



**HAL**  
open science

# Percevoir, subir ou souhaiter la densité dans un territoire en expansion. Le cas de la Haute-Savoie

Émilie Forner

► **To cite this version:**

Émilie Forner. Percevoir, subir ou souhaiter la densité dans un territoire en expansion. Le cas de la Haute-Savoie. Sciences de l'Homme et Société. 2015. dumas-01219755

**HAL Id: dumas-01219755**

**<https://dumas.ccsd.cnrs.fr/dumas-01219755>**

Submitted on 23 Oct 2015

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

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



# **PERCEVOIR, SUBIR OU SOUHAITER LA DENSITÉ DANS UN TERRITOIRE EN EXPANSION Le cas de la Haute-Savoie**

**Emilie FORNER**

**Master Sciences du Territoire Urbanisme et Projet Urbain**

**Juillet 2015**

**Projet de fin d'études, réalisé dans le cadre d'un apprentissage au sein  
de l'agence Espaces et Mutations**

**Tuteur universitaire : Gilles Novarina**

**Tuteur en entreprise : Jérémie Perruzzo**

**Source : <http://www.arcdugenevois.fr>**

## Table des matières

REMERCIEMENTS .....	5
INTRODUCTION .....	6
I. LA DENSITÉ : UNE NOTION COMPLEXE .....	8
1. Comprendre la densité par la diffusion urbaine .....	8
2. Le renouvellement urbain à travers la loi SRU .....	14
3. Définir la ou les densités et comprendre la densification d'un espace urbain .....	19
4. Le cadre réglementaire .....	26
II. DERRIÈRE LA DENSITÉ, UNE DIVERSITÉ DES STRUCTURES URBAINES ET DES TYPOLOGIES BÂTIES.....	30
1. Un urbanisme de hameaux : le cas de Loisin .....	31
1.1 <i>Présentation de la commune</i> .....	31
1.2 <i>La dynamique démographique et ses effets sur le territoire</i> .....	35
1.3 <i>La structure urbaine et les typologies bâties</i> .....	36
1.4 <i>La densité</i> .....	42
1.5 <i>La perception de la densité</i> .....	43
1.6 <i>L'avenir de la commune en terme d'urbanisation</i> .....	45
2. Un urbanisme de pente : le cas du Grand-Bornand .....	46
2.1 <i>Présentation de la commune</i> .....	46
2.1.1 <i>Les particularités de la commune</i> .....	48
2.2 <i>La dynamique démographique et ses effets sur le territoire</i> .....	48
2.3 <i>La structure urbaine et les typologies bâties</i> .....	49
2.4 <i>La densité</i> .....	55
2.5 <i>La perception de la densité</i> .....	57
2.6 <i>L'avenir de la commune en termes d'urbanisation</i> .....	57
3. Un urbanisme de ville : le cas de Rumilly .....	58
3.1 <i>Présentation de la commune</i> .....	58
3.1.1 <i>Les particularités de la commune</i> .....	60
3.2 <i>La dynamique démographique et ses effets sur le territoire</i> .....	60



3.3	<i>La structure urbaine et les typologies bâties</i> .....	61
3.4	<i>La densité</i> .....	64
3.5	<i>La perception de la densité</i> .....	65
3.6	<i>L'avenir de la commune en termes d'urbanisation</i> .....	66
III. PERCEPTION ET ACCEPTABILITÉ DE LA DENSITÉ.....		67
1.	Les différences de perception en fonction du territoire.....	67
1.1	<i>La densité et les échelles d'action</i> .....	67
1.2	<i>La densité et la culture</i> .....	70
2.	Les formes urbaines .....	70
2.1	<i>Typologie de l'habitat</i> .....	71
2.2	<i>La demande des habitants</i> .....	73
2.3	<i>Un compromis entre l'individuel et le collectif</i> .....	75
2.4	<i>La perception liée aux formes</i> .....	75
3.	La qualité de vie et l'acceptabilité de la densité.....	77
3.1	<i>Le végétal</i> .....	77
3.2	<i>Les ambiances</i> .....	80
3.3	<i>L'acceptabilité de la densité</i> .....	81
3.4	<i>Le coefficient de biotope</i> .....	83
3.5	<i>La préservation des espaces naturels et agricoles</i> .....	84
4.	Les critiques et hypothèses de la gestion de la densité pour l'avenir .....	85
4.1	<i>Une remise en question du postulat de la diffusion urbaine</i> .....	85
4.2	<i>La ville poreuse</i> .....	87
4.3	<i>Une critique des politiques de densification</i> .....	88
4.4	<i>Des hypothèses pour l'avenir</i> .....	88
CONCLUSION .....		91
BIBLIOGRAPHIE .....		92
Annexes .....		97



## REMERCIEMENTS

J'adresse mes remerciements aux personnes qui m'ont aidée dans la rédaction de ce mémoire et qui m'ont suivi et dirigé tout au long de mon année d'apprentissage.

Je tiens à remercier tout d'abord Bernard Lemaire, chef de l'agence « Espaces et Mutations » dans laquelle j'ai pu réaliser mon année d'apprentissage. Un grand merci tout particulièrement à Jérémy Peruzzo, Damien Chabannes, Delphine Pelletan et Charline Kallmann qui m'ont guidée au cours de mon apprentissage. Je remercie aussi Evelyne Plat-Girod et Stéphanie Jouffre, les secrétaires de l'agence.

Je remercie Gilles Novarina, mon directeur de mémoire, qui a été d'une aide précieuse pour la rédaction de ce projet de fin d'études. Ses conseils ont été constructifs et les échanges agréables.

Je tiens aussi à remercier Jean-Michel Roux qui a accepté d'être mon second correcteur, et l'ensemble de l'équipe pédagogique qui m'a permis d'acquérir des connaissances durant ces cinq années d'études.

Je remercie les élus et techniciens chargés d'urbanisme de la commune de Loisin, Rumilly et du Grand-Bornand qui ont accepté de répondre à mon questionnaire.



## INTRODUCTION

Antoine de Saint-Exupéry dans son livre *Le Petit Prince* a donné une description de la place de l'homme et de la densité à son époque de la façon suivante ; « *Les hommes occupent très peu de place sur terre. Si les deux milliards d'habitants qui peuplent la terre se tenaient debout et un peu serrés, (...) ils logeraient aisément sur une place publique de vingt milles de long sur vingt mille de large. On pourrait entasser l'humanité sur le moindre petit îlot du Pacifique.* »<sup>1</sup> Nous suivrons A. de Saint-Exupéry et proposerons une réflexion sur l'évaluation de la densité souhaitée, subie et perçue pour comprendre les réflexions actuelles sur les transformations des formes urbaines d'une part, les pratiques sociales de l'autre. Nous pensons que les enjeux actuels ayant trait au développement durable et à sa traduction dans les règlements d'urbanisme constituent des éléments importants de notre recherche. La réflexion actuelle recentre le débat souvent autour de la notion de l'étalement urbain et son influence sur la densité. En quoi la notion d'étalement urbain est-elle importante dans la compréhension de la densité et en quoi est-elle directrice des stratégies du développement et des politiques de la ville ? La ville dense, qui est la question majeure d'aujourd'hui, peut elle être considérée sous un autre point de vue, et quelles en sont les alternatives ?

Durant mon année d'apprentissage nous avons au quotidien été confrontés à la notion de la densité. Au début avec un questionnement emmêlé de perplexité, une incompréhension et de l'angoisse face à la complexité de la tâche. Au fur et à mesure, le questionnement avec mes collègues, les rencontres avec les élus et les échanges avec les partenaires nous ont permis de basculer dans la curiosité et la réflexion sur la problématique de la densité et sa gestion. Il s'est avéré pertinent de travailler sur la gestion et la perception de la densité, à travers le cas concret de la Haute Savoie. Nous tenterons de nous questionner sur les modifications réglementaires, notamment avec la loi Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR).

La méthodologie appliquée est basée sur des recherches bibliographiques, des participations à des réunions de travail, des visites de terrain ainsi que des échanges avec les professionnels. Nous aborderons aussi la réflexion avec un questionnaire adressé aux élus et aux techniciens de l'urbanisme au sein de trois communes, afin d'étudier leur perception.

Des difficultés ont été rencontrées lors de ce travail. L'attente des réponses au questionnaire adressé aux élus a été assez longue. Le traitement des données s'est donc fait de manière rapide par manque de temps. Il est difficile d'apporter des informations exhaustives à cette rédaction étant donné que l'échantillon du questionnaire est faible.

La planification territoriale demeure souvent inadéquate par rapport aux enjeux territoriaux auxquels elle tente de répondre. La densification deviendrait presque un enjeu symbolique avec beaucoup d'incompréhensions par rapport à la planification urbaine et les attentes des habitants. Densifier, est-ce vraiment si compliqué ? À partir

---

<sup>1</sup> Antoine de Saint-Exupéry, *Le Petit Prince*



de cette interrogation est née la problématique suivante : « Souhaiter, subir et percevoir la densité. Le cas concret de la Haute-Savoie ».

En vue de répondre à cette problématique nous nous intéressons essentiellement à l'aspect sociologique et à la réaction des individus face au phénomène de densification en milieu urbain comme en milieu rural. Nous nous pencherons également sur la façon dont les individus peuvent ou non accepter la densité. A travers trois exemples de territoires Haut-Savoyard très différents par leur typologie, nous tenterons de comprendre la perception de la densité. Des variations existent-elles entre Rumilly qui est une commune urbaine et le Grand-Bornand qui est une commune de montagne et très touristique ? Après avoir analysé et répondu à ces interrogations nous émettrons des critiques sur la diffusion urbaine et tenterons de trouver des solutions au problème de la densité.

En conséquence nous avançons l'hypothèse que nous ne pouvons pas baser la réflexion de l'espace urbain et des formes urbaines uniquement sur la densité et la densification. L'étalement urbain deviendrait alors un sujet de discussion et qui devrait peut-être laisser place à une notion plus large : « la ville diffuse ». A partir de cette hypothèse, nous pensons qu'afin de satisfaire aux mieux les besoins et les souhaits des citoyens les politiques de villes devront se tourner vers l'habitat intermédiaire notamment.

Nous tenterons de proposer d'autres possibilités à « une modernisation » des formes urbaines denses en lien avec les territoires ruraux à proximité afin d'augmenter la qualité de vie aussi bien en milieu rural qu'urbain.

Nous présenterons l'idée que l'architecture environnementale, les formes urbaines, ainsi que les ambiances peuvent participer à la réduction des contraintes générées par la densité en milieu urbain et rural. Nous soumettrons aussi l'idée du développement de la ville diffuse en faveur du dégorgement des villes. La dernière partie sera donc articulée autour des nouvelles perceptions et la façon de traiter la densité : un chemin vers une modification du traitement du territoire et de la densité – une abolition de la notion d'étalement urbain.

La densité est une notion particulièrement complexe que nous allons chercher à aborder sous plusieurs angles. La compréhension passe d'abord par des phénomènes convexes/complémentaires que sont l'étalement urbain et le renouvellement urbain, pour ensuite arriver à une ou plusieurs définitions de la densité et du phénomène de densification. Nous verrons également que le cadre réglementaire intervient dans la notion de la densité.



## I. LA DENSITÉ : UNE NOTION COMPLEXE

Un territoire est en bonne santé s'il est capable d'offrir un agréable cadre de vie à ses habitants, un environnement sain, et des activités, de travail et de loisirs équilibrées. Dans ce contexte beaucoup d'espoirs sont prêtés à la densité. Effectivement, certaines études révèlent que plus les villes sont denses, moins la dépendance à l'automobile est forte, plus il est possible d'améliorer la qualité de desserte en transport public, et plus les économies d'énergie sont importantes. Une forte densité pourrait alors diminuer certaines nuisances (sonores, pollutions...) et favoriser des économies pour financer les transports collectifs et les espaces publics. Alors, si la densité est au cœur de nos interrogations de manière aussi importante, nous devons d'abord comprendre sa définition.

A l'échelle régionale, nous assistons à une croissance démographique des populations ainsi qu'à leur concentration dans les grandes métropoles. En s'intéressant à une échelle plus locale, celle de la ville, on observe une dédensification et une diffusion des habitants du centre en direction des périphéries. Ce phénomène d'étalement urbain ramène la notion de la densité au premier plan. Pourquoi densifier ? Déjà à la période de l'Antiquité, les pouvoirs publics luttent contre l'entassement et la concentration des constructions pour des raisons d'hygiène afin d'éviter que les maladies se propagent, pour des raisons de circulation et de sécurité afin d'éviter des risques d'incendie. A la fin du 19<sup>ème</sup> siècle et au début 20<sup>ème</sup> siècle, la tendance s'est renforcée, laissant ainsi les villes s'étaler. Aujourd'hui les politiques publiques luttent contre cette diffusion urbaine et contre cette dédensification. Elles sont par ailleurs soucieuses de construire en harmonie avec le centre-bourg afin de conserver l'identité paysagère, patrimoniale et architecturale du site.

L'impératif de redensifier les villes et villages s'impose comme étant un nouveau besoin et pour répondre aux problèmes engendrés par la périurbanisation. La densification d'aujourd'hui est contrôlée afin de garder les avantages du cadre de vie de la maison individuelle à laquelle aspirent 87% des ménages français.

Nous allons apporter dans cette partie des éléments de définition permettant de comprendre le phénomène de densification et la notion de densité, à travers la compréhension de la diffusion urbaine, du renouvellement urbain, de la définition de la densité ainsi que son cadre réglementaire.

### 1. Comprendre la densité par la diffusion urbaine

*« L'extension toujours plus poussée de l'habitat non agricole dans les campagnes est sans doute le trait le plus remarquable de l'évolution du peuplement des pays riches ». Ce phénomène, qui semble voué à se répandre avec la progression des niveaux de vie, a reçu des noms divers selon que les auteurs insistent sur tel ou tel des aspects : fin des villes,*





*urbain, périurbain, métropolisation, exurbanisation, edge-city puis edgless-city, campagnes urbaines, ville-pays, ville territoire, città diffusa, ville émergente, ville-campagne, ville franchisée, etc* ». <sup>2</sup>

La diffusion urbaine ou « étalement urbain » désigne un phénomène de dispersion des surfaces urbanisées en périphérie des grandes villes et des agglomérations. Cet étalement peut être lié à plusieurs facteurs : l'évolution de la structure démographique, le vieillissement et la décohabitation des ménages, le prix du foncier, la recherche d'une meilleure qualité de vie, ainsi que le choix des individus d'aller habiter en périphérie à la recherche de plus d'espace...La densité du bâti devient de plus en plus faible lorsque l'on s'éloigne du cœur des villes. C'est le caractère pavillonnaire de l'urbanisation qui caractérise cette densité de « faible ».

La diffusion urbaine constitue un certain nombre de limites et de critiques. Tout d'abord la diffusion urbaine impacte la ruralité. Egalement, le fait d'étaler l'espace urbain engendre pour les gestionnaires de services d'intérêt général une augmentation des dépenses nécessaires à l'entretien et à la construction des réseaux (eau, transport collectif, routes...). Par ailleurs, la diffusion urbaine entraîne la constitution de villes dites dortoirs et de fortes migrations pendulaires en raison des coûts fonciers trop importants en milieu urbain. La ruralité est donc victime de ces nouveaux aménagements, entraînant une perte de la ruralité comme élément paysager mais aussi comme mode de vie pour les habitants.

On dit souvent alors, que l'étalement urbain n'est pas en accord avec les notions du développement durable. En effet la construction de ces nouveaux réseaux pour accéder aux nouveaux espaces urbanisés nécessitent la suppression d'espaces naturels, agricoles et engendrent des émissions de gaz à effet de serre nocif pour l'environnement. D'après l'Institut Français de l'Environnement (IFEN), 60 000 hectares de terres naturelles et agricoles sont supprimées chaque année à cause de l'urbanisation. Les sols urbanisés nuisent à l'infiltration des eaux de pluie et favorisent le ruissellement et l'inondation.

Pourtant, si l'étalement urbain correspond à la traduction des préférences d'une majorité de Français pour la maison individuelle, il a très longtemps été considéré par les responsables de l'urbanisme, élus et professionnels, comme un archaïsme ou une erreur de jugement, et n'a, de ce fait, jamais été l'objet de mesures propres à l'organiser ou à le réguler. La problématique du développement durable devenant toutefois de plus en plus pressante, la densité, et donc l'étalement urbain, se trouvent désormais au cœur des réflexions sur la ville.<sup>3</sup>

Les espaces périurbains sont des territoires d'avenir. Ils sont à la mode dans les médias notamment à travers les débats publics et politiques. Le périurbain est aussi un espace avec des potentiels encore inexploités, mais également victime d'une image dévalorisée, d'enfermement.

Le périurbain est l'opposé de la ville dense c'est pour cela qu'il est important dans notre

---

<sup>2</sup> Augustin Berque, directeur d'études à l'École des hautes études en sciences.

<sup>3</sup> [http://www.apump.org/fileadmin/fichiers\\_pdf/Travaux-propositions-comite-experts.pdf](http://www.apump.org/fileadmin/fichiers_pdf/Travaux-propositions-comite-experts.pdf) - p.2



analyse de les prendre en compte en parallèle et de les comparer. Le périurbain à l'inverse de la ville compacte est le lieu de la dispersion, des dévoreurs de terres agricoles et d'espaces naturels. Le périurbain ne peut être réellement durable sans une convergence entre plusieurs notions :

- Une meilleure formulation des attentes des habitants et un renouvellement de leurs pratiques doivent être opérés
- Les acteurs locaux devront fournir des réponses plus adaptées
- De nouvelles représentations de la part des chercheurs, aménageurs et des acteurs de l'urbain

Les territoires périurbains restent cependant dépendant des villes centres se situant à proximité. Selon les cultures et les pays, le périurbain n'est pas défini de la même manière et n'est pas mesuré à partir du même outil. En France la notion du périurbain est « mesurée » à l'aide de la pendularité. Selon son niveau, c'est-à-dire des trajets domicile-/travail effectués, nous pourrions affirmer ou non que le territoire est bien périurbain ou non. En Allemagne, c'est la densité qui permet de définir la notion de périurbanité. Pour mieux comprendre cette notion de périurbain nous allons donner les caractéristiques propres de ces espaces:

- Un habitat récent peu dense et dispersé avec une prépondérance de maisons individuelles et leurs jardins
- L'omniprésence de la végétation et la proximité des espaces naturels et agricoles caractérisent un espace périurbain
- La ou les relation(s) avec une ou plusieurs agglomérations urbaines plus ou moins proches
- Une prédominance de l'utilisation de la voiture

Selon Martin Schuler, professeur et chercheur suisse, le périurbain est « *une forme urbaine définie négativement, c'est une partie de l'urbain qui n'est pas continuellement agglomérée.* <sup>4</sup>»

La périurbanisation est en fin de compte une nouvelle forme d'urbanisation qui est apparue due à la généralisation de la maison individuelle. Cela apparaît comme une réponse à la densification progressive. La périurbanisation a pris son essor dans les années 60 selon l'urbaniste Marc Wiel. La ville dense est quant à elle une simple résultante d'une mobilité restreinte.

La diffusion urbaine est souvent due à l'augmentation démographique. L'augmentation de la démographie tend effectivement vers un étalement de la population du fait du manque de place dans les espaces urbains. L'espace rural devient donc le lieu de prédilection des nouveaux habitants et de croissance des quartiers d'habitations. Le fait d'habiter à l'extérieur de la ville est aussi un choix de la part des individus. En effet, les individus n'ont pas forcément les revenus nécessaires pour pouvoir se loger en centre

---

<sup>4</sup> ROUGE L., GAY C., LANDRIEVE S., LEFRANC-MORIN A., NICOLAS C. Réhabiliter le périurbain, comment vivre et bouger durablement dans ces territoires ? Editions Loco, Forum vies mobiles, septembre 2013, 140 p.



ville d'une grande agglomération et préfèrent donc s'éloigner de ces cœurs de vie. Le prix du foncier est en milieu rural ou en périphérie urbaine, plus intéressant et plus abordable pour certaines familles. Cependant, la diffusion urbaine a des conséquences sur le mode d'habiter dans ces lieux un peu excentrés. Pour pouvoir y habiter, il faut tout d'abord pouvoir accéder à ces espaces et donc créer de nouvelles infrastructures routières, ferroviaires, de transports en commun afin de relier les différents pôles de vie au cœur d'agglomération. Cela a des conséquences sur l'environnement mais aussi sur les coûts de construction. Habiter à distance implique aussi de se doter d'un véhicule pour se déplacer et se rendre à son lieu de travail ou bien simplement pour effectuer ses activités journalières.

