin de fer en Ile-de-France de 1837 à 1910.....31
Carte 3. les constructions des années 1950 à 1965 en zone déjà urbaine et en limite de l'urbanisation (SDAU).....34
Carte 4. Evolution des espaces urbanisés de 1830 à nos jours.....42
Carte 5. Carte du rapport des pleins et des vides à Montreuil.....130
Carte 6. Carte du rapport des pleins et des vides à Colombes.....131
Carte 7. Carte du rapport des pleins et des vides à Champigny-sur-Marne/Les Coteaux 131
Carte 8. Carte du rapport des pleins et des vides à Crisenoy 132
Carte 9. Carte du rapport des pleins et des vides à Croissy-sur-Seine 132
Carte 10. Carte du rapport des pleins et des vides à Gif-sur-Yvette 133
Carte 11. Les constructions neuves entre 1985 et 2002 193
Carte 12. Ilots accueillant opérations logements diffus promotion immobilière entre 1990 et 2013 ..194
Carte 13. Localisation des différents échantillons de terrains d'étude choisis.....265
Carte 14. Répartition des activités commerciales et des services sur notre terrain d'étude de Colombes 270
Carte 15. Répartition des activités commerciales et des services à Champigny-sur-Marne Coueilly-Village 271
Carte 16. Répartition des activités commerciales et des services à Champigny-sur-Marne, Les Coteaux 272

Carte 17. Répartition des activités commerciales et des services à Noisy-le-Grand.....273
Carte 18. Répartition des activités commerciales et des services sur notre terrain d'étude de Croissy-sur-Seine.....274
Carte 19. Répartition des activités commerciales et des services sur notre terrain d'étude de Gif-sur-Yvette.....275
Carte 20. Répartition des activités commerciales et des services sur notre terrain d'étude de Crisenoy.....276
Carte 21. Zone du territoire de la commune de Champigny-sur-Marne avec situation des deux échantillons d'étude sur le territoire de la commune.....310
Carte 22. Carte du repérage des différents types d'espaces intermédiaires / Quartier Plateau Champigny-sur-Marne.....314
Carte 23. Carte des espaces intermédiaires rendant compte de leur emprise au sol.....315
Carte 24. Rapport entre le système viaire et le système bâti sur le quartier des Coteaux.....316
Carte 25. Rapport entre les espaces bâti et les parcelles potentiellement à densifier sur le quartier des Coteaux.....317
Carte 26. Repérage des différents types d'espaces intermédiaires / Quartier de Coeuilly Champigny-sur-Marne.....319
Carte 27. Carte des espaces intermédiaires rendant compte de leur emprise au sol.....320
Carte 28. Rapport entre les espaces bâti et les parcelles potentiellement à densifier sur le quartier Coeuilly-Village.....321
Carte 29. Situation de la commune de Colombes avec situation des deux échantillons d'étude sur le territoire de Colombes.....323
Carte 30. Rapport entre les espaces bâti et les parcelles potentiellement à densifier sur le quartier La petite Garenne.....327
Carte 31. Carte des différents types d'espaces intermédiaires. Quartier la petite Garenne Colombes.328
Carte 32. Carte des espaces intermédiaires rendant compte de leur emprise au sol.....329
Carte 33. Situation de la commune de Croissy-sur-Seine avec situation de l'échantillon d'étude sur le territoire de la commune.....331
Carte 34. Rapport entre le système viaire et le système bâti sur notre terrain de Croissy-sur-Seine...333
Carte 35. Carte des différents types d'espaces intermédiaires à Croissy-sur-Seine.....336
Carte 36. Carte des espaces intermédiaires rendant compte de leur emprise au sol à Croissy-sur-Seine.....337
Carte 37. Situation de la commune de Gif-sur-Yvette avec situation de notre échantillon d'étude sur le territoire de la commune.....339
Carte 38. Rapport entre le système viaire et le système bâti Quartier de Chevry II à Gif-sur-Yvette.342
Carte 39. Carte de repérage des différents types d'espaces intermédiaires Quartier de Chevry II à Gif-sur-Yvette.....343
Carte 40. Rapport entre le système d'espaces verts et les cheminements piétonniers avec le bâti Quartier de Chevry II à Gif-sur-Yvette.....344
Carte 41. Situation de la commune de Montreuil-sous-Bois avec situation de notre échantillon d'étude sur le territoire de Montreuil-sous-Bois.....346
Carte 42 Rapport entre le système viaire et le système bâti à Montreuil.....348
Carte 43. Carte de repérage des différents types d'espaces intermédiaires dans le quartier du Bas Montreuil.....349
Carte 44 Carte des espaces intermédiaires rendant compte de leur emprise au sol à Montreuil.....350
Carte 45. Situation de la commune de Crisenoy avec situation du noyau villageois par son territoire agricole.....353
Carte 46. Rapport entre le système viaire et le système bâti du village de Crisenoy.....355