On peut également ajouter que l'ensemble des villes denses n'a regroupé que 10% de la population française supplémentaire depuis 1968, c'est donc l'étalement urbain qui a absorbé la population depuis un demi-siècle.

L'étalement urbain des années 60, comparé à une tache d'huile, s'est transformé en « archipels » parmi les vastes territoires tout en incluant des communes rurales. La notion d'étalement n'est plus totalement le bon terme pour définir ces nouvelles morphologies urbaines. L'étalement urbain peut prendre diverses formes (linéaire/concentré, plus ou moins diffus) et peut varier avec le relief, la structure parcellaire, la politique foncière.

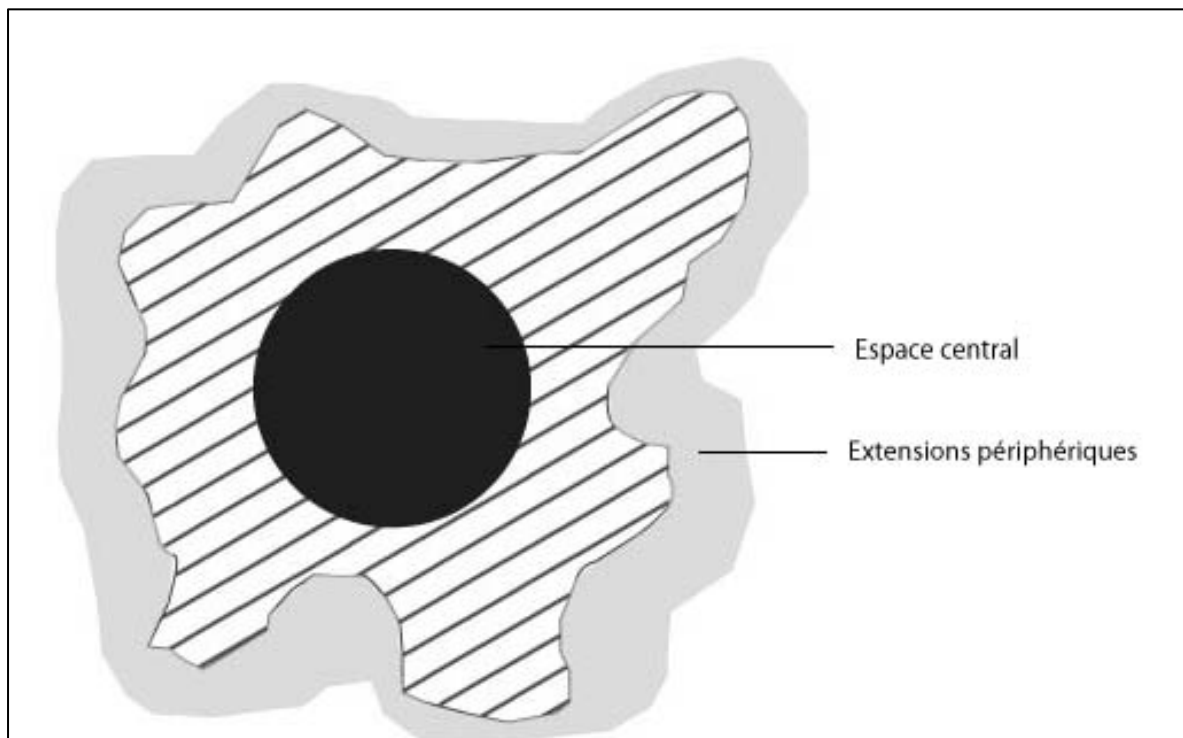


Figure 1 - Etalement urbain en tache d'huile, réalisé par E. Forner



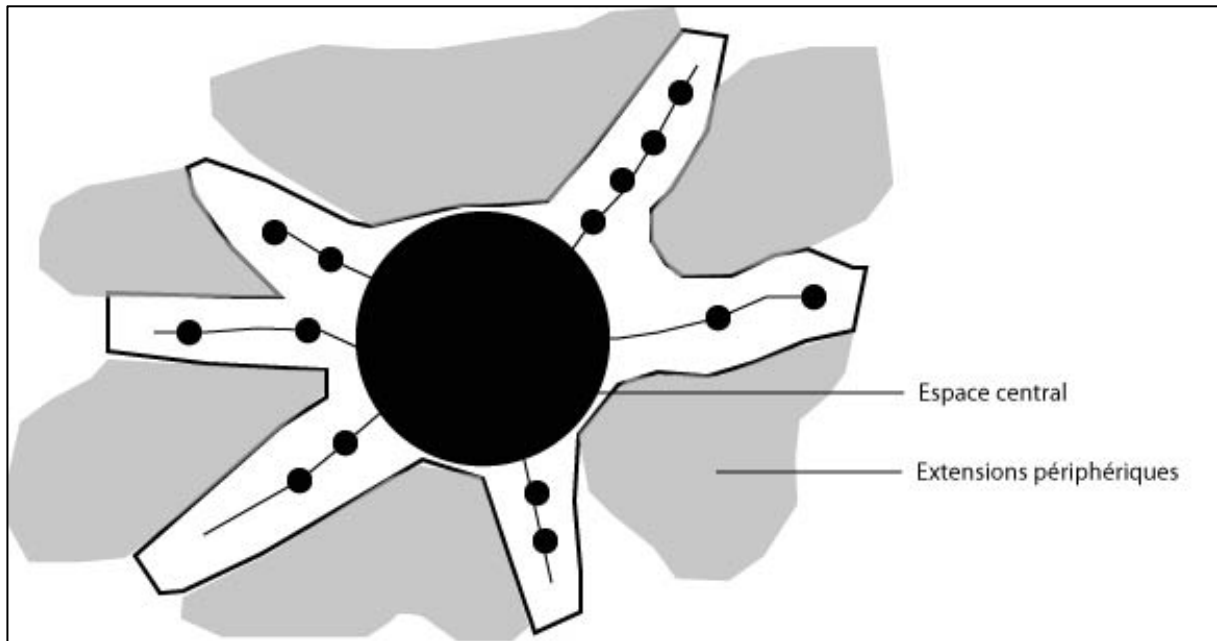


Figure 2 - Etalement urbain en doigt de gant, réalisé par E.Forner

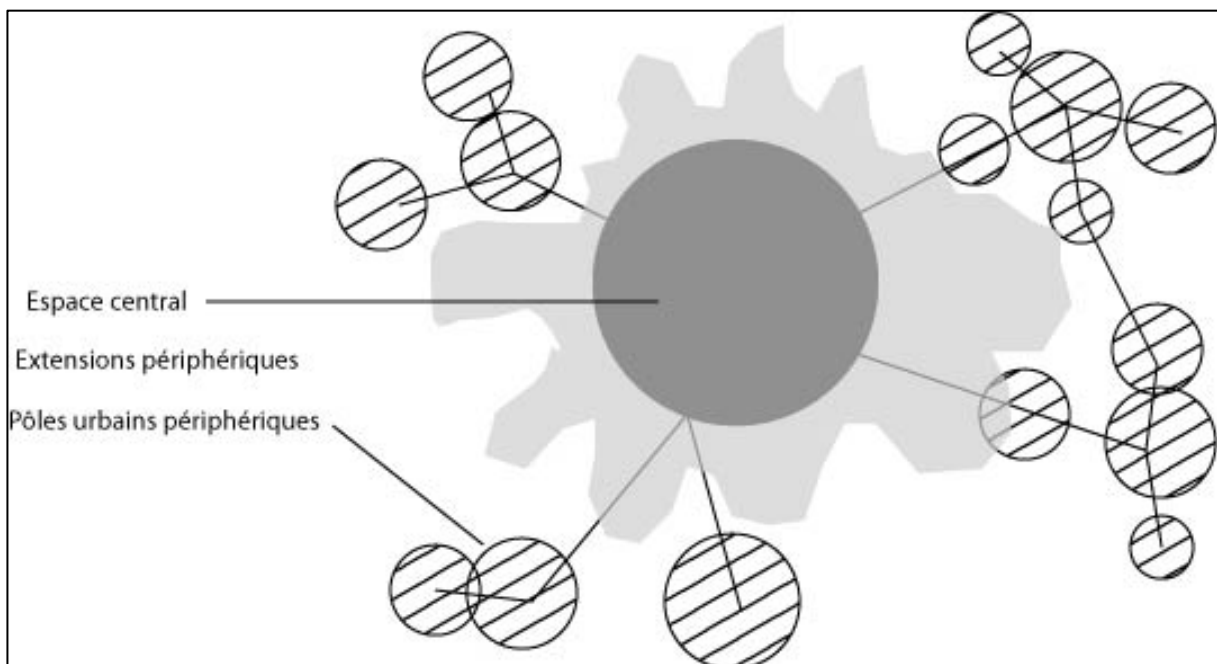


Figure 3 - Etalement urbain sous forme de polycentrisme, réalisé par E.Forner

Aujourd'hui, à cause de l'augmentation de la démographie, les individus ont été amenés à aller vivre en dehors des villes pour éviter le phénomène de densité et de promiscuité. Le nombre de véhicules par ménage a de ce fait augmenté et l'importance des flux domicile travail est un constat ainsi qu'une conséquence à la diffusion urbaine. Le fait d'habiter à l'extérieur de la ville est agréable en terme de qualité de vie car il est possible d'habiter en maison individuelle à un prix raisonnable et de ne pas être les uns sur les autres, mais à l'inverse il implique des conséquences notables notamment sur notre



environnement.

Les causes de l'étalement urbain, de la progression de l'urbanisation vers les périphéries et les espaces agricoles et naturels sont aujourd'hui devenues évidentes :

- espace vital et intimité
- choix d'habiter dans une maison individuelle avec son jardin
- vivre dans des conditions plus agréables qu'en milieu urbain (pas de pollution, moins de nuisances sonores...)
- prix du foncier
- les prêts d'accession à la propriété
- tarification des déplacements routiers et l'insuffisance de coordination des politiques de transport et d'urbanisme

Le phénomène de diffusion urbaine constitue aujourd'hui une question d'actualité. Un certain nombre de principes clés du développement durable ne sont pas pris en compte par l'étalement urbain. Le développement durable préconise d'éviter les irréversibilités, de découpler la croissance économique des ressources naturelles, et de payer les vrais coûts. Cependant, l'étalement urbain est en opposition à ces trois principes. Les problèmes causés par l'étalement urbain engendrent des problèmes économiques, sociaux et environnementaux.

Les mutations des espaces nous obligent aujourd'hui à oublier l'ancien modèle des villes, considérées comme des systèmes centralisés et hiérarchisés, pour un système de villes réticulées et polycentriques où les relations interurbaines et territoriales jouent un rôle.

Selon Jean-Charles Castel du Certu, le modèle qui souhaite que l'habitat se développe en périphérie et l'emploi au centre est en déclin. « *Le système urbain d'aujourd'hui est un système où les activités et les services se répartissent de façon polycentrique et où l'habitat se disperse alentour, sans lien fortement structuré avec l'emploi* ». <sup>5</sup>

La maîtrise de l'étalement urbain a été affirmée comme un objectif politique fort par l'ancien Président de la République, Nicolas Sarkozy, avant et pendant sa prise de fonction. Ainsi, il a spécifié que : « *La première des orientations à donner à la gestion des paysages est de réduire la consommation de l'espace. Il n'est pas normal que, chaque année, 60 000 hectares de terres nouvelles soient urbanisés, alors que, dans le même temps, tant d'espaces urbains restent en friche. Il faut cesser de croire inéluctable l'artificialisation croissante des sols comme leur extension déraisonnée et d'une manière générale la banalisation de l'espace.* » <sup>6</sup>

A partir des mots du président Sarkozy nous allons aborder la question de l'amélioration et du renouvellement de l'espace urbain en exploitant les friches et le bâti déjà existant.

---

<sup>5</sup> <http://rp.urbanisme.equipement.gouv.fr/puca/activites/rapport-processus-metropolisation-urbain.pdf>

<sup>6</sup> Lettre au Président de la FNSAFER, 18 avril 2007.



## 2. Le renouvellement urbain à travers la loi SRU

Après la compréhension de la notion de l'étalement urbain, nous allons voir comment l'État, voire l'Europe et les collectivités territoriales réglementent la densité et l'étalement urbain.

En France, l'État tente aujourd'hui de limiter le processus d'étalement urbain, surtout depuis la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU) du 13 décembre 2000. Les objectifs premiers de cette loi sont de limiter l'étalement urbain et, en parallèle, de redensifier les villes centres en favorisant notamment les pratiques de Renouvellement Urbain (RU).

La loi SRU apporte et impose un nouveau regard sur la ville avec une ambition globale : promouvoir de façon plus cohérente, plus solidaire et plus durable le développement des agglomérations. La question de la forme urbaine étant considérée comme étant l'élément déterminant de la densité d'un espace urbain devient incontournable.

Selon Olivier Piron, ancien secrétaire général du plan urbanisme construction architecture, désormais les évolutions urbaines se font d'une part à travers la mutation des zones déjà urbanisées et d'autre part à travers des extensions géographiques.<sup>7</sup> Les actions conduites sont passées progressivement de l'ordre de l'amélioration et de la réhabilitation à celle des mutations plus profondes et d'interventions souvent plus radicales.

Depuis quelques années, comme les villes sont denses, les sites industriels désaffectés ainsi que d'anciennes casernes sont de plus en plus utilisés en vue d'une opération de reconversion. C'est le cas par exemple de la Caserne de Bonne à Grenoble, reconvertie en un éco quartier accueillant notamment des logements, des commerces, espaces publics, équipements scolaires.

Olivier Piron, évoque une dualité entre personnes humaines et un ensemble d'espaces bâtis ou non bâtis (urbs et civitas).

Le renouvellement urbain est le changement et l'amélioration d'un espace, tout en le revitalisant et le requalifiant. Le renouvellement urbain traite les questions sociales, économiques, sanitaires, architecturales et environnementales.

Il existe deux types de renouvellement urbain : le renouvellement urbain par réhabilitation et par reconversion. Le renouvellement urbain par réhabilitation entraîne des changements importants sur les bâtiments existants afin d'apporter une amélioration. Le renouvellement urbain par reconversion consiste en la destruction et la reconstruction de l'espace, mais également au changement de statut et de fonction de cet espace. Par exemple, la destruction d'une usine afin de créer des logements. Le renouvellement urbain a donc pour but d'améliorer la qualité de vie des habitants et de donner une nouvelle image du quartier, mais celui-ci permet aussi de limiter l'étalement urbain ainsi que la périurbanisation en valorisant l'habitat dense.

---

<sup>7</sup> PIRON O. *Renouvellement urbain : Analyse systémique* p.11



Cette notion, née dans les années 1980, est régie par des acteurs et des enjeux. La loi SRU et l'Agence du Renouvellement urbain (ANRU) sont des acteurs essentiels en France afin de rénover un quartier, une ville. L'ANRU, qui est une institution publique, joue un rôle important. L'agence propose la mise en œuvre et le financement de programmes nationaux de rénovation urbaine. Son but est de transformer différents quartiers afin de les réintégrer à la ville. L'agence a également comme objectif d'apporter de la mixité sociale au sein des nouvelles constructions.

François Hollande a déclaré : « *nous devons faire en sorte que des communes ne puissent pas s'en dégager et, s'il le faut, les sanctions seront renforcées, le pouvoir des préfets sera lui-même conforté pour prendre les décisions en matière de construction dans ces villes-là.* » Il explique également, concernant les bailleurs sociaux ; « *ils seront mis devant leurs responsabilités* ». Il a annoncé la création d'une : « *Agence nationale de développement économique sur les territoires* » comparable à l'ANRU, mais à l'échelle des territoires et il envisage de « *les déployer là ou c'est nécessaire* ». <sup>8</sup> Quelles seront les missions de ces agences? Comment s'articulera la collaboration avec les structures existantes et avec les collectivités territoriales ?

Nouvelle filière du renouvellement urbain, la démarche BIMBY (Build In My Back Yard) est récente et oriente vers l'intensification du pavillonnaire ou la densification par la maison individuelle. Le projet BIMBY a été créé en 2009 à l'initiative de Benoit Le Foll et David Miet, ingénieurs-architectes au Ministère de l'Ecologie, afin de fédérer et de regrouper les acteurs ayant déjà travaillé au sujet de la densification des tissus pavillonnaires existants. L'objectif de cette démarche est de permettre aussi bien aux collectivités qu'aux habitants d'obtenir leurs projets, ainsi que de fabriquer un urbanisme sans maîtrise foncière, de construire de la maison individuelle avec aucun étalement urbain en utilisant des parcelles individuelles déjà existantes dans le tissu. Pour ce faire, il faut permettre aux propriétaires de maisons individuelles de laisser une partie de leur parcelle afin d'en créer une nouvelle permettant d'accueillir une future maison.

Aujourd'hui beaucoup de documents d'urbanisme ne permettent pas la construction de deux habitations sur une même parcelle. Toutefois ceci est possible soit : <sup>9</sup>

- en agrandissant l'habitation existante
- en divisant l'habitation existante en deux logements et en divisant ensuite la propriété afin d'obtenir deux parcelles de taille plus restreinte que la parcelle initiale.

Pour appliquer la démarche BIMBY il est donc nécessaire de passer par une révision ou une modification des plans locaux d'urbanisme existants.

---

<sup>8</sup> Revues RT 2012 : détricotage ou correction sage ?, *Le Moniteur des Travaux Publics et du Bâtiment*, n° 5803, 13 février 2015, p 16

<sup>9</sup> [http://www.caue45.fr/\\_pdf/publications/Expo\\_Bimby\\_CAUE45.pdf](http://www.caue45.fr/_pdf/publications/Expo_Bimby_CAUE45.pdf)



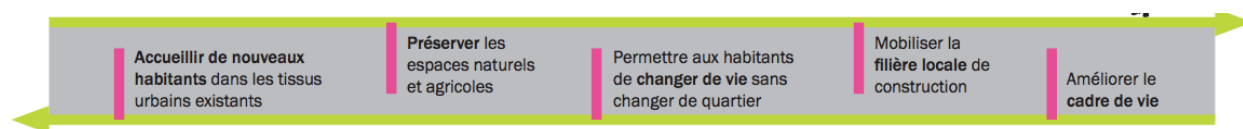


Figure 4 – Frise d'une démarche BIMBY

Source : CAUE du LOIRET

La mise en œuvre d'une démarche BIMBY a pour objectif de consacrer plus de temps à l'élaboration des règles du plan local d'urbanisme (PLU) pour permettre des divisions, et en ayant une maîtrise plus fine de la forme urbaine. Elle pourra varier en fonction des rues, des quartiers et des différents secteurs de la commune.

Plusieurs points positifs sont à mettre au crédit de la démarche. Elle s'appuie sur un potentiel foncier énorme et très largement partagé par des communes urbaines, péri-urbaines et rurales sur l'ensemble de notre territoire.

Elle concerne des acteurs actifs de l'urbanisation qui ne sont pas directement sollicités par les tenants de l'urbanisme opérationnel classique : les petits propriétaires de maisons individuelles.