Carte 47. Carte de repérage des différents types de dispositifs des espaces intermédiaires 356
Carte 48. Carte des espaces intermédiaires rendant compte de leur emprise au sol à Crisenoy 357
Carte 49. Situation de la commune de Noisy-le-Grand avec situation de notre échantillon d'étude sur le territoire de Noisy-le-Grand 358
Carte 50.Carte de repérage des différents types d'espaces intermédiaires / Quartier des Richardets Noisy-le-Grand 363
Carte 51. Carte des espaces intermédiaires rendant compte de leur emprise au sol.....364
Carte 52. Extrait cadastral du terrain de recherche de Champigny-sur-Marne « Quartier des Coteaux » (source : https://www.cadastre.gouv.fr/, Géoportail IGN) 423
Carte 53. Extrait cadastral du terrain de recherche de Champigny-sur-Marne « Coeuilly-Village » (source : https://www.cadastre.gouv.fr/, Géoportail IGN) 424
Carte 54. Extrait cadastral du terrain de recherche de Colombes « Colombes La Garenne » (source : https://www.cadastre.gouv.fr/, Géoportail IGN) 425
Carte 55. Extrait cadastral du terrain de recherche de Croissy-sur-Seine (source : https://www.cadastre.gouv.fr/, Géoportail IGN) 426
Carte 56. Extrait cadastral du terrain de recherche de Gif-sur-Yvette « Chevry II» (source : https://www.cadastre.gouv.fr/, Géoportail IGN) 427
Carte 57. Extrait cadastral du terrain de recherche de Montreuil« Haut-Montreuil » (source : https://www.cadastre.gouv.fr/, Géoportail IGN) 428
Carte 58.Extrait cadastral du terrain de recherche de Crisenoy (source : https://www.cadastre.gouv.fr/, Géoportail IGN).....429
Carte 59. Extrait cadastral du terrain de recherche de Noisy-le-Grand (source : https://www.cadastre.gouv.fr/, Géoportail IGN) 430

Encadrés

Encadré 1. Article L.141.1 du code de l'Urbanisme 413
Encadré 2. Article L122-1-1du Code de l'Urbanisme (dernière modification du texte le 01 juillet 2014) 414
Encadré 3. Articles L.123-1-2 et L.123-1-4 du Code de l'Urbanisme *ancienne version antérieure à la loi ALUR* 415
Encadré 4. Loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové 416
Encadré 5. Loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (Extraits du Journal Officiel de la République Française) Section du Chapitre III Lutte contre l'étalement urbain et la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers 417
Encadré 6. Article L.302 du code de la construction et de l'habitation : Le programme local d'habitat 420
Encadré 7. Définition de la SHON et de la SHOB 421
Encadré 8. Extrait de la loi Engagement National Environnement 422

TABLE DES MATIERES

REMERCIEMENTS 5

SOMMAIRE 7

INTRODUCTION GENERALE 9
1. Sujet 9
2. Sources et méthodes 13
3. Choix du terrain 14
4. Organisation du texte 18

PARTIE A/ MOYENS ET PROCESSUS DE FABRICATION DE LA VILLE 21

Chapitre 1/ Les problèmes de la périurbanisation française 21
1.1 Un héritage historique 22
1.2 Les constats sur l'état actuel 41
1.3 La quête d'une ville plus dense 49

Chapitre 2/Développer la ville 53
2.1 En Ile-de-France 53
3.2 A l'échelle de l'ensemble du territoire 62

Chapitre 3/La politique dite d'intensification 73
3.1 Une tentative de définition 74
3.2 L'intensité urbaine : un processus conjoncturel et la densification dans tout cela ? 82

PARTIE B/ L'INSTRUMENTALISATION DE LA DENSITE 95

Chapitre 4/ Un système de mesure 95
4.1 Une notion en urbanisme 95
4.2 Un mode de calcul 118
4.3 Une quantification des espaces intermédiaires 128