Elle met en exergue un mouvement et des besoins incontestables et qui vont se développer au cours des prochaines années :<sup>10</sup>

- La raréfaction des terrains constructibles en marge des zones urbaines va s'accroître du fait de la prise de conscience des élus et du renforcement de la protection des espaces naturels et agricoles par les documents de planification et d'urbanisme (Trame verte et bleue, SCOT, PLU pour les plus importants). Ce qui donnera une importance accrue au renouvellement urbain et à la reconquête des tissus urbains et notamment des tissus pavillonnaires aujourd'hui peu investis par la puissance publique.
- Le vieillissement de la population française touche toutes les couches sociales et intéresse en premier lieu les propriétaires de maisons individuelles qui pourront être des acteurs actifs de la démarche, pour de nombreuses raisons (difficultés à entretenir un patrimoine inadapté à l'évolution de leurs besoins, besoin de revenus complémentaires en raison de la modestie de leur retraite...).
- La réponse à un besoin quantitatif en logements que les filières classiques publiques ou privées ne parviennent actuellement pas à satisfaire.
- L'émergence d'une clientèle qui n'est pas satisfaite par les produits immobiliers proposés par la filière classique et qui est demandeuse de logements individualisés présentant des qualités spécifiques à un coût maîtrisé (architecture, générosité de l'espace, confort, isolation...) et implantés sur des petits terrains.

Le «PLU dans une perspective BIMBY» devient donc un outil à la fois de mobilisation et de maîtrise d'une filière de production de la ville. Plus qu'un simple document régulant des formes urbaines, c'est un dispositif économique, immobilier, social : c'est en fin de compte un outil de projet urbain. Du point de vue de la collectivité, la filière BIMBY présente les avantages suivants<sup>11</sup> :

<sup>10</sup> <http://www.caue-isere.org/wp-content/medias/2014/02/essentiel-bimby.pdf>

<sup>11</sup> L'essentiel Bimestriel sur : BIMBY, une nouvelle filière du renouvellement urbain, revue n° 141, mai-juin 2013





- l'absence de portage foncier : elle opère de particulier à particulier, l'intervention d'un marchand de bien ou d'un promoteur n'étant économiquement viable qu'à partir de la création de 4 ou 5 lots. C'est donc la filière la plus « économique » (pas de coûts de portage foncier, de commercialisation, etc.)
- une très bonne acceptabilité sociale par le propriétaire initiateur (récupération d'une part de la richesse foncière créée) ainsi que par le voisinage (densification douce par la maison individuelle), en comparaison de la densification par logements collectifs.<sup>12</sup>

D'après Christophe Schneider, ancien urbaniste conseiller du CAUE de l'Isère, *« l'aspiration des français à la maison individuelle, avec un jardin, reste plébiscitée : l'habitat collectif ou intermédiaire ne séduit pas tout un chacun. Cependant, la construction irraisonnée, mal encadrée, produit de l'étalement urbain, banalise nos paysages et déstructure le fonctionnement de nos communes. En effet depuis 40 ans, les espaces agricoles et naturels se réduisent comme peau de chagrin, le trafic automobile (et donc les nuisances) augmente régulièrement, l'impact environnemental et sociétal malheureux de ce mode d'habiter est considérable. En France, l'étalement urbain progresse avec l'artificialisation/l'urbanisation d'une surface équivalente à celle d'un département tous les 7 ans ! A l'heure des questionnements sur la « transition énergétique » on peut se demander si les différentes appétences individuelles ne risquent pas, à terme, de produire des effets catastrophiques et irréversibles pour nos territoires ? C'est là qu'intervient le BIMBY ou « la densification douce des quartiers pavillonnaires existants ». Non pas comme une solution unique, transposable, et miraculeuse pour enrayer les phénomènes décrits plus haut, mais plutôt comme un outil permettant au propriétaire d'une maison individuelle de vendre une partie de son terrain pour construire (et donc vendre ou louer) une maison supplémentaire sur une parcelle devenue trop grande. A l'évidence, on comprend que ce phénomène, qui se produit d'ailleurs déjà spontanément là où le foncier est rare et donc cher, permettra à moyen terme de libérer une quantité non négligeable de foncier dans des tissus déjà urbanisés et de « refaire la ville sur la ville » sans consommer des terrains agricoles, plats ou tout simplement vierges d'urbanisation. Le BIMBY est une méthode « encadrée », permettant de mieux concevoir, canaliser, quantifier, mesurer ces divisions. Cette démarche expérimentale doit permettre de réconcilier l'intérêt général et les intérêts particuliers. C'est aussi l'opportunité de travailler sur les filières courtes puisque le propriétaire est en lien direct avec un acquéreur potentiel, des promoteurs, agences immobilières et autres intermédiaires sont ainsi écartés du processus, permettant une politique de développement urbain « accessible » au plus grand nombre et favorisant les politiques de logement plus abordable, le maintien des personnes âgées à domicile, ou encore l'amélioration des mixités sociales et générationnelles.*

*Si la démarche BIMBY ouvre des perspectives certaines en terme de réflexion culturelle, il n'en reste pas moins que cette démarche ne propose pas de méthode « toute faite » ou « prête à l'emploi » et ne peut être appliquée uniformément à l'ensemble des territoires sans tenir compte des particularités et spécificités locales (histoire, géographie, sociologie, contexte politique...).*

*Par ailleurs, les différentes réglementations locales (PLU, SRU/Grenelle, POS, carte*

---

<sup>12</sup> L'essentiel Bimestriel sur : BIMBY, une nouvelle filière du renouvellement urbain, revue n° 141, mai-juin 2013



*communale, RNU...) et normes (articles 6 & 7 du règlement de PLU ne permettant pas de construire à l'alignement/en limite séparative, article 8 « inutile » en secteur pavillonnaire mais plus pertinent dans l'habitat collectif, article 11 trop copieux ou inadaptés...), sont autant d'obstacles ou de freins potentiels aux divisions foncières et à la création d'une architecture contemporaine, de qualité et nécessairement sur-mesure. Ces « règles génériques » ont engendré de nombreux espaces non bâtis qui peuvent se transformer en micro-terrain à bâtir et représentent un gisement foncier exceptionnel. Enfin, pour prétendre entrer dans la filière BIMBY il faut déjà être « propriétaire » ce qui ne concerne donc (statistiquement et potentiellement) que 50% de nos concitoyens. Cette opportunité est donc réservée à une certaine partie de la population. Ces micro-processus de densification, qui méritent toute notre attention, ne seront donc valables que s'ils viennent compléter d'autres modes de développement urbain plus globaux. »<sup>13</sup>*

La loi ALUR du 27 mars 2014, s'inscrit dans cette logique de faciliter la densification des tissus pavillonnaires. La démarche BIMBY est finalement une réponse aux objectifs de la loi ALUR qui vise à densifier d'avantage grâce à la suppression du Coefficient d'Occupation du Sol (COS). Cependant les règles de hauteur, et de respect des limites séparatives sont toujours effectives et donnent un cadre minimal à la construction. Par la suppression du COS il est donc possible de construire deux habitations sur une parcelle.

Les politiques urbaines s'articulent de plus en plus, à l'heure actuelle, autour de deux notions en vogue que sont celles du Renouvellement urbain et de la ville durable. Elles se rapprochent par ailleurs des questions de densité, d'étalement urbain et de développement durable. En terme de densité, des actions de renouvellement urbain ne peuvent être traduites simplement, c'est la raison pour laquelle la loi SRU a son importance. Elle a pour objectif d'alléger la plupart des causes de sous densification d'origine fiscale et de simplifier d'un point de vue juridique la mobilisation des parcelles existantes au sein du tissu urbain.

Ceci nous permet de comprendre qu'un rapport existe bien entre l'étalement urbain et le renouvellement urbain. Selon Olivier Piron l'étalement urbain, considéré comme étant une dénomination à connotation négative, appelé autrefois « expansion urbaine » et « Urban Sprawl » aux États-Unis, évoquant une « tâche urbaine », pourrait être contrôlé par le biais du renouvellement urbain. En effet, celui-ci pourrait agir comme un rempart contre la diffusion urbaine. Incapable de stopper ce phénomène de diffusion, il doit permettre d'optimiser les nouveaux usages à donner au sol en fonction des demandes présentes. Le renouvellement urbain pourra par exemple réduire les consommations des terres agricoles et naturelles.

Le développement durable, désormais devenu une orientation forte d'aménagement doit prendre en compte différents aspects liés au respect de l'environnement comme au souci d'économiser à la fois des matériaux, de l'énergie et de l'espace. Dans ces discussions, nous sommes forcément confrontés aux formes urbaines compatibles avec le développement durable. Cependant, d'une part la tradition latine prône pour une ville dense, compacte, avec des densités uniformes, et dotée d'une bonne desserte de transports en commun. D'autre part, un courant écologique, considère que la ville est

<sup>13</sup> <http://www.caue-isere.org/wp-content/medias/2014/02/essentiel-bimby.pdf>



une pollution de l'espace naturel et agricole. Paradoxalement les deux idées vont dans le même sens ; légitimer le refus de l'étalement urbain.

Les britanniques limitent les déplacements et cherchent à préserver des modes d'urbanisation permettant le contact avec la nature, en les organisant autour de noyaux plus denses. Ils remplissent des fonctions collectives et desservies par des réseaux de transports. A partir de là nous pouvons remarquer la divergence classique entre les urbanistes et les habitants. En effet, un urbaniste préfère la ville dense et l'habitant l'habitat individuel avec le contact avec la nature. À partir de ce constat nous sommes en face d'une opposition structurelle, qui peut être dépassée seulement par la reconnaissance de la dualité de l'approche entre la ville du zonage et la ville des réseaux.

Depuis la loi SRU en 2000 et les autres loi qui devaient agir sur l'étalement urbain - Habitat et Urbanisme en 2003, Engagement National pour le Logement (ENL) en 2007, la Mobilisation pour le Logement et la Lutte contre l'Exclusion (MOLLE) en 2008, Grenelle 1 en 2009, et Grenelle 2 en 2010 – rien de significatif a débouché. Nous ne sommes pas en mesure de présenter des effets potentiels significatifs. Nous pourrions même prétendre le contraire, la loi SRU a finalement accéléré le phénomène d'étalement urbain au lieu de le combattre. La confusion entre les termes d'étalement urbain, périurbanisation et extension urbaine a réduit les capacités de construction dans les zones urbaines en poussant les demandes ailleurs. Il se pourrait selon Olivier Piron que tout part d'une erreur de fond, c'est à dire identifier un type de territoire à un type d'habitant. Il s'ensuit de nombreuses erreurs scientifiques, comme par exemple l'assimilation des territoires périurbains à ceux qui viennent les habiter, en oubliant ceux qui y habitaient avant.

Le phénomène d'étalement urbain ne cesse de s'accroître et les prévisions démographiques à l'échelle européenne laissent affirmer la poursuite de ce processus. La population augmente, les espaces urbains n'ont plus assez de place pour accueillir ces nouvelles populations qui s'étalent dans les espaces périurbains, augmentant ainsi les déplacements centre/périphérie. Les individus sont à la recherche d'intimité et la maison individuelle reste le modèle d'habitation le plus demandé. Le phénomène de densité, processus inverse de celui de l'étalement urbain, est une réponse à cette diffusion urbaine ainsi qu'une aide à la protection des espaces naturels et agricoles. À travers la prochaine partie nous expliquerons ce qu'est précisément la densité grâce à plusieurs définitions.

### **3. Définir la ou les densités et comprendre la densification d'un espace urbain**

Selon moi, la densité est une concentration plus ou moins élevée de constructions. Ce degré de concentration varie en fonction de l'échelle d'étude : la parcelle, l'îlot, le quartier, la ville. A l'échelle de la ville l'impression de la densité sera moins présente qu'à l'échelle de la parcelle. Enfin le type de constructions joue un rôle dans cette définition. Une concentration d'immeubles sur une parcelle aura tendance à augmenter la perception de la densité tandis qu'un ensemble de maisons individuelles à l'échelle d'un quartier diminuera cette perception.



Selon Olivier Piron « *Une densité est d'abord un numérateur et un dénominateur, avec autant d'acceptations que l'on en veut.*»

Dans cette partie nous parlerons de la densité brute, c'est à dire du rapport entre le nombre d'habitants et la surface de la commune considérée. Selon Olivier Piron, « *sont considérées comme denses les communes ayant plus de 2500 habitants /km<sup>2</sup>* ».

Nous devons aussi mentionner la notion de densité pivot, qui en France comme ailleurs en Europe (par exemple Amsterdam) apparaît autour de 4000 habitants/km<sup>2</sup>. C'est à partir de ce seuil que les zones urbanisées ont tendance à perdre de la population (exception ; la première couronne d'Île de France qui subit l'influence de Paris mais bénéficie d'espaces verts des communes proches) et c'est vers ce seuil que tendent les communes qui se densifient.

« *La densité est d'abord une représentation, un construit social, avant d'être un indicateur objectif* » selon le sociologue Dominique Joye, qui distingue deux cultures de la densité : celle des décideurs et celle des habitants.

Issue du mot latin « densitas » datant du XIII<sup>ème</sup> siècle et signifiant l'épaisseur, la densité revient à qualifier un espace de « dense », c'est à dire qui rassemble beaucoup d'éléments dans un seul espace. Dans le domaine de l'urbanisme le terme de densité ne possède pas une définition propre. Beaucoup de facteurs sont nécessaires pour définir une densité : la culture, la ville de référence, l'échelle de références...L'échelle reste cependant l'élément-clé de la définition de cette notion. En effet tout change avec l'échelle, il est donc important de l'évaluer et de la prédéfinir à l'avance.

Selon Vincent Fouchier, la densité urbaine est un rapport entre une surface et un volume.

Les outils de la densité et de la mixité agissent comme des indicateurs de l'état de santé des territoires, et sont définis, de manière générale, selon les définitions suivantes ;

La densité est un rapport entre la population d'un territoire, et la surface du territoire concerné. La densité humaine est le rapport entre la population et les emplois d'un territoire donné, et la surface du territoire concerné.

On distingue plusieurs éléments de mesure de la densité :

- La densité bâtie

La densité bâtie correspond au rapport entre l'emprise au sol totale des bâtiments et la surface de l'îlot sur lequel ils sont implantés multiplié par le nombre moyen de niveaux. On appelle ce rapport le Coefficient d'Emprise au Sol (CES).



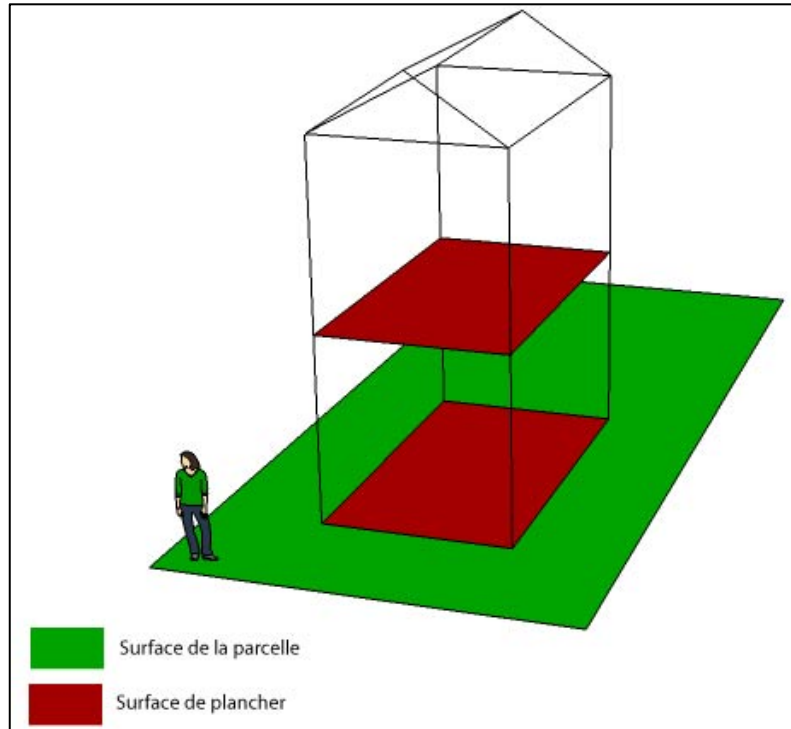


Figure 5 - Emprise au sol, réalisé par E Forner

L'emprise au sol s'exprime en nombre de mètres carrés de surface construite par hectare. L'emprise au sol peut être classée selon des seuils de densité (faible, moyen ou fort).

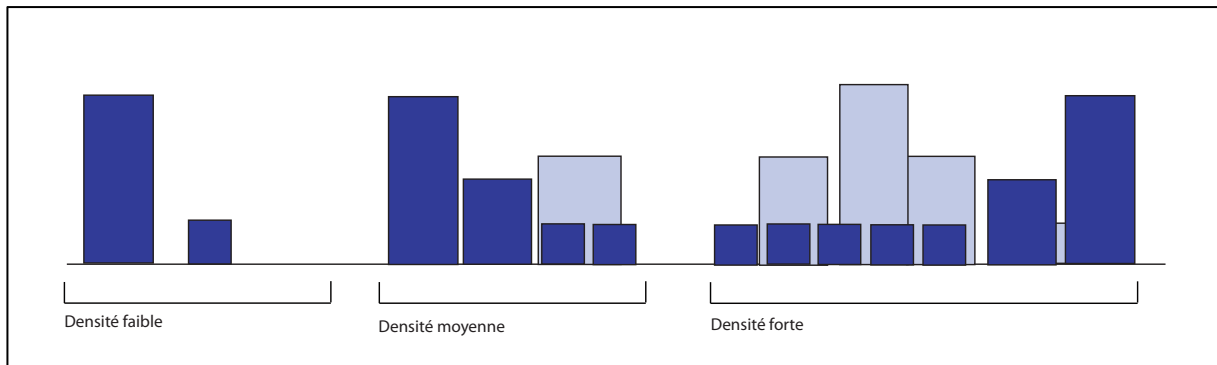


Figure 6 - La densité bâtie, réalisé par E Forner

La densité dépend de plusieurs facteurs : l'échelle, le territoire, la densité physique ou sociale...Il existe une multitude de définitions. En terme d'échelle, la densité ne peut être identique dans une agglomération de taille importante et dans une commune rurale de petite taille. Il est donc important de toujours préciser à quelle échelle nous travaillons et de quel territoire nous parlons. La densité ne prend de réelle signification que si elle est rapportée à une échelle de références. Cette échelle varie du très local (parcelle, îlot...) au continental, chacune ayant sa propre utilité. Chaque échelle a ses propres



indicateurs.<sup>14</sup> Un habitant de Shanghai n'aura évidemment pas le même rapport à la densité qu'un habitant de Grenoble par exemple. « *Si le choix de l'indicateur est clair, celui de la surface à prendre en compte l'est beaucoup moins et rend très délicate l'utilisation du concept et des évaluations de densités* » explique Pierre Merlin.

Trois échelles principales peuvent être mises en évidence pour mieux cerner la complexité des calculs de densité :

- L'échelle de la densité nette

C'est l'échelle des plans d'occupation des sols. Elle s'exprime avec un rapport entre une superficie bâtie et un terrain d'assiette. En pratique ce terrain correspond à une parcelle cadastrée, affectée à un propriétaire. Par extension il peut s'agir d'un lot opérationnel ou d'un ensemble de lots ou de parcelles regroupés au sein d'un même îlot. La densité nette se mesure à l'échelle de la parcelle ou de l'îlot. Elle prend en compte l'ensemble des surfaces occupées par une affectation donnée (logement, activité, commerces, équipement ou autre). Les espaces publics sont écartés de ce calcul.

- L'échelle de la densité brute

La densité brute prend en compte les espaces résidentiels dédiés uniquement à l'habitat, les équipements publics, les espaces naturels ou les activités économiques aménagés pour les besoins de la population habitant les logements construits dans l'espace considéré. La densité brute est très dépendante de l'échelle de référence, qu'est celle du quartier.

- L'échelle de la ville

Les calculs de densité urbaine seraient incomplets s'ils se limitaient aux quartiers. Certains grands équipements tels que l'université, le cimetière ou de l'hôpital ne peuvent être pris en compte qu'à l'échelle d'une ville ou d'une agglomération. De même la voirie primaire ou les grands espaces verts font parties de l'image de la ville et ne sont comptabilisables qu'à cette échelle.

Il est important tout de même d'établir une distinction entre densité nette et densité brute. La densité nette tient compte des surfaces occupées par un logement, un commerce. La densité brute prend en compte l'espace dans son intégralité. La densité brute dépend beaucoup de l'échelle de référence et rend les comparaisons difficiles.

La densité peut être perçue et vécue différemment. Nous ne percevons pas de la même manière la notion de la densité. En effet, ceci rejoint la question de l'échelle et du territoire. Les territoires sont très différents du fait de leur culture mais aussi de leur superficie et de leur configuration. Prenons par exemple la ville de Shanghai, où la densité est perçue comme un mode de vie, et où les Chinois subissent la densité tous les jours du fait du manque d'espace.

---

<sup>14</sup> Vincent Fouchier et Pierre Merlin. Les fortes densité urbaines : Une solution pour nos villes ? Hong-Kong, consulat général de France, 1994, 76 p



La densité perçue correspond à l'appréciation subjective que se font les usagers du nombre de personnes présentes dans un espace donné, en regard des caractéristiques physiques. La densité perçue est trompeuse. Les habitants voient des immeubles qui se construisent, alors que le nombre d'habitants n'augmente pas pour autant. De même les tours donnent l'impression d'une densité plus forte que les bâtiments traditionnels, alors qu'il n'en est rien. Des maisons serrées produisent une densité réelle plus forte que de grands immeubles séparés. Cette perception de la densité peut aller jusqu'à un sentiment d'entassement ou d'étouffement. Différents facteurs interagissent et contribuent à la perception de la densité : les qualités physiques du cadre urbain, les paramètres cognitifs individuels et les facteurs socioculturels.

« 65% des Français pensent que la densité est quelque chose de négatif. » La notion de « densité » est mal perçue, vécue et se nourrit de représentations lointaines de la réalité. En effet, les quartiers perçus et vécus comme denses ne sont en réalité pas si denses que ça en comparaison des quartiers situés en cœur de grandes agglomérations. On peut donc se demander si c'est réellement la densité qui constitue un problème ou si la cause provient d'ailleurs ? L'atelier Parisien d'Urbanisme s'est penché sur cette interrogation et a réalisé une enquête sur quatre quartiers de Paris ayant tous des densités différentes. Selon les résultats recueillis par les enquêtes, la hauteur serait un critère à la perception de la densité. Plus la hauteur est importante, plus la densité est considérée comme étant importante dans le quartier et les habitants se sentent opprésés. A l'inverse les quartiers de centre anciens, avec une urbanisation dense, à hauteur identique sont perçus par les parisiens comme n'étant pas oppressant mais au contraire comme des espaces d'intimité. Les petits immeubles restent la solution la plus appréciée, car ils permettent les échanges entre habitants. On remarque donc que la forme urbaine, la typologie des constructions joue un rôle important dans la perception de la densité.

Roger Brunet, géographe, définit ainsi la perception comme « *l'acte de percevoir (per-capere) par le moyen de sensations et à travers des filtres perceptifs qui tiennent aux organes des sens et aux cultures individuelles* ».

A Grenoble la densité peut être perçue comme une obligation, et peut être subie par les habitants, notamment lors d'un trajet en tramway par exemple lors des heures de pointe. La densité se rapproche dans ce cas-là de la notion de concentration.

Relativité de la perception du terme de densité : Le terme « crowding » serait considéré comme une perception alors que le terme « density » serait plutôt considéré comme une réalité physique. E. Alexander définit la forte densité comme « une évaluation normative » qui rapporte la densité perçue à des normes désirées, variant selon les cultures et les groupes sociaux.

L'expression de la « ville dense » aurait fait son apparition dans « le grand ensemble » composé de tours et de barres. Cependant, beaucoup de grands ensembles sont moins denses que la plupart des lotissements composés d'habitat individuel, d'habitat individuel groupé ou de petits collectifs.

Le rapport de la Fédération Nationale d'Agence d'Urbanisme (FNAU) sur les formes urbaines et l'habitat n'ont pas vocation à sélectionner de bons ou de mauvais exemples, pas plus qu'il n'a pour prétention de cibler la « bonne » densité pour le « bon » modèle



d'habitat adapté au «bon» contexte. De même que la mixité urbaine ne se rationalise pas, il faut résister à la tentation d'ériger la densité comme outil «normalisable». La densité n'est ni un modèle ni un outil de projet, mais certainement plutôt une valeur à défendre, fondamentalement contextuelle et qui ne peut donc être ramenée à une norme.<sup>15</sup>

Dans l'imaginaire collectif, la densité est souvent assimilée à des formes urbaines imposantes comme les tours ou les grands ensembles. En réalité, et comme le montre le schéma ci-dessous, densité et formes urbaines ne sont pas liées. On peut obtenir une même densité de logements avec une tour ou avec un tissu de logements individuels. Un même CES peut donc correspondre à différentes formes urbaines. Ce qui est intéressant c'est la modularité des formes urbaines.

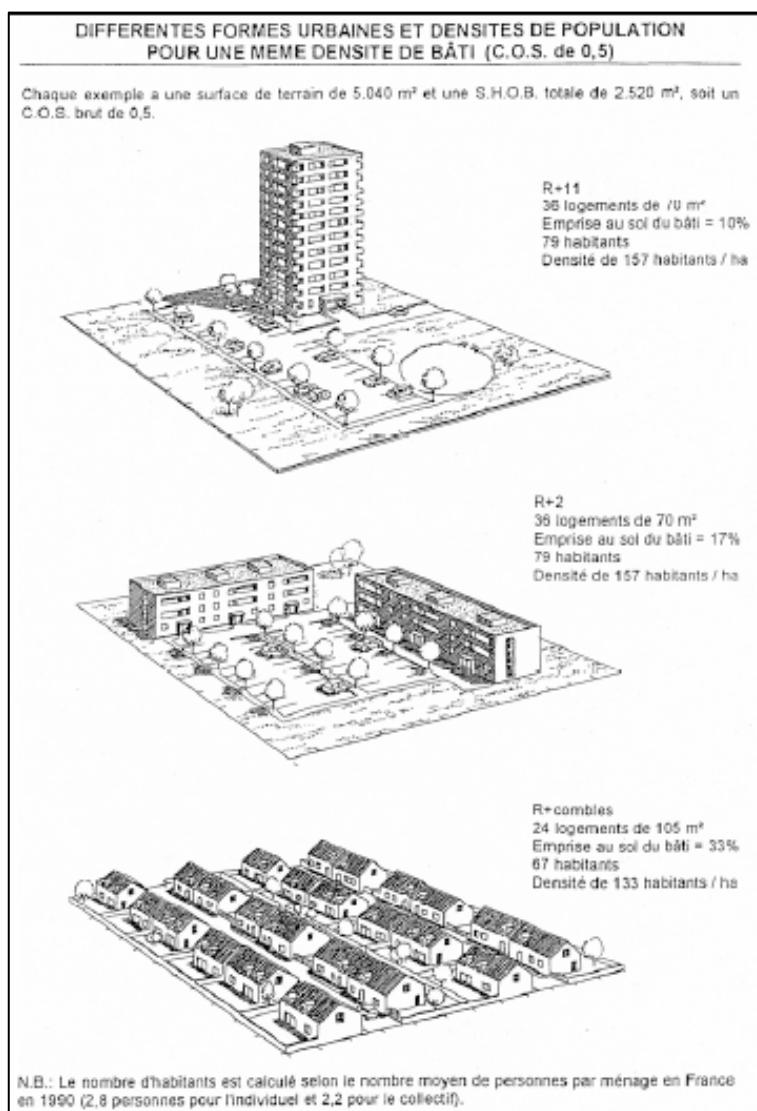


Figure 7 - Les différentes formes urbaines pour une même densité bâtie  
Source : Fouchier V. Les densités urbaines et le développement durable. Le cas de l'Île de France et des villes nouvelles. Paris, La documentation française, 1008, 212 p.

<sup>15</sup> <http://www.fnau.org/file/news/HabitatFormesUrbaines.pdf> - p.18





Le terme de densité ne définit que très partiellement la forme bâtie produite à laquelle il se rattache. La notion de la « forme » est plus vaste car elle fait appel à d'autres indicateurs. En effet, parmi les composants qui déterminent une forme urbaine la densité joue un rôle important sans toutefois être exclusif. D'autres facteurs interviennent tels que la qualité de l'espace public, la composition urbaine, l'organisation des circulations et des transports en commun, les équipements publics, la qualité architecturale, etc.

L'ensemble de ces remarques permet de mieux saisir la difficulté à établir, un rapport simple entre la forme urbaine et la densité, ou une typologie des tissus en fonction de leur densité.

L'intérêt de comprendre les densités des territoires urbanisés est un outil de mise en œuvre pour une multitude de politiques territoriales : économiques, fiscales, la mobilité, etc. Néanmoins il faut rappeler que la connaissance des chiffres de la densité ne confère pas le droit de dessiner des projets d'urbanisme. Les résultats seront pertinents que si on les observe avec le regard d'un contexte spécifique donné.

Le fait de densifier des territoires est une solution contre l'étalement urbain et un réel avantage pour certaines communes rurales qui ne souhaitent pas supprimer leurs espaces dédiés à l'agriculture. La démographie importante et la construction de logements sont les principaux facteurs de l'étalement urbain et de la densification des territoires qui sont contraints de construire de manière concentrée. Les aires urbaines se sont étalées et densifiées. L'habitat dense signifie que les habitants sont contraints d'habiter dans une proximité immédiate les uns des autres et que les constructions résidentielles neuves sont de plus en plus éloignées des centres-villes. On peut même parler d'entassement lorsqu'il s'agit d'une densité verticale de taille importante. La maison individuelle est le « rêve » des ménages français et domine le secteur de la construction de logements. Pour aider les classes moyennes à accéder à ce rêve on a promu le prêt à taux zéro, qui a contribué au phénomène d'étalement urbain. Ainsi le périurbain est plébiscité par les classes moyennes pour son coût du foncier et son espace, qui a transformé les espaces périurbains en « cités dortoirs ». Dans les grandes agglomérations, acquérir un logement neuf en centre-ville est réservé aux ménages aisés. Néanmoins, habiter dans un espace peu dense coûte cher en transport, tandis que dans un tissu urbain dense, la voiture est beaucoup moins sollicitée. On peut tout de même observer que lorsque la densité diminue, la distance parcourue augmente mais le temps de déplacement reste stable.

La densité peut également devenir à travers ces constructions une contrainte paysagère. La densité verticale peut nuire à la qualité de vie des habitants d'un point de vue paysager, mais il faut noter que plus les immeubles sont hauts, plus la densité est forte est une idée reçue erronée.

Certains territoires proposent des cônes de vue plus ou moins importants vers des paysages de qualité. Il serait donc judicieux de penser la densité en diversifiant les formes bâties pour ne pas créer une barrière et laisser l'opportunité aux habitants d'admirer le paysage.



Le phénomène de densification s'est arrêté dans les années 70 mais depuis la population s'est étalée et occupe les territoires ruraux. On peut donc se demander pourquoi la construction ne s'est pas plutôt effectuée en zone dense plutôt qu'en périurbain. Trois raisons permettent de répondre à cette interrogation. Tout d'abord, d'un point de vue économique, le foncier était beaucoup plus élevé en zone urbaine qu'en zone périurbaine. Il était donc plus avantageux de construire à l'extérieur du tissu urbain dense. Un besoin en équipements publics s'est ensuite fait ressentir, constituant la seconde raison à l'étalement urbain, car ces équipements nécessitent de l'espace. Enfin, dans les villes d'une certaine taille, les bâtiments relevant de l'activité tertiaire sont prioritaires. Il faut donc conserver de l'espace pour ces futures constructions.

La densification des tissus urbains avait pour objectif de limiter l'étalement urbain et d'aller à l'encontre de cette diffusion urbaine, qui consommait de plus en plus de terres naturelles et agricoles. En densifiant, l'objectif était de préserver ces espaces, et s'inscrire dans une démarche de ville durable. L'objectif du développement durable était de remettre en question le mode d'aménagement de l'espace. La ville dense permet également d'économiser de l'espace et de maximiser les réseaux d'infrastructures. Nous pouvons tout de même nous demander si la qualité de vie ainsi que le cadre de vie de la population locale n'est pas entachée à cause de cette pratique.

Nous allons voir à présent comment le cadre réglementaire régule et adapte cette notion au sein des documents d'urbanisme.

#### 4. Le cadre réglementaire

La loi SRU créée en décembre 2000 est relative au renouvellement urbain et à la solidarité. Elle est issue de trois constats :

- Une dégradation importante de parties urbaines à fort enjeu urbanistique (friches...)
- Des conséquences négatives de l'étalement urbain
- Une nécessaire amélioration de la durabilité du développement urbain et de la mise en cohérence entre politiques.

La création de cette loi a conduit à de nombreux changements, notamment en termes de droit d'urbanisme. Les Schémas directeurs ont été remplacés par le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT). Les schémas directeurs sont des documents de planification d'ancien droit français et qui fixent les règles d'urbanisme au niveau local. Le SCoT est un document de planification, qui à l'échelle de plusieurs communes ou de communauté de communes, vise à déterminer l'objectif politique d'un projet territorial.

Les plans d'occupation du sol (POS), qui s'inscrivaient dans la lignée de la Charte d'Athènes et qui privilégiait la dédensification, ont été remplacés par les plans locaux d'urbanisme (PLU). Le POS est un document de planification dont le régime a été créé par la loi d'orientation de la politique foncière en 1967. Sa disparition a laissé place aux plans locaux d'urbanisme. Le PLU est le document principal de planification urbaine à l'échelle municipale ou intercommunale. Le PLU est régi par les dispositions du code de l'urbanisme.



La loi SRU impose également aux communes de plus de 3500 habitants, de construire 20% passé à 25% (loi Duflot du 18 janvier 2013) de logements sociaux afin de créer une mixité sociale. Toutefois les municipalités peuvent en payant une redevance annuelle s'en extraire. Cette possibilité a été utilisée par certaines municipalités, par faute de place ou parce que les prix des terrains étaient particulièrement élevés. D'autres communes ont préféré payer pour ne pas devoir cohabiter avec une certaine population (personnes socialement précaires, les immigrants...) qui loge dans ce type d'habitat. La loi a également eu un impact sur les bailleurs sociaux (HLM, OPAC) qui ont vu leurs rôles redéfinis et élargis.

La loi SRU avait par ailleurs pour objectif de lutter contre l'étalement urbain, notamment à travers le phénomène de renouvellement urbain. Cette loi avait permis une nouvelle réflexion sur la question de la densification. La loi Grenelle II reprend cette problématique de la densification et la place comme une contrainte majoritaire et centrale de la politique de l'urbanisme. Une nouvelle logique de contrôle de la densification des espaces urbanisés s'est opérée avec la loi Grenelle II.

Certains pays comme ceux du Nord de l'Europe traitent les questions de densification au sein de leur document de planification. Par exemple, au Royaume-Uni, on prend en compte l'urbanisme compact depuis les années 1990 à travers plusieurs expériences. Les « urban » villages ont pour but de freiner l'étalement et d'organiser les transports par une logique d'augmentation de la densité. Aux Pays-Bas la logique est similaire. En effet, il est question de prôner la ville compacte en densifiant les espaces grâce à une combinaison de politiques d'habitat, de construction et de transport.

Depuis quelques mois, la loi ALUR a replacé la question de la planification urbaine au cœur du débat. Ce texte, promulgué le 27 mars 2014, accorde aux communes la possibilité de s'opposer au transfert de compétences, mais il réaffirme néanmoins le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) comme la règle générale tant dans le code de l'urbanisme que dans le code général des collectivités territoriales. Ces documents nécessitent de revoir les modes de planification, afin de permettre d'établir des dialogues permanents entre les communes et les collaborateurs, et d'assurer un nouveau regard sur le territoire. Définis dans les SCoT comme étant l'espace de mise en œuvre des orientations stratégiques, le territoire est perçu comme un cadre de référence. Le passage progressif à l'échelle intercommunale avec la densification continue est une notion incontournable.

En France, les collectivités locales et l'État mesurent à l'heure actuelle les conséquences environnementales et économiques de l'étalement urbain. Les responsables politiques d'un grand nombre de communautés urbaines et de communautés d'agglomérations prennent position pour une redensification du tissu urbain existant. Cette tendance est soutenue par la FNAU. Également, la loi d'orientation pour l'aménagement et le développement durable du juin 1999 traite cette notion.

Le PLU est la fondation de la planification urbaine française. Depuis sa création, ce document juridique a connu de nombreuses évolutions réglementaires, et même les spécialistes ont du mal à suivre. Dans un contexte d'évolution permanente des territoires, les documents juridiques d'urbanisme doivent eux aussi évoluer.



Dans le contexte actuel où les contenus et les procédures évoluent sans cesse, la manière d'envisager le PLU doit également évoluer.

Un renforcement des objectifs des SCoT et des PLU, en terme de consommation d'espaces naturels et agricoles, ainsi qu'une lutte contre l'étalement urbain font partie des objectifs principaux de la loi ALUR. Les documents d'urbanisme (SCoT et PLU) devront intégrer une analyse des capacités de densification au sein de leur rapport de présentation. Une analyse des capacités à densifier et la mutation des espaces bâtis par une prise en compte des formes urbaines et architecturales existantes s'effectue par le biais de l'article L123-1-2. Il indique également les dispositions à prendre pour favoriser la densification des espaces et éviter la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers. Afin d'éviter le mitage des terres agricoles et naturelles, des principes limitant la constructibilité seront renforcés. La loi ALUR élargit notamment le champ d'intervention des Commissions Départementales de Consommation des Espaces Agricoles (CDCEA).<sup>16</sup>

La loi ALUR modifie l'article L 123-1-5 du code de l'urbanisme et supprime le COS et la possibilité de pouvoir fixer une superficie minimale au niveau des terrains constructibles au sein du règlement du PLU. La suppression du coefficient se ressent au niveau des outils qui pouvaient être mis en place à partir de ce dernier. C'est le cas par exemple des bonus de constructibilité ou sur la répartition de la surface de plancher maximale autorisée dans le périmètre d'un lotissement.

Afin de favoriser la densification des tissus pavillonnaires existants, la loi ALUR supprime :

- la disposition de la loi Urbanisme et Habitat de 2003, permettant au PLU de fixer une taille minimale de terrain, mécanisme qui contribuait à l'étalement urbain
- le COS : aujourd'hui les divers outils réglementaires permettent de mieux définir des règles concernant l'aspect extérieur des constructions, leurs dimensions et donc de contribuer à la qualité architecturale et à l'insertion dans le paysage environnant.

La densification d'une ville ne doit pas s'effectuer aux dépens de la végétation, considérée comme étant un facteur clé de l'habitabilité et de la qualité de vie pour les habitants des tissus urbains. La loi ALUR introduit le coefficient de biotope qui établit un ratio entre la surface favorable à la nature et la surface de la parcelle construite ou constructible. Par le biais de ce coefficient le PLU pourra favoriser le maintien ou le renforcement de la biodiversité et de la nature en ville en réservant une surface non imperméabilisée, éco-aménageable tels que des toitures ou murs végétalisés, des zones humides...). Afin de lutter contre l'étalement urbain de façon optimale et de bénéficier d'une meilleure prise en compte de l'environnement au sein des politiques locales d'aménagement et de planification, il est nécessaire que les collectivités se dotent d'un plan local d'urbanisme. C'est pourquoi la loi ALUR met fin aux POS, ancêtre du PLU.