Chapitre 5/ La densité utilisée comme instrument procédurier : Instrumentalisation technocratique ? 135
5.1 Au cours de l'histoire 135
5.2 Cadre actuel et ses évolutions récentes 142
5.3 Cadre européen actuel : deux exemples 153

Chapitre 6/ Un instrument pour maîtriser la prolifération des tissus 167
6.1 La verticalisation ou les tours de passe-passe de la spéculation foncière 168
6.2 Densification : processus et mécanismes 185

PARTIE C/ LES ESPACES INTERMEDIAIRES COMME ENJEUX DE LA MORPHOGENESE URBAINE 215

Chapitre 7 / Que sont et à quoi servent les espaces intermédiaires : Un territoire privilégié de la densification ? 215

7.1 Des lieux à la terminologie mal définie 216
7.2 Vers une nouvelle typologie 252
7.3 Le rôle dévolu aux espaces intermédiaires 255

Chapitre 8 / Vers des nouveaux instruments de planification 263
8.1 Les mécanismes de densification....264
8.2 Une classification des processus vernaculaires de densification 282
8.3 Analyse quantitative des espaces intermédiaires/ Méthodologie d'analyse des données....295

Chapitre 9/ Leur rôle possible dans la densification des tissus périurbains 307
9.1 Repérage des espaces intermédiaires dans nos terrains de recherche....308
9.2 Définition d'une typologie des espaces intermédiaires 367

CONCLUSION 383

BIBLIOGRAPHIE 387
A. L'urbain en général……..387
B. Les formes urbaines……...395
C. Densité et densification ……. 405
D. Divers……..410
E. Lois, textes réglementaires, documents d'urbanisme et rapports officiels……410
F. Sites internet……..411
G. Base de données et ressources électroniques……..411

ANNEXES 413

INDEX DES PERSONNES……431

LISTE DES SIGLES ET ABREVIATIONS……...437

TABLE DES ILLUSTRATIONS 439

TABLE DES MATIERES 447

Les espaces intermédiaires et la densification des tissus périurbains

Le débat actuel, portant sur la consommation des territoires qui est associée à la périurbanisation caractérisée par la maison individuelle, nous a amené à entreprendre notre travail. La volonté d'inscrire l'évolution des tissus périurbains dans une historiographie architecturale et urbaine nous a conduit à analyser ces formes périurbaines, à travers l'étude des processus et mécanismes morphogénétiques. La densité a eu mauvaise presse auprès des scientifiques et professionnels de la ville, aujourd'hui celle-ci semble être considérée comme un remède à l'étalement des territoires. Ainsi, nous nous sommes intéressés à l'instrumentalisation de la densité par les différents acteurs de la Ville, à travers les lois, les documents d'urbanisme. Nous nous sommes penchés sur l'étude de la définition de la densité, de sa place dans la théorie urbanistique et du rapport qu'elle entretient avec la morphogénèse des tissus périurbains. Ce travail aborde la transformation des tissus périurbains (dont l'analyse est peu présente dans les travaux scientifiques) au travers du prisme des espaces intermédiaires, que nous considérons comme un enjeu important dans l'évolution durable des territoires. Enfin, ce travail s'est proposé de réaliser une nouvelle lecture des espaces périurbains par les espaces intermédiaires à l'échelle de la parcelle pavillonnaire, en considérant que l'analyse des transformations, qui s'y déroulent, représente un élément marquant/discriminant pour l'élaboration des politiques urbaines.

Mots-clés : espaces intermédiaire – densité – densification – pavillonnaire – périurbain – architecture – urbanisme – processus – morphogénèse

In-between spaces and Densification of peri-urban fabric

Actually the discussion about the use of territories, which is associated with suburbanization characterized by the house led us to undertake our research. The research aims to include the development of peri-urban fabrics in architectural and urban historiography. And from that, we have analysed these suburban forms. Density has a bad press among scientists and city professionals; today it seems to be considered as a cure for the urban sprawl. Therefore, we have looked at the exploitation of the density by the different actors of the City, through legislation, planning documents. We focused on the study of the definition of density, its place in urban theory and its relation with peri –urban fabric morphogenesis. This research addresses the transformation of suburban fabric (whose analysis is not present in the scientific work) through the prism of the "in-between spaces", which we consider an important issue in the sustainable development of territories. Finally, this work has proposed to produce a new reading of suburban areas by the "in-between spaces" in the suburban plot, whereas the analysis of the transformations that take place, are a prominent feature for urban policy.

Keywords : in-between space – density – densification – suburban area - peri-urban – architecture – urbanism – process – urban morphology