Une nouvelle prise de conscience apparaît : celle de devoir économiser l'espace. En France, la tradition agricole et sylvicole était pendant longtemps dominante. Les espaces

---

16

<http://www.localtis.info/cs/ContentServer?pagename=Localtis/LOCActu/ArticleActualite&cid=1250266848216&np=in2901311>



naturels constituent encore aujourd’hui des cônes de vues, des identités paysagères et des lieux de respiration pour les agglomérations. La question de la relation entre la densité, la forme urbaine et la présence de nature se pose toujours, aussi bien en milieu rural qu’urbain. Pourtant, l’objectif du renouvellement urbain et de l’extension urbaine est de créer en milieu urbain des espaces de vie permettant une relation à la nature et pouvant faire contrepoids aux arguments de l’habitat néo rural.<sup>17</sup>

Une contradiction existe entre développement durable et qualité de vie : l’étalement urbain traduit une demande de desserrement. Or, l’aspiration à un cadre de vie peu dense soulève une contradiction entre une demande d’espace en ville et une idéologie affirmée de réduction de la consommation d’espace.

Après avoir apporté les éléments de définition permettant de mieux cerner la densité dans un cadre général, celle-ci va pouvoir être appliquée plus précisément sur le territoire de la Haute-Savoie à travers trois cas concrets.

---

<sup>17</sup> <http://www.fnau.org/file/news/HabitatFormesUrbaines.pdf>



## II. DERRIÈRE LA DENSITÉ, UNE DIVERSITÉ DES STRUCTURES URBAINES ET DES TYPOLOGIES BÂTIES

Le département de la Haute-Savoie est un territoire au contexte particulier, du fait de sa croissance démographique importante influencée par le dynamisme de l'économie genevoise. La forte pression foncière et la consommation des espaces naturels et agricoles sont des éléments propres au territoire haut-savoyard. Il était donc intéressant de s'interroger sur ce contexte particulier afin d'en dégager des tendances en matière de densification.

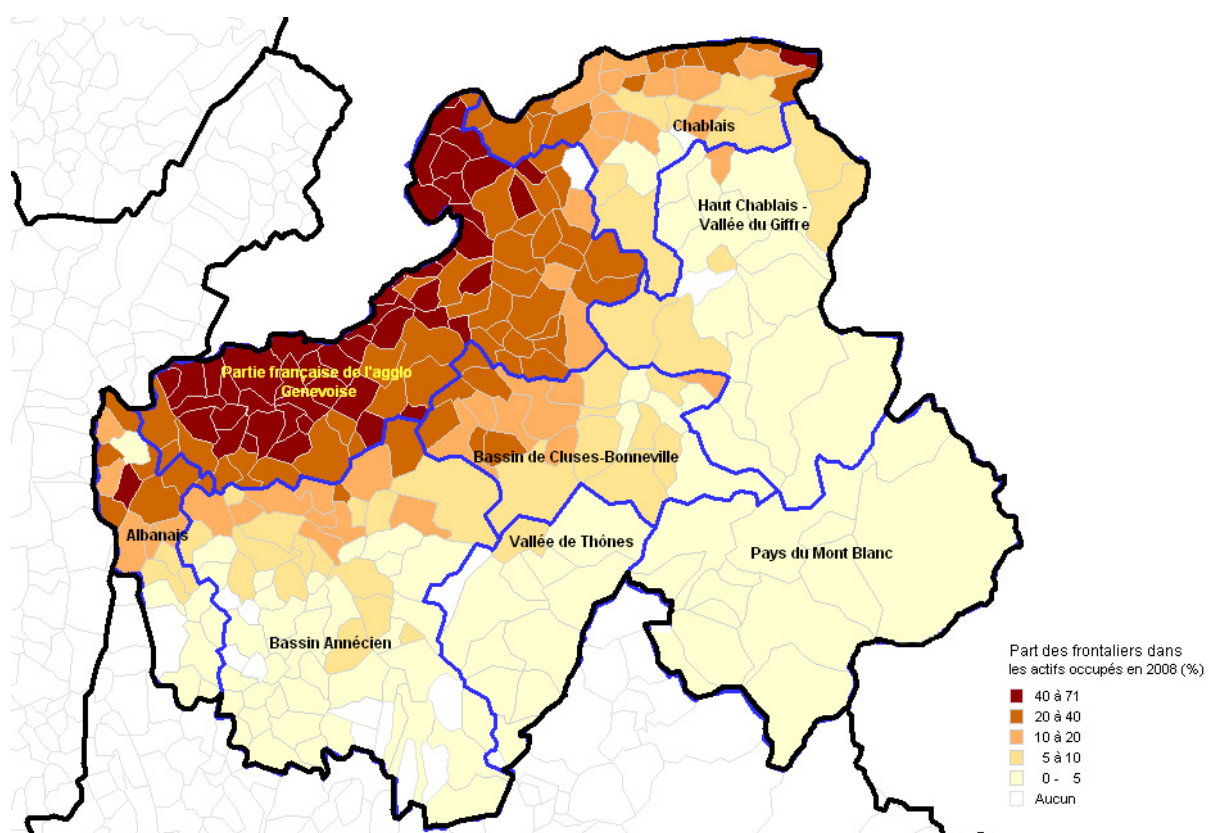


Figure 8 - Part des frontaliers en Haute-Savoie en 2008

Les fiches monographiques présentant trois territoires de la Haute-Savoie sont composées d'informations tirées des rapports de présentation réalisés par l'agence Espaces et Mutations. Les trois territoires haut-savoyard que nous avons choisi sont distincts par leur caractère : territoire rural, urbain et de montagne. Nous supposons que la densité et sa perception sont différentes sur ces territoires et que nous allons trouver des fiches convergentes. Pour la comparaison il est nécessaire d'aborder chaque territoire avec la même approche en six points. Nous aborderons en premier la commune de Loisin.



## 1. Un urbanisme de hameaux : le cas de Loisin

### 1.1 Présentation de la commune

Loisin fait partie de la communauté de communes du Bas Chablais et du Syndicat Intercommunal d'Aménagement du Chablais (SIAC). Territoire de 790 ha, la commune est mitoyenne de 6 communes : Douvaine, Chens sur Léman, Machilly, Veigy Foncenex, Ballaison, Bons en Chablais, et s'inscrit dans la plaine qui s'étend du sud ouest du Mont de Boissy jusqu'au Lac Léman. La proximité avec Genève rend Loisin attractif et explique sa forte pression foncière.

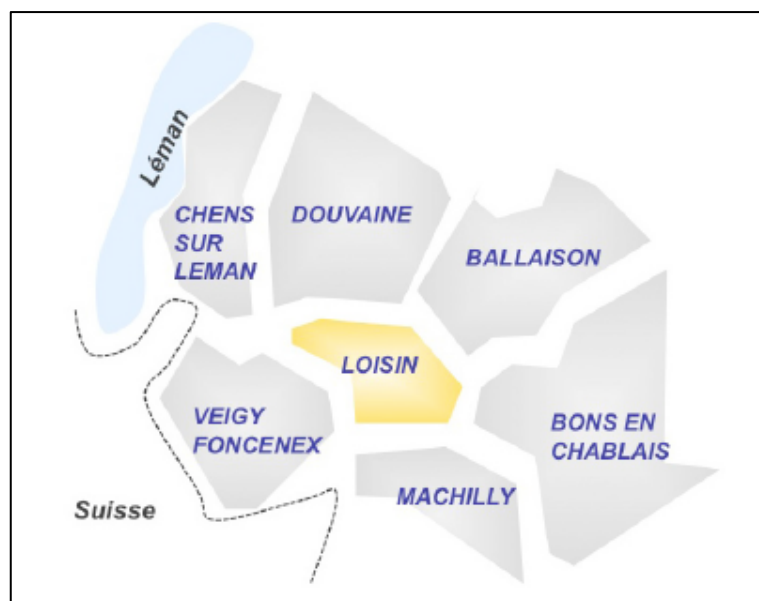
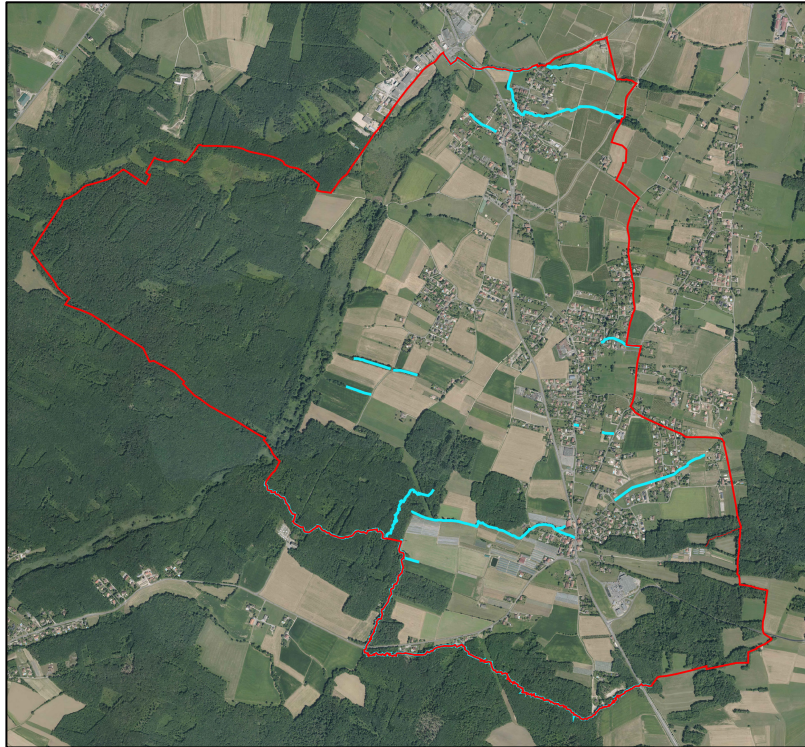


Figure 9 - Loisin et ses communes limitrophes

La commune est marquée par des sites naturels de qualité paysagère ; boisements et marais, coteau viticole, cours d'eau. Les marais de Chilly et de Ballaison, classés site Natura 2000, assurent la transition entre l'espace agricole et le domaine forestier. L'agriculture est également présente sur Loisin à travers des prairies agricoles, des prairies de fauche, des cultures céréalières mais aussi par les coteaux viticoles du Crépy.





*Figure 10 - Le territoire de Loisin, réalisé par E. Forner*

Loisin fait partie du SCoT du Chablais approuvé le 23/02/2012, créé par le Syndicat Intercommunal d'Aménagement du Chablais. Loisin est un pôle de proximité (village), soit la plus petite entité présente dans l'armature urbaine du Chablais. Loisin se situe à proximité de Douvaine, qui est un pôle local (unité plus importante dans l'armature urbaine).





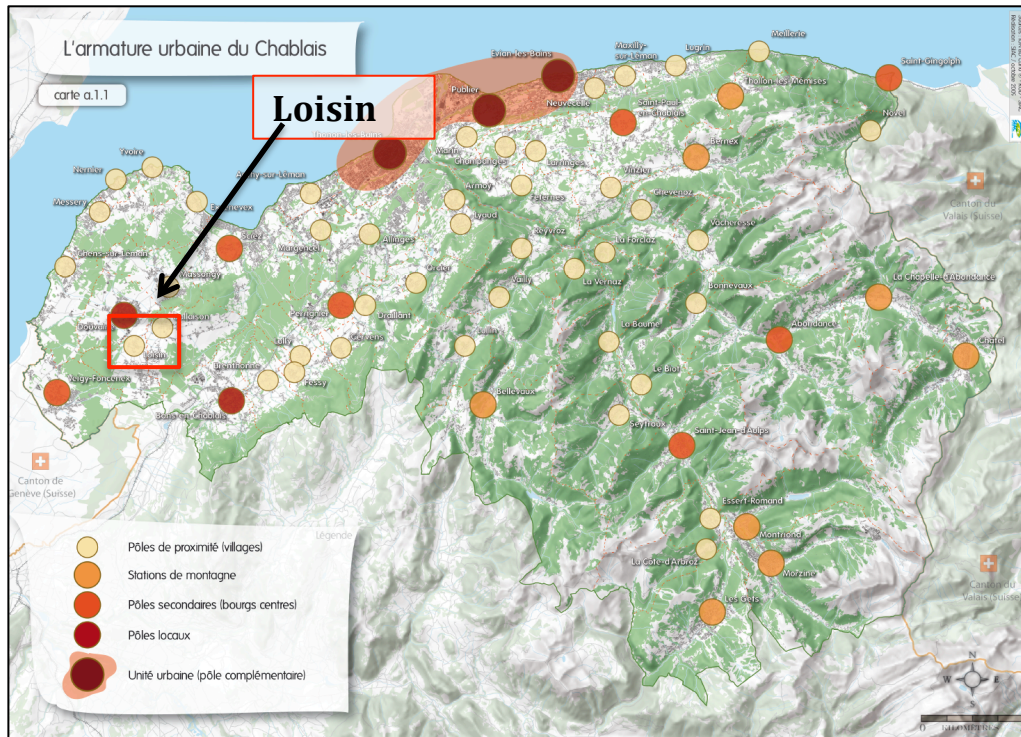


Figure 11 - Carte de l'armature urbaine  
Source : SCOT du Chablais

Le territoire de Loisin s'inscrit dans le projet d'agglomération du Grand Genève. Il s'articule autour de 3 grands volets complémentaires : L'urbanisation, la mobilité et l'environnement.

Les collectivités françaises engagées dans cette démarche sont membres de l'ARC du genevois qui constitue une agglomération de 350.000 habitants. A l'horizon 2030, selon la charte du projet, le développement de ces volets doit permettre de construire une agglomération compacte, capable d'accueillir le développement et de répondre aux besoins de mobilité sans gaspiller les ressources environnementales.



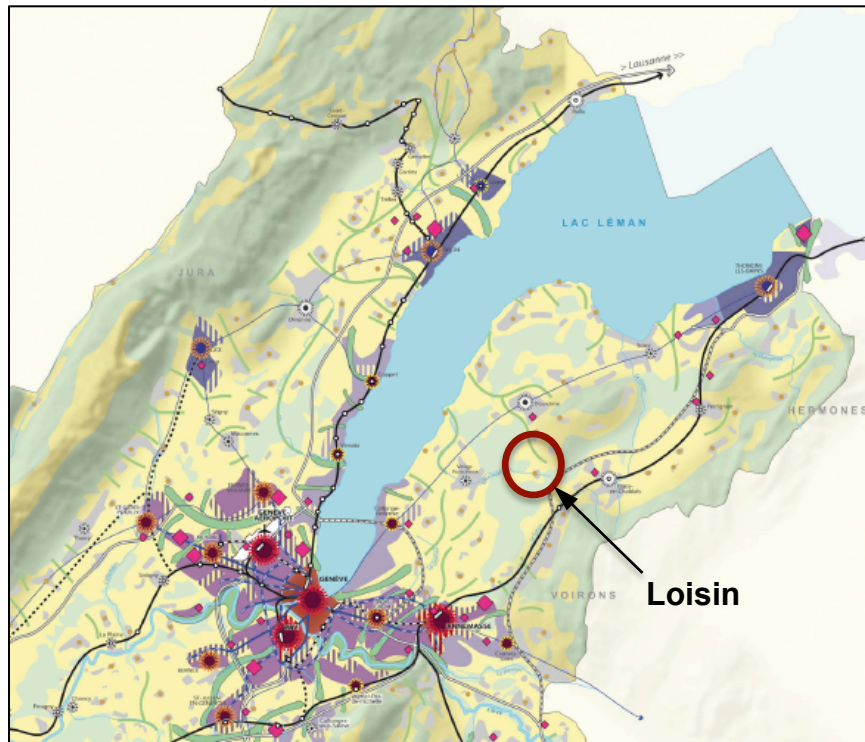


Figure 12 - Carte du projet d'agglomération Grand Genève  
Source : Grand Genève



Figure 13 - Loisin au cœur du projet d'agglomération  
Source : Grand Genève

Loisin fait partie du PACA Chablais (Périmètre d'Aménagement Coordonné d'Agglomération), mis en place par le Grand Genève. C'est un vaste territoire de plaines, de rives du lac entre la première couronne de Genève et Thonon-les-Bains. L'un des grands atouts du PACA Chablais est la préservation des espaces naturels, des paysages et des couloirs biologiques. Malgré la présence de Loisin dans le périmètre du PACA Chablais, la commune est peu concernée dans l'évolution du territoire à l'horizon 2030. Loisin ne se situe pas dans les premières couronnes autour de Genève et c'est la raison pour laquelle la pression est légèrement moins forte. Aussi, la planification efficiente



n'existe pas réellement, et on assiste à la transformation lente d'un territoire qui subit une urbanisation diffuse, essentiellement pavillonnaire, sans qu'une vision d'ensemble et une volonté politique opérationnelle de maîtrise de mitage soit mise en place.

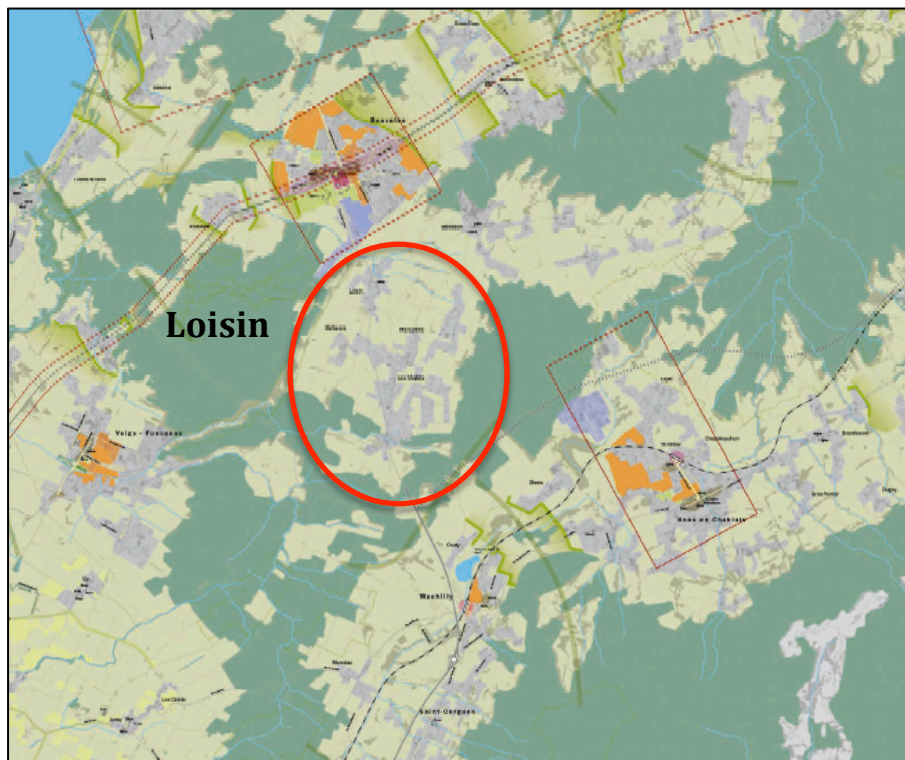


Figure 14 - Loisin dans le périmètre du PACA Chablais  
Source : Les cahiers du PACA, Grand Genève

### 1.3 La dynamique démographique et ses effets sur le territoire

Loisin a ces dernières années subie une forte croissance démographique avec une population de 1419 habitants en 2011 (source INSEE) et une augmentation de 279 habitants depuis 1999. En 2015, la population a été estimée à 1465 habitants (source INSEE). Une croissance à 2% a été constatée entre 2006 et 2011. En poursuivant la croissance à 2%/an, la population sera de 1696 habitants en 2020, 1872 en 2025 et de 2067 à l'horizon 2030. La croissance forte du territoire est liée au fort solde migratoire observé depuis 1999. La commune est donc attractive pour de nouveaux habitants. Le solde naturel est quant à lui assez stable au fil des décennies, avec une variation entre 0,1% et 0,5%/an. La ville de Loisin se situe donc dans un contexte d'attractivité et la croissance démographique devrait donc se poursuivre, obligeant ainsi la commune à anticiper les questions liées à la densification. La commune est comme une cible de l'étalement urbain du fait de la proximité de Genève.

Loisin est une ville jeune mais qui subit les phénomènes de vieillissement. Les enjeux en conséquence sont d'assurer le maintien d'une population familiale, de jeunes actifs,



d’agir sur une offre diversifiée de logement et d’accompagner le vieillissement de la population.

### *1.3 La structure urbaine et les typologies bâties*

#### A. La structure urbaine

- Les pôles centraux

La structure urbaine du chef-lieu est relativement lâche et s’organise autour des principaux équipements publics existants (mairie, salle polyvalente, bibliothèque). A terme, le chef-lieu devrait pouvoir être conforté car il dispose encore de larges disponibilités foncières au sein de ses périmètres actuels, notamment dans les secteurs à proximité immédiats des équipements publics, de la RD1206 et du centre ancien historique. Largement composées de structure d’habitat, les règles du PLU devraient favoriser la diversité des fonctions en permettant la réalisation, d’un vrai cœur de village avec des commerces, services et de nouveaux équipements publics. Les formes urbaines sont caractérisées par une mixité d’habitat individuel sur les périphéries et en majeure partie d’anciens corps de ferme dans le secteur historique. L’armature actuelle laisse donc envisager la possibilité d’une composition d’habitat type «petits collectifs» et «habitats intermédiaires». L’enjeu pour le chef-lieu est de devenir plus clairement la centralité à l’avenir. La diversité des formes urbaines et la complémentarité des fonctions doivent être recherchées afin d’accueillir prioritairement les structures d’habitat les plus denses. Des limites claires d’urbanisation devront être fixées avec les secteurs agricoles environnants pour éviter une fermeture urbaine le long de la RD1206.

Les secteurs centraux des Mogets et de Tholomaz sont de taille plus réduite avec la spécificité d’une urbanisation linéaire aux Mogets. Ce dernier secteur, situé sur le coteau a connu une très forte urbanisation sur ses périphéries, principalement caractérisée par l’habitat individuel. Les quelques secteurs encore disponibles, à proximité des équipements publics (école) devraient être le support à une certaine densification. Le secteur de Tholomaz peut difficilement se développer compte-tenu des exploitations agricoles en présence. Les quelques secteurs encore disponibles devraient pouvoir favoriser une certaine densification (de type habitat intermédiaire).



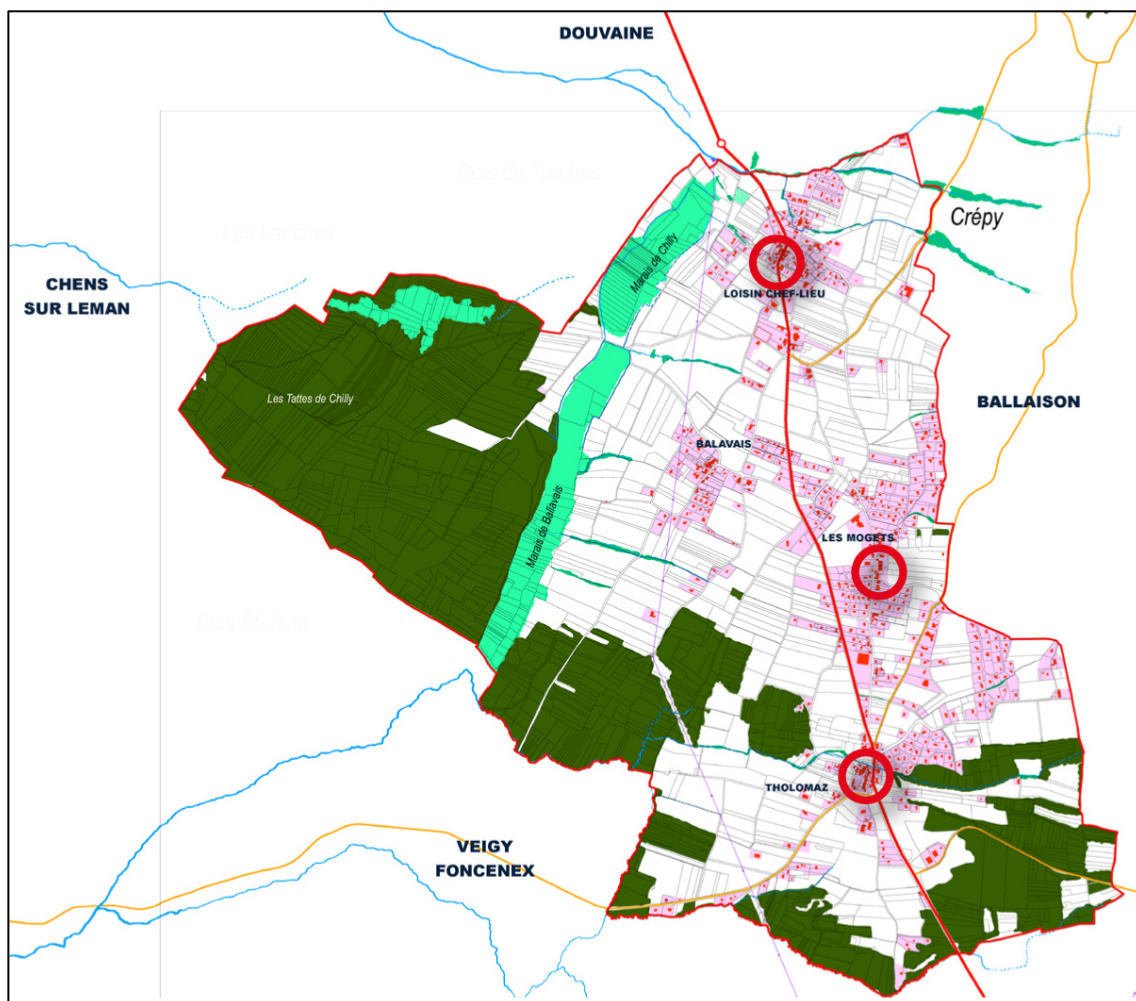


Figure 15 - Carte des pôles centraux  
Source : Rapport de présentation de Loisin, Espaces et Mutations

- Les secteurs de confortement

Les premières périphéries immédiates du chef-lieu, des Mogets et Tholomaz se caractérisent globalement par un habitat récent constitué de structures pavillonnaires sur de grandes parcelles. Principalement au chef-lieu, on constate la présence de larges espaces encore disponibles en dents creuses. La transition avec les structures traditionnelles ne s'est pas opérée (traduction de la forte urbanisation qu'a connue la commune en l'absence de document d'urbanisme ne permettant de gérer les formes urbaines et les greffes nécessaires avec la structure historique).

Il s'agira d'établir un travail de «couture» en redonnant une certaine densité aux espaces disponibles en confortement des pôles centraux. Ce travail doit principalement être mené sur le chef-lieu pour assurer une greffe entre habitat collectif et habitat individuel. En ce sens, la priorité doit être donnée à la réalisation de formes urbaines intermédiaires (individuel accolé ou semi collectif) avec une réflexion sur l'aménagement de la RD1206 dans sa traverse urbaine.



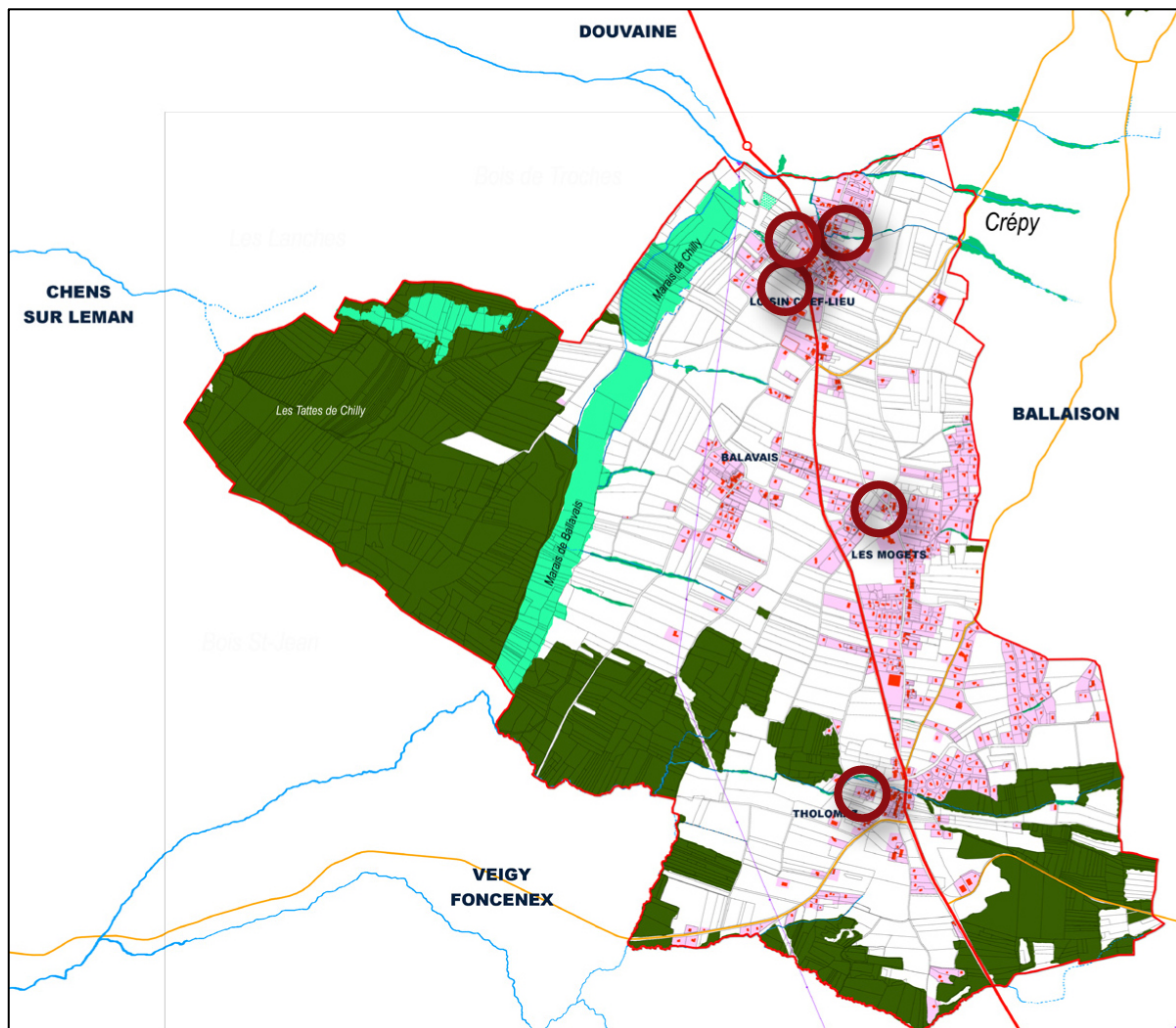


Figure 16 - Carte des secteurs de confortement  
 Source : Rapport de présentation de Loisin, Espaces et Mutations

- Les secteurs périphériques

Principalement localisée sur le coteau, l'urbanisation s'effectue le long des voies et par groupements plus ou moins homogènes. La structure urbaine (maisons individuelles sur de grandes parcelles) est constituée, bien souvent, d'une architecture hétéroclite avec un manque d'adaptation au terrain naturel. En limite extérieure, l'urbanisation est cernée par de grands espaces agricoles ouverts à forte sensibilité paysagère. L'urbanisation récente peut conduire à la fragilisation de ces espaces et à la perte de cette image identitaire. Les limites claires avec ces espaces sont de moins en moins perceptibles et l'urbanisation récente semble dissoudre la cohérence d'ensemble.

Il s'agira de contenir l'urbanisation, d'éviter l'étalement urbain qui consomme l'espace agricole environnant. Les formes urbaines devront être adaptées au contexte bâti et se caractériser principalement par de l'habitat individuel.

Du point de vue paysager, il est nécessaire de laisser la possibilité de la mise en œuvre de formes architecturales innovantes s'adaptant à la morphologie du terrain et préservant les vues des constructions amont sur le grand territoire. En ce sens des



toitures terrasses végétalisées permettraient d’appréhender une meilleure inscription dans le paysage.

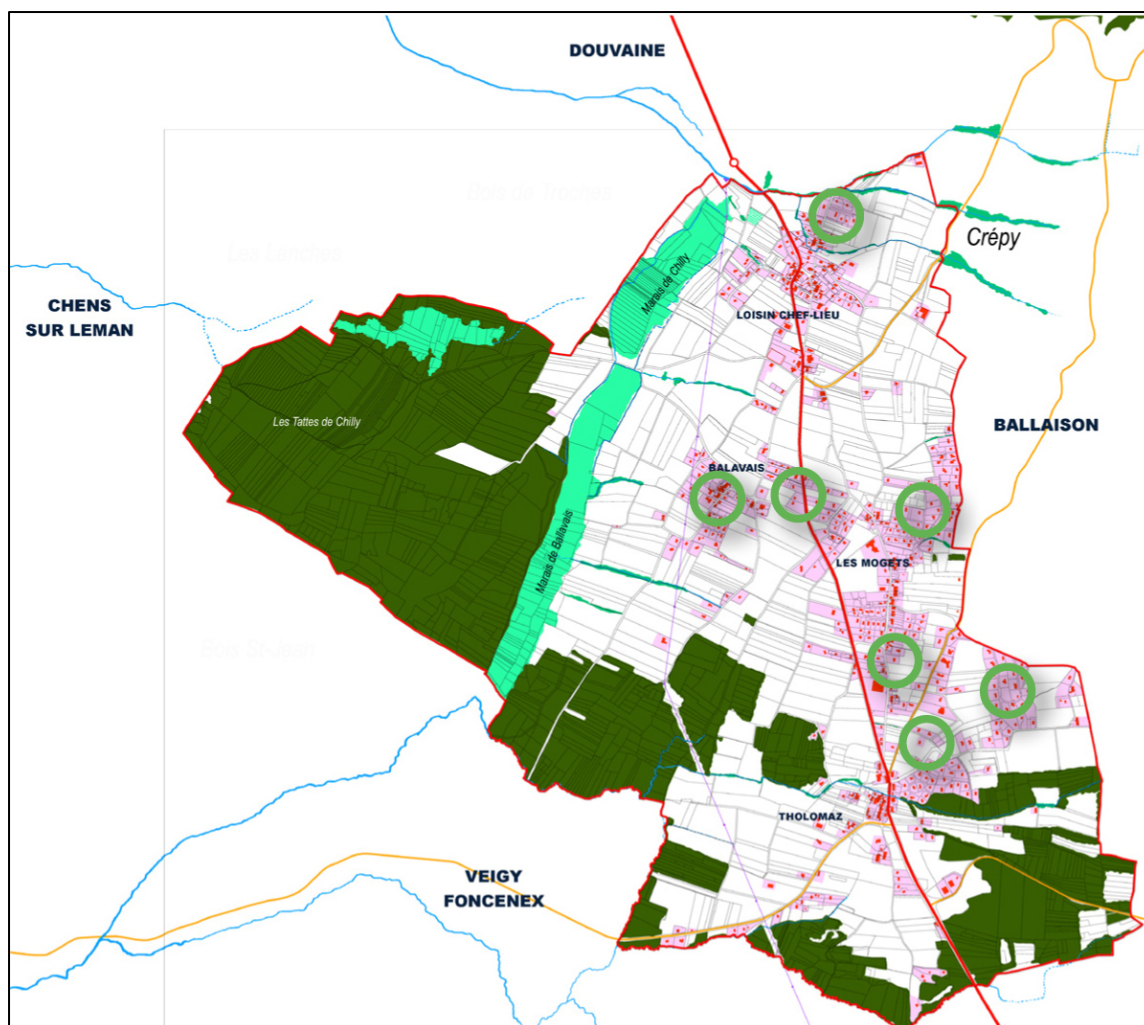


Figure 17 - Carte des secteurs périphériques  
Source : Rapport de présentation de Loisin, Espaces et Mutations

- Les secteurs d’habitat isolés

Quelques secteurs de la commune ne connaissent pas de véritable structure dense et interagissent peu avec les pôles centraux identifiés, ou sont situés à proximité immédiate d’exploitations agricoles ne permettant pas d’envisager leur développement. Ces secteurs sont constitués principalement par de l’habitat isolé en bordure de voies existantes. La dispersion de l’habitat risque, à terme, de nuire à la cohérence d’ensemble du village et la qualité des sites naturels et agricoles environnants, ainsi que de freiner le développement des exploitations agricoles existantes.

Un certains nombre de constructions sont isolées en secteur agricole et le développement de l’urbanisation risquerait à terme de mettre en péril l’activité agricole. Il est nécessaire de stopper, sur ces secteurs, l’urbanisation et de gérer les constructions



existantes à usage d’habitat pour leur assurer une évolution (extensions mesurées, annexes).

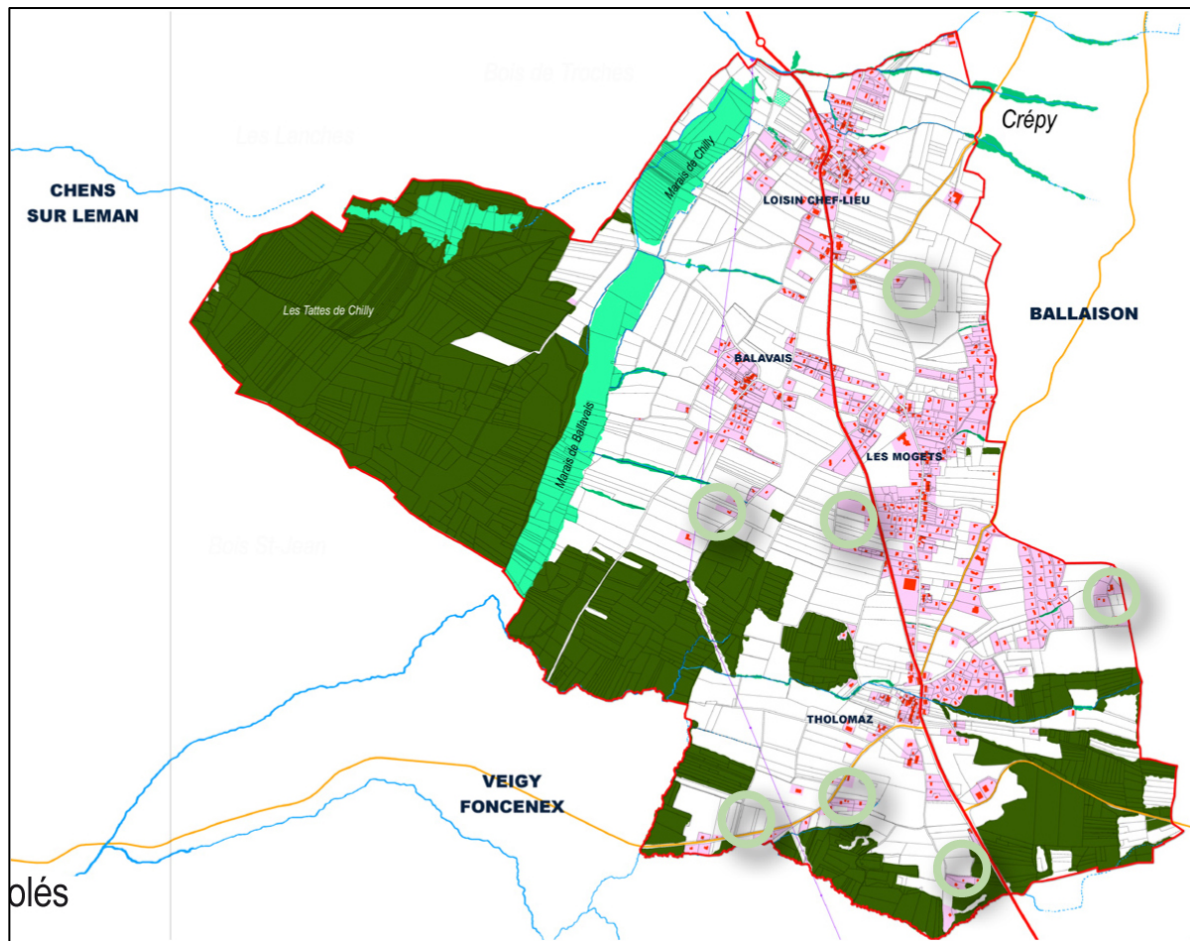


Figure 18 - Carte des secteurs d'habitat isolés  
Source : Rapport de présentation de Loisin, Espaces et Mutations

## B. Typologies bâties

Trois typologies bâties sont repérables sur la commune :

- La ferme traditionnelle

Bâtiments d’architecture simple, ils sont constitués d’un volume important, d’une toiture à deux pans et parfois avec croupe. Cette architecture traditionnelle est présente à Loisin, et se retrouve essentiellement dans le Chef-lieu, aux Mogets, Tholomaz et Ballavais. Ces anciennes fermes souvent réhabilitées s’insèrent bien dans le paysage communal.







- L'habitat individuel récent

Ce sont principalement des habitations se situant sur des parcelles importantes et dont l'architecture est variée.



- Le petit collectif

Des réalisations de petits collectifs ont eu lieu au centre-village, de type R+2+C et R+1+C. Dans un objectif de densification il s'agira de proposer des petits collectifs reposant sur cette volumétrie et de rechercher des lieux d'implantations appropriés.



### 1.3 La densité

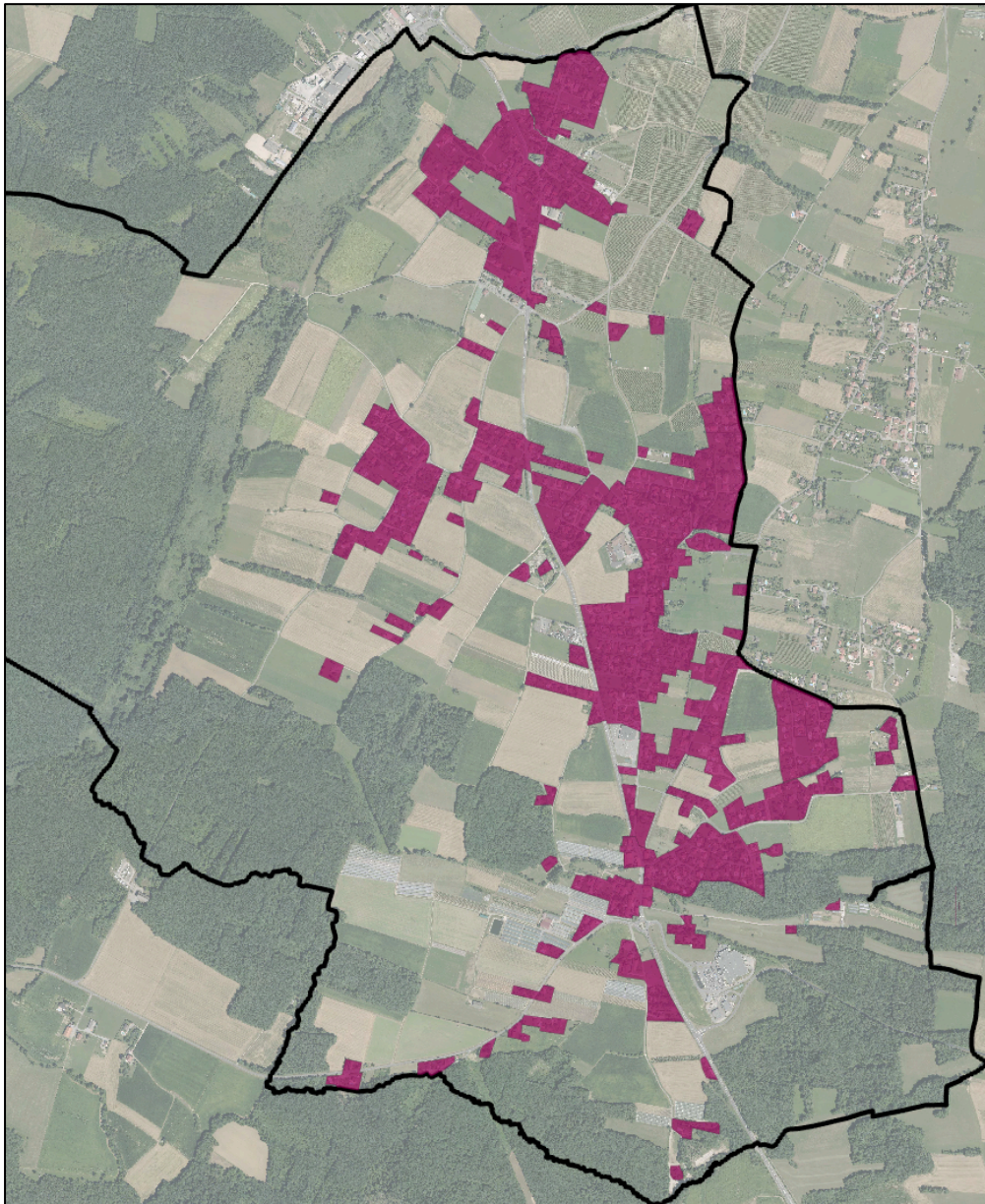


Figure 19 - Consommation de l'espace entre 2011 et 2014, réalisée par E.Forner

Grâce à cette carte de la consommation de l'espace dédiée uniquement à l'habitat à Loisin, nous remarquons que l'espace urbanisé est important. Cette enveloppe urbaine « habitat » recouvre 94 ha du territoire. D'après l'INSEE, en 2011, la commune de Loisin comptait 689 logements, puis entre 2011 et 2014 20 logements ont été mis en chantier, selon SITADEL, ce qui nous fait un total de 709 logements soit une densité de 7,3 logements à l'hectare. L'INSEE qualifie les espaces qui comptent moins de 30 hab/km<sup>2</sup> de faible densité et les espaces composés de moins de 10 hab/km<sup>2</sup> de désertifiés. Loisin est alors une commune de faible densité voire même désertifiée.



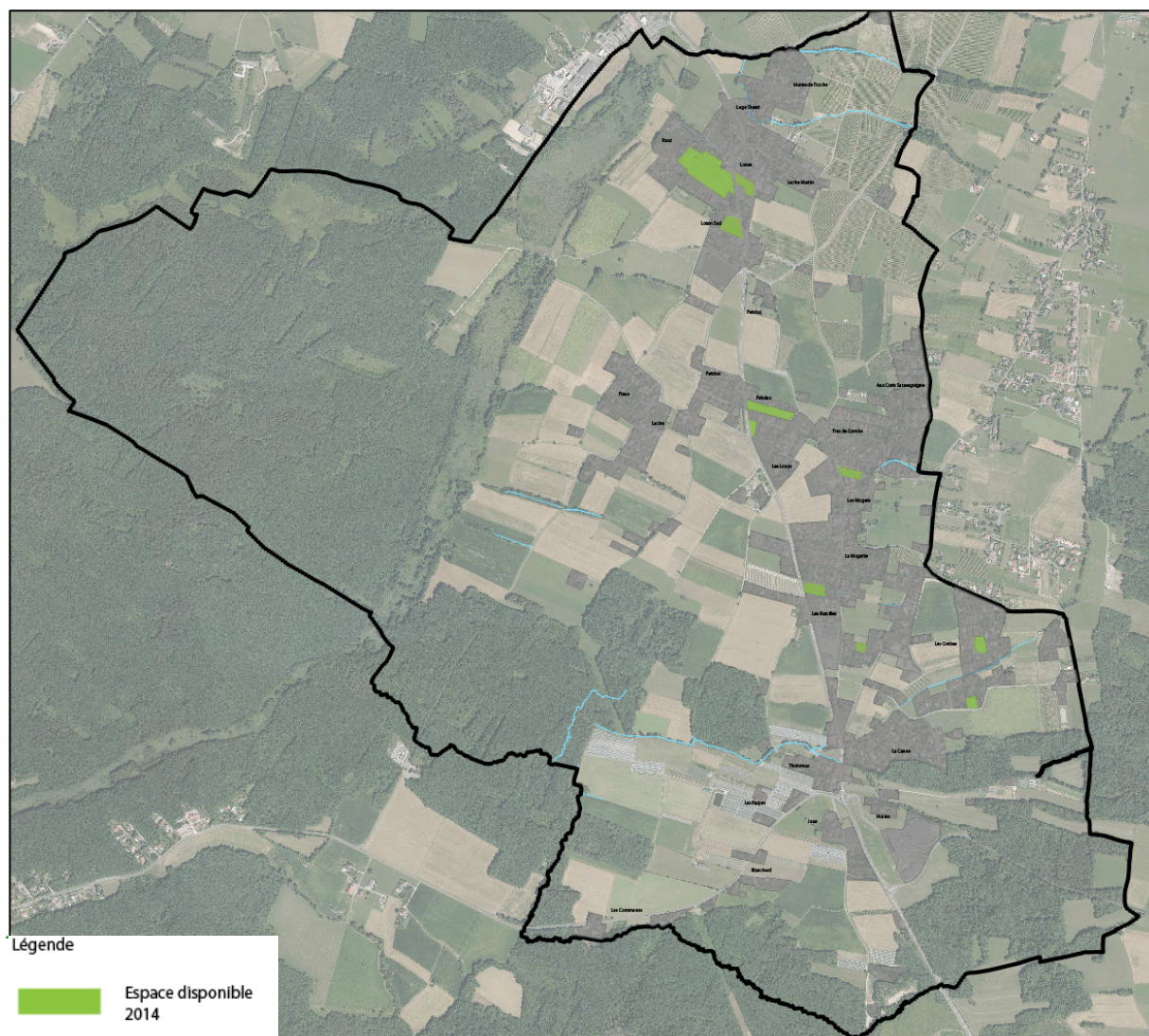


Figure 20 - Espace disponible en 2014, réalisée par E.Forner

En revanche, l'espace disponible sur la commune est faible au sein de l'enveloppe urbaine.

### 1.3 La perception de la densité

Pour avoir une idée de la perception de la densité du territoire de Loisin, un questionnaire a été envoyé aux élus et techniciens chargés de l'urbanisme de la commune. Leurs réponses nous ont permis d'analyser la perception de la densité sur le territoire et les solutions pour la rendre acceptable.

Selon les élus de Loisin, la densité a plusieurs définitions ;

« Il existe plusieurs densités :

- le nombre de logements sur une parcelle



- *le nombre de m<sup>2</sup> consommé sur une parcelle*
- *le nombre de personnes par m<sup>2</sup>*

En guise d'exemple Maureen Taillard, responsable du service urbanisme, compare une faible densité à du tissu pavillonnaire et une forte densité à du tissu ancien.

« *La densité, c'est le nombre d'habitants au km<sup>2</sup>* »

« *La densité c'est une concentration de personnes sur une surface donnée à un moment donné. Par exemple en 2015 la densité à Paris est de 21 347 habitants/km<sup>2</sup> et en France elle est de 117 habitants/km<sup>2</sup>.* »

La densité ne peut donc alors pas être perçue de la même façon par les individus étant donné que chaque personne en fait sa propre définition. Par ailleurs la perception de la densité est influencée par une multitude de facteurs, comme par exemple les formes urbaines.

A Loisin, les formes urbaines entrent en jeu dans la perception de la densité et permettrait même de faire accepter la densité aux habitants. « *L'implantation du bâti par rapport à la parcelle, espaces verts, qualité urbaine, gabarit des constructions, aménagements des espaces publics... sont des éléments à travailler pour améliorer la perception de la densité.* » nous explique Maureen Taillard.

Nous avons donc demandé aux élus de Loisin par quelle façon nous pourrions rendre acceptable la densité au sein de ce territoire.

Maureen Taillard, nous dit que : « *Il faut expliquer ce qu'est la densité aux habitants. Les habitants ne connaissent pas la notion de densité, les gens pensent aux grands ensembles des années 60-70 or les grands ensembles sont moins denses que les tissus du centre. Nous devons montrer des projets réussis dans d'autres communes, montrer l'avantage de la densité. Les habitants ont peur des logements collectifs ou intermédiaires et notamment de la hauteur/gabarit de ces bâtiments. Or, les projets peuvent être denses sans forcément être hauts.* »

Selon Mr Fabre, conseiller municipal, « *C'est la promiscuité et ses nuisances (bruit, odeurs) qui sont difficilement supportables. La végétalisation et le cloisonnement judicieux des espaces peuvent être une solution.* »

D'une manière générale la densité à Loisin est assez discutée. Certains habitants la refusent totalement, d'autres ne s'en préoccupent pas et la plupart ignorent la notion. Ce qui ressort le plus souvent en terme de perception et d'amélioration pour la commune c'est de varier les formes d'habitat, permettre aux habitants de se rencontrer et de créer des espaces récréatifs, ainsi que favoriser leur intimité par la végétalisation.



### 1.3 L'avenir de la commune en terme d'urbanisation

Le SCoT du Chablais préconise pour les années à venir une consommation de l'espace destinée à recevoir 50% d'habitat collectif, 25% d'habitat intermédiaire et 25% d'habitat individuel. La logique d'urbanisation de Loisin est pour l'avenir orientée vers une densification verticale, afin de limiter l'étalement urbain. La demande est importante pour la maison individuelle qui est souvent de taille importante et implantée sur des parcelles plutôt grandes. Des disponibilités foncières sont encore visibles au chef-lieu ainsi que dans les différents hameaux situés sur le coteau, et qui pourraient permettre d'accueillir ces nouvelles constructions.

La faible production de logements à Genève, favorise une pression sur le territoire du PACA Chablais. La production annuelle de logements envisagée est de 2500 logements/an. Cependant seulement 1000 logements par an sont réalisés. Les genevois exportent leur crise du logement sur la France où les constructions explosent et les prix flambent. La région de Genève possède des aspects de la ville diffuse. Sur les deux dernières décennies, l'urbanisation rapide de la couronne périphérique a favorisé une mutation forte des territoires concernés. Confrontés à un afflux de population important, ils ont pour objectif d'organiser et structurer leur territoire afin de répondre à de nouveaux enjeux. Il s'agit d'éviter la construction d'une périphérie sans identité, avec une vocation essentiellement résidentielle et qui tend vers une commune dortoir. Il faut conserver l'attractivité du territoire avec des pôles structurants. Il y a un grand projet d'urbanisme à mener afin de satisfaire les transfrontaliers de cette région, où la question de la coopération se pose entre la Suisse et la France avec une configuration spécifique. Néanmoins, la formation de la ville diffuse genevoise ne devra pas exclure l'agriculture du paysage de cette zone diffuse entre ville et campagne. Le grand Genève a tout intérêt à s'organiser pour le développement en commun afin d'atteindre le seuil critique de fonction et de services métropolitains. C'est le cas aussi du sillon alpin en continuité avec le grand Genève sur l'axe Annecy-Aix les Bains-Chambéry-Grenoble.

Dans le cas de Genève on a l'ambition d'un projet d'agglomération multipolaire, durable, verte et compacte. Le dernier terme ne paraît pas très réaliste, comme l'obligation d'absorber une partie du flux par des communes avoisinantes telles que Loisin. Aux difficultés sur la pression foncière s'ajoutent du côté français l'existence du clivage entre les populations travaillant en France et les transfrontaliers, liées à leur grande différence de niveau de vie. Pour réduire cette inégalité, le bas chablais devrait, comme la région toute entière pouvoir proposer la préservation de lieux de vie agréables, une activité économique variée et créatrice d'emploi.

Des auteurs comme Martin Vanier ont théorisé des concepts interterritoriaux afin d'organiser des coordinations non normatives et déhiérarchisées. Dans ces territoires il faut fonctionner selon Martin Vanier en « *système à échelles multiples, appartenance et identités multiples, pouvoirs multiples dans une problématique qui ne prétend pas résoudre la multiplicité, mais bien faire avec.* »



Après avoir étudié la densité et l'avenir de l'urbanisation d'un territoire rural, nous allons nous pencher sur le cas d'un urbanisme de pente avec la commune du Grand-Bornand.

## 2. Un urbanisme de pente : le cas du Grand-Bornand

### 1.1 Présentation de la commune

Le territoire de la commune du Grand-Bornand couvre une superficie de 6 412 hectares dans la montagne. Situé au cœur du département de Haute-Savoie, au cœur des Aravis, le Grand-Bornand est organisé autour de deux vallées: la vallée du Bouchet et la vallée du Chinaillon.

Le point culminant de la commune est la Pointe Percée à 2750m. La commune s'étend sur deux altitudes: à 1000m le Grand-Bornand village et à 1300m le Grand-Bornand Chinaillon, le départ des pistes de ski alpin.

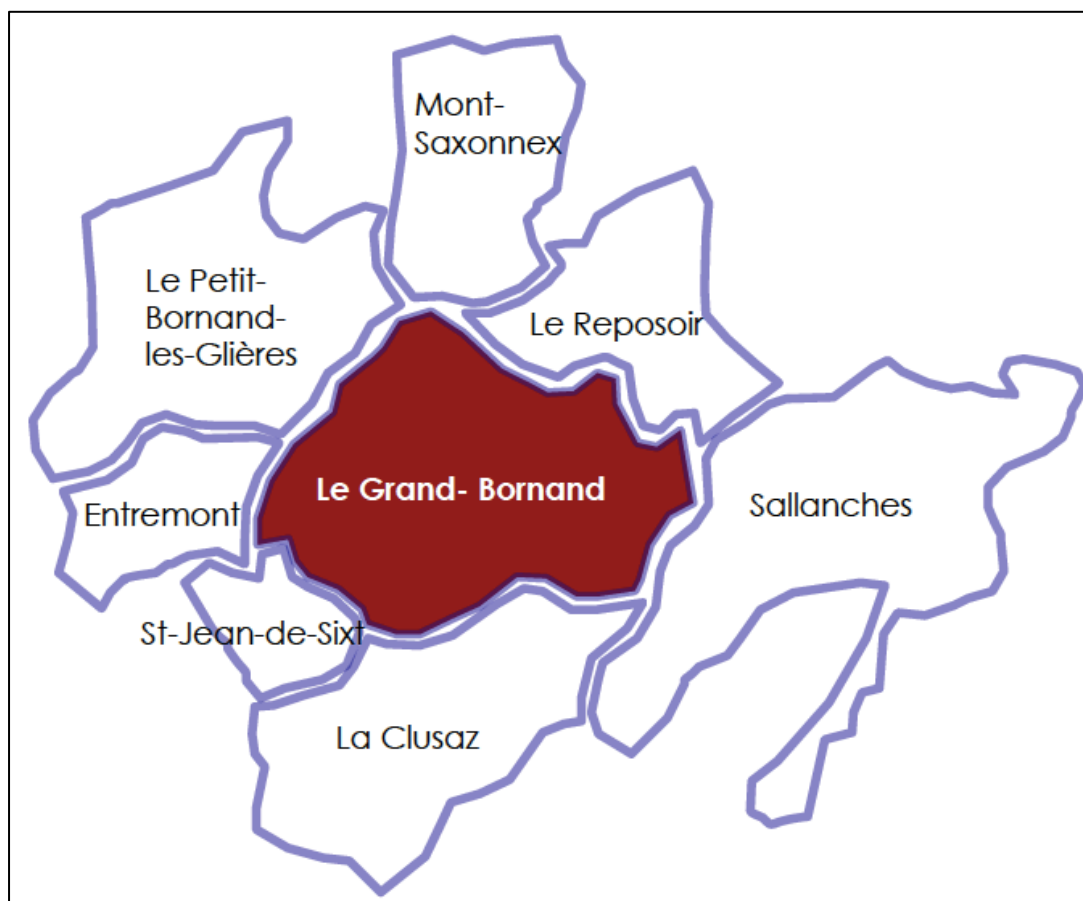


Figure 21 - Le Grand Bornand et ses communes limitrophes

Source :

Le Grand-Bornand est mitoyen de 7 communes : La Clusaz, Sallanches, Le Reposoir, Mont Saxonnex, Le Petit Bornand, Les Glières, Entremont et St Jean de Sixt. Grâce à une situation géographique particulièrement attractive à proximité immédiate des bassins d'emploi d'Annecy, de Sallanches et de Genève, la commune offre un bon compromis



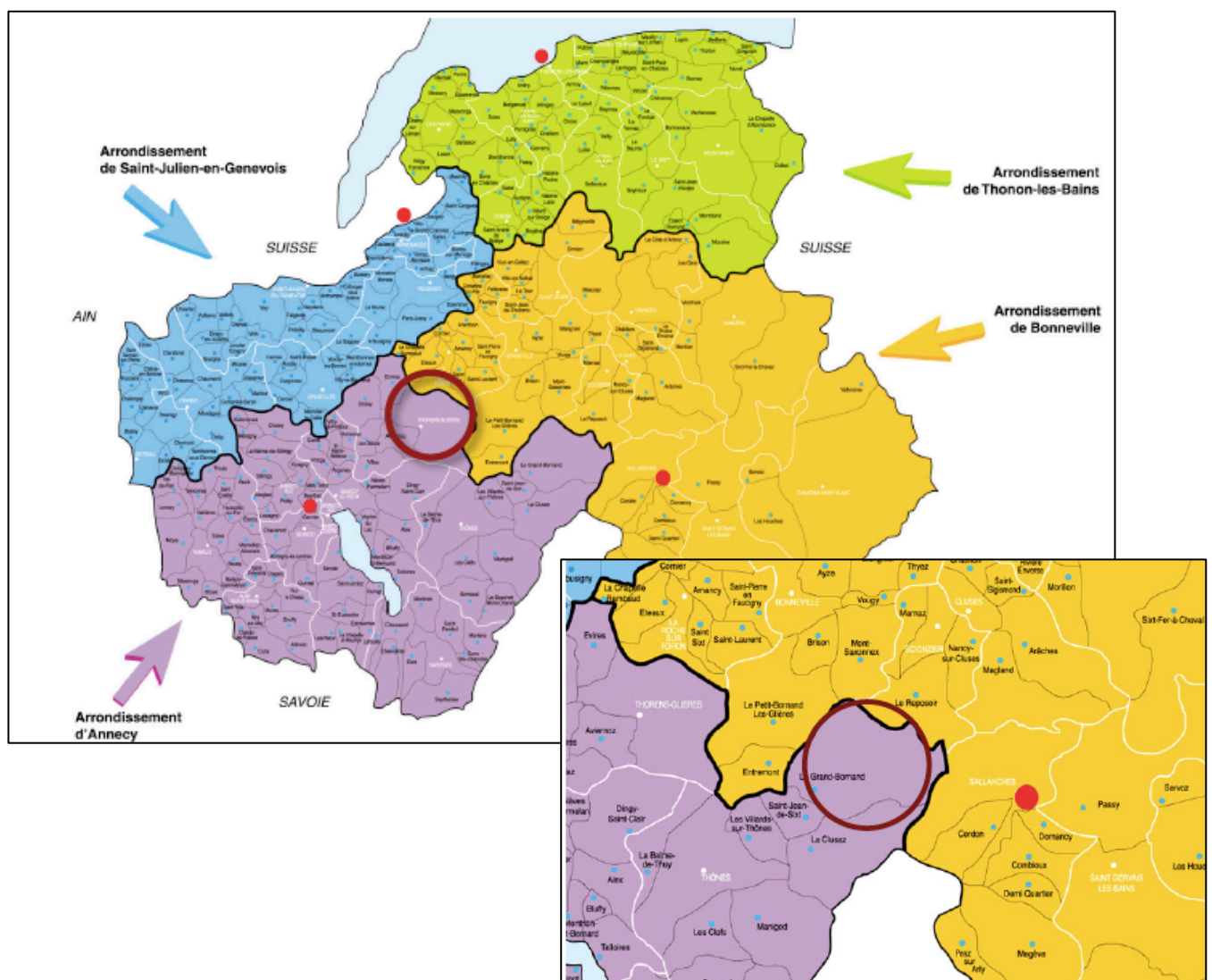
entre village et montagne. Le territoire, encore fortement marqué par son identité montagnarde, bénéficie d'atouts majeurs ne devant cependant pas conduire à négliger des problématiques qui d'ores et déjà le fragilisent (pression foncière, urbanisme et logement, transports et déplacements...).

Le Grand-Bornand appartient à l'arrondissement d'Annecy et au canton de Thônes.

La commune a une particularité, elle fait l'interface :

- entre 2 arrondissements: l'arrondissement d'Annecy et l'arrondissement de Bonneville .
- entre 4 cantons : Thônes, Bonneville, Scionzier, Sallanches
- entre 2 SCOT: Fier-Aravis et Faucigny-Glières

Le Grand-Bornand occupe une position d'interface et joue un rôle de « trait d'union ».



La commune fait partie de la communauté de communes des vallées de Thônes et s'inscrit, à une échelle plus large, dans le périmètre du SCOT du Fier-Aravis.



L'interdépendance entre le Grand-Bornand et les communes voisines a généré de fait une communauté d'intérêts économiques, sociaux, et environnementaux, déjà reconnus et traduits.

La commune fait partie du domaine skiable du massif des Aravis, et s'étend entre l'agglomération d'Annecy à l'ouest, la vallée de l'Arve au Nord et à l'Est et le val d'Arly au sud.

Stations du Massif des Aravis sont Le Grand-Bornand, La Clusaz, St Jean de Sixt et Manigod. La Clusaz et le Grand-Bornand intègrent la très sélecte notion de «top of the French Alps» qui garantit des prestations de qualité.

### 2.1.1 Les particularités de la commune

- Territoire de montagne
- Contraintes naturelles (pente)
- Station touristique
- Rayonnement national voire international

#### *1.1 La dynamique démographique et ses effets sur le territoire*

Une population communale estimée à 2185 habitants au recensement de 2011 (population totale), soit +70 habitants en l'espace de 12 années par rapport à 1999. (-17 habitants par rapport à 2006). Selon l'INSEE, la population est estimée à 2245 habitants en 2015, soit une augmentation de 60 habitants en 4 ans. Le Grand-Bornand connaît depuis de nombreuses années des taux de croissance démographique faibles et portés essentiellement par le solde migratoire. Le solde migratoire négatif et la baisse du solde naturel sont liés :

- Aux difficultés croissantes d'installation ou de maintien des ménages familiaux sur la commune.
- Au départ des ménages qui quittent la commune du fait des conditions d'accès au logement de plus en plus difficiles
- Au prix du foncier

Après une légère décroissance au cours des années 1990 (due pour partie à un solde migratoire négatif), le rythme d'accroissement de la population a repris à un niveau mesuré, depuis 1999.

La croissance du territoire s'explique par la conséquence du solde migratoire. Le solde naturel est relativement stable avec une fluctuation beaucoup plus significative du solde migratoire, qui est moteur de la croissance. Ce solde naturel (0,9) est au dessus du chiffre observé sur les Vallées de Thônes (solde naturel de 0,8 pour la période 1990/1999). Cependant, par sa position privilégiée entre plusieurs bassins de vie, Le Grand-Bornand est une commune attractive tant au niveau des vallées de Thônes (solde





migratoire de 1 pour 1990/1999) que du département (solde migratoire de 0,5 pour 1990/1999).

Avec 2,4 personnes par ménage en 2011 au Grand-Bornand, la taille moyenne des ménages est supérieure à la moyenne du Pays de la Fillière (2,73) et du département (2,40). La commune subit un mouvement de desserrement (décohabitations, divorces...) mais reste marquée par le maintien de familles nombreuses. Cette taille des ménages démontre que Le Grand-Bornand est une commune de montagne, occupée principalement en hiver.

### *1.3 La structure urbaine et les typologies bâties*

#### A. La structure urbaine

- Une urbanisation à deux étages

La commune du Grand-Bornand se répartit sur deux niveaux. A 1000 mètres d'altitude le Grand-Bornand village et à 1300 mètres le Grand-Bornand Chinaillon. Ces deux entités urbaines ne sont pas organisées de la même façon. Le Grand-Bornand village est le bourg typiquement savoyard avec sa petite place, sa grenette, son église et ses commerces. Le Grand-Bornand Chinaillon est quant à lui le vieux village et date du XVIIème siècle.

- L'organisation urbaine du Grand-Bornand

Une configuration urbaine de fond de vallée, linéaire et très étendue. Globalement, les terrains sont disposés le long des voies de communication, ou à proximité.

- Une tendance progressive à la fermeture des espaces.

Un urbanisme diffus se développe, envahissant progressivement les espaces libres entre les hameaux, noyant dans le nombre de constructions, ces groupements plus anciens, diminuant la cohérence et la lisibilité de tout un territoire.

- Des spécificités locales du fait de la forte tradition agro-pastorale

Une configuration de l'urbanisme éclatée sur de nombreux secteurs.

La vallée du Bouchet est caractérisée par un bâti qui s'égrène le long de la route ou se regroupant ponctuellement en hameaux.

Si le Grand-Bornand s'est urbanisé dans ses fonds de vallées, il est également un territoire diffus. Du fait de sa forte tradition agropastorale, de nombreux hameaux se sont développés au fil des années autour de groupement de fermes. Les hameaux se sont développés soit de façon groupée ou de façon linéaire. L'objectif est d'analyser le potentiel des hameaux entre le centre bourg et le Chinaillon.



Chinaillon s'est développé autour de la structure ancienne historique, en fond de vallée. L'activité touristique et le développement ont fortement impacté la silhouette urbaine. Il s'agit du second pôle de la commune, il est marqué par une continuité urbaine et bâtie le long de la RD4.

D'autre part, le chef-lieu s'est développé autour de la structure ancienne historique, en fond de vallée. L'activité touristique et le développement ont fortement impacté la silhouette urbaine.

Une urbanisation extensive le long du borne et des voiries principales (RD4) rend délicate la lecture. Les extensions en direction du Chinaillon et de la vallée du Bouchet compliquent la lisibilité urbaine.

- La morphologie urbaine du Grand-Bornand
  - Les centres

Ils regroupent l'essentiel des fonctions urbaines (équipements, commerces, services, habitat). Leur développement s'est effectué selon des opportunités foncières. On peut noter parfois un manque de lisibilité de la trame bâtie ancienne. Un développement en périphérie avec des formes contemporaines est observé.

- Le hameau groupé

Ces hameaux répondent à la forte tradition agro-pastorale. Leur implantation est la conséquence d'un choix liée à l'activité agricole (versant, point d'eau, topographie).

- Le hameau linéaire

Le réseau viaire a servi de support pour le développement des constructions. La résultante est un hameau de type linéaire où le bâti s'égrène le long de la voirie. Ce type de hameau est caractéristique des territoires avec des fonds de vallée.

- L'habitat diffus

La tradition agro-pastorale a essaimé ce type de bâti sur le territoire. Véritable marqueurs du paysage, ces fermes se sont implantées pour répondre aux exigences de l'activité agricole (point d'eau, topographie, versant). Un nombre important d'annexes et de greniers participent à cet habitat diffus.

## B. Les typologies bâties

- L'habitat individuel résidentiel

L'habitat individuel résidentiel du Grand-Bornand est représenté essentiellement par des chalets.





- Formes architecturales liées aux activités économiques

De la naissance à la période d'essor du tourisme de masse entre 1950 et 1980, le territoire du Grand-Bornand a été fortement impacté par l'activité touristique. L'habitat touristique est essentiellement concentré sur le Chinailon et sur le centre bourg. Il s'intercale entre les hameaux, comblant peu à peu les espaces constructibles libres comme Villavit et Nant Robert. De nouvelles opérations voient le jour (MGM au Chinailon).



- Formes architecturales liées aux activités touristiques

Plusieurs types de bâti lié au tourisme : le chalet moderne, les résidences et hôtels modernes, le bâti contemporain avec une architecture néo-régionaliste. L'image de marque du Grand-Bornand est « la station-village ». Le développement touristique du Grand-Bornand s'est effectué en relation étroite à son environnement et avec le maintien d'une certaine intégrité paysagère.





- L'habitat agro pastoral

Il s'agit du bâti issu de la vie traditionnelle locale. Le Grand-Bornand se caractérise par une très grande qualité du bâti et un nombre important de bâtiments. De nombreuses fermes ont été réhabilitées et ont conservé leur lisibilité et leur qualité.



### C. Une relation entre le bâti et le paysage

- Par son implantation

L'implantation d'une maison est un acte fort car il permet de « placer » l'objet par rapport au site.





- Par sa couleur

La couleur du bâti est un sujet délicat. La perception d'un bâtiment peut se faire à plusieurs échelles : proche ou lointaine. Cette perception varie donc selon le lieu d'observation. De même le site dans lequel le bâtiment s'implante peut influencer sur sa perception : s'il se trouve inséré dans un tissu urbain, ou isolé avec une large vue, sa relation avec le paysage est différente. Les couleurs participent à la cohérence ou non, selon que le bâtiment est seul ou groupé.



- Par sa toiture

La toiture d'un bâtiment est un élément architectural important. Sa forme, son inclinaison, sa couverture sont autant de variantes qui différencient les constructions. Cet élément peut être perçu de loin selon l'implantation du bâtiment. Les toitures participent à la cohérence ou non, selon que le bâtiment est seul ou groupé.





- Par ses limites

La gestion des limites et de l'impact sur les ouvertures paysagère seront à prendre en considération dans l'élaboration du PLU.

- Par les annexes

Les extensions, les annexes (garages, greniers), les haies doivent faire l'objet d'une réflexion. Le futur PLU pourra donner des indications de règles pour gérer ces extensions.



### 1.3 La densité

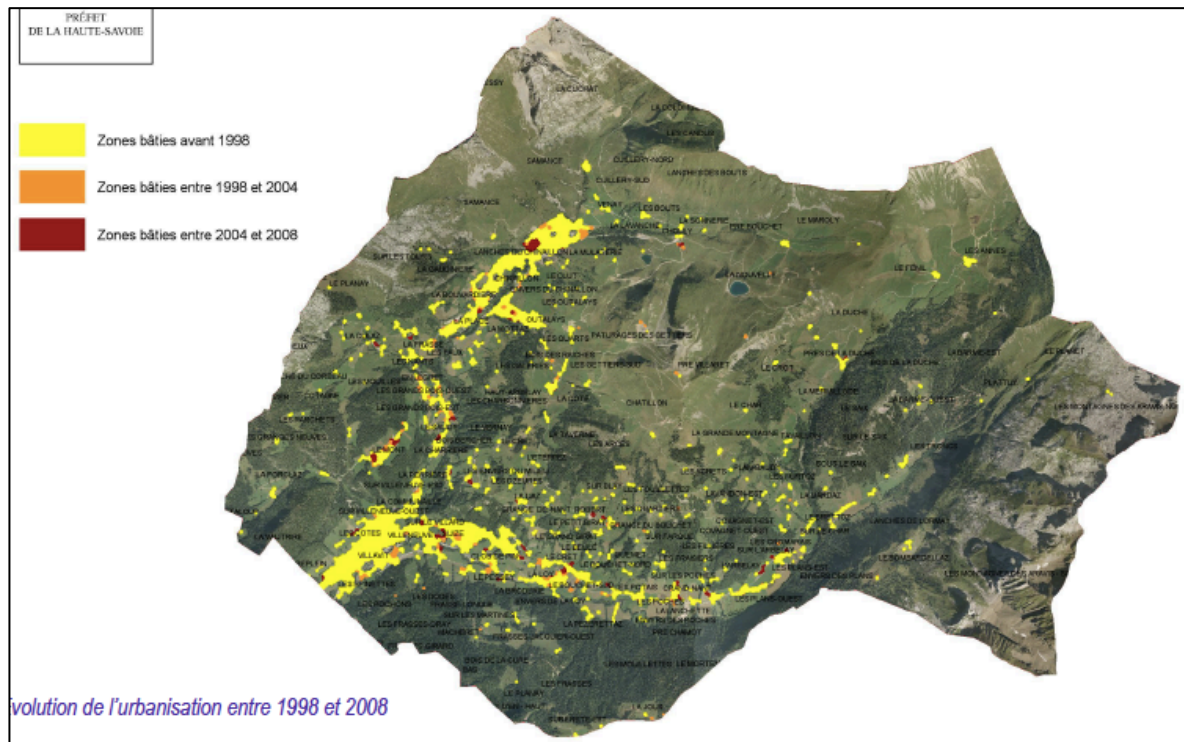


Figure 22 - Evolution de la tâche urbaine entre 1998 et 2008

Source :



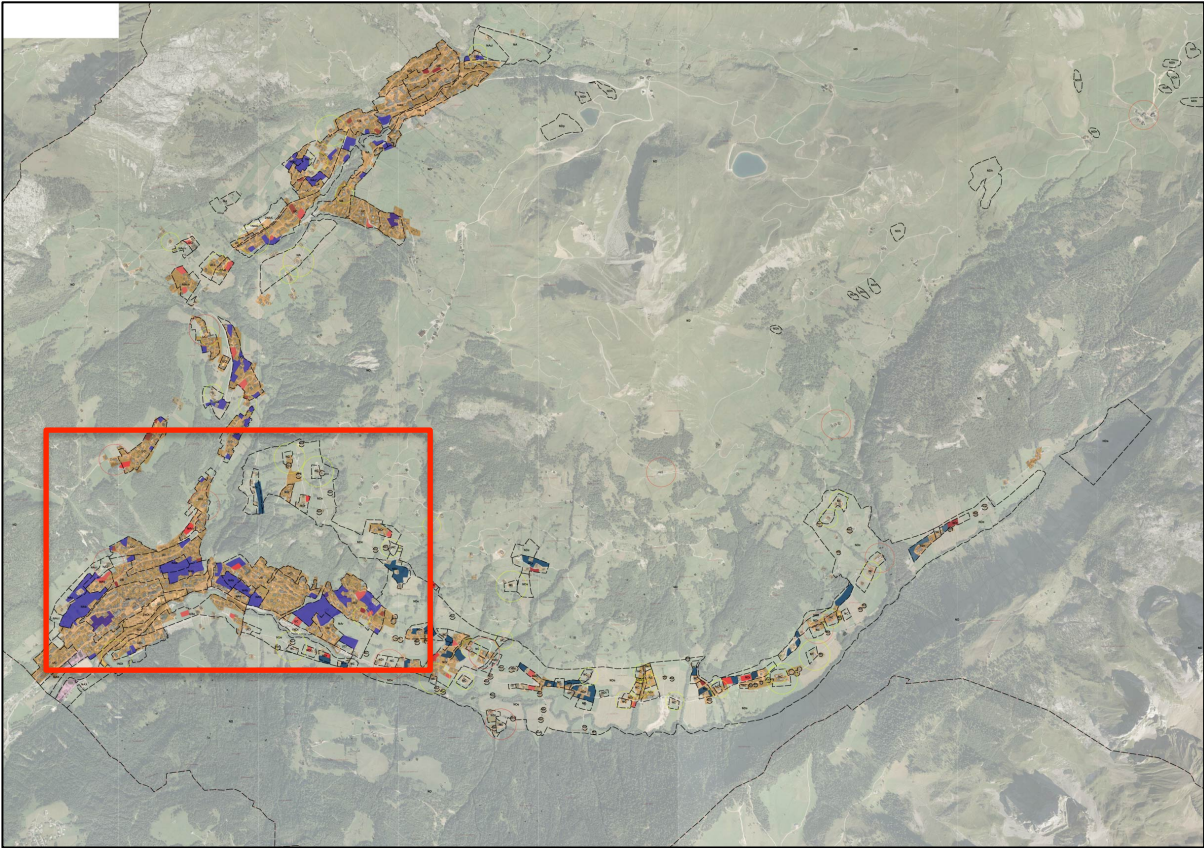


Figure 23 - Consommation de l'espace du Grand Bornand

Source : Espaces et Mutations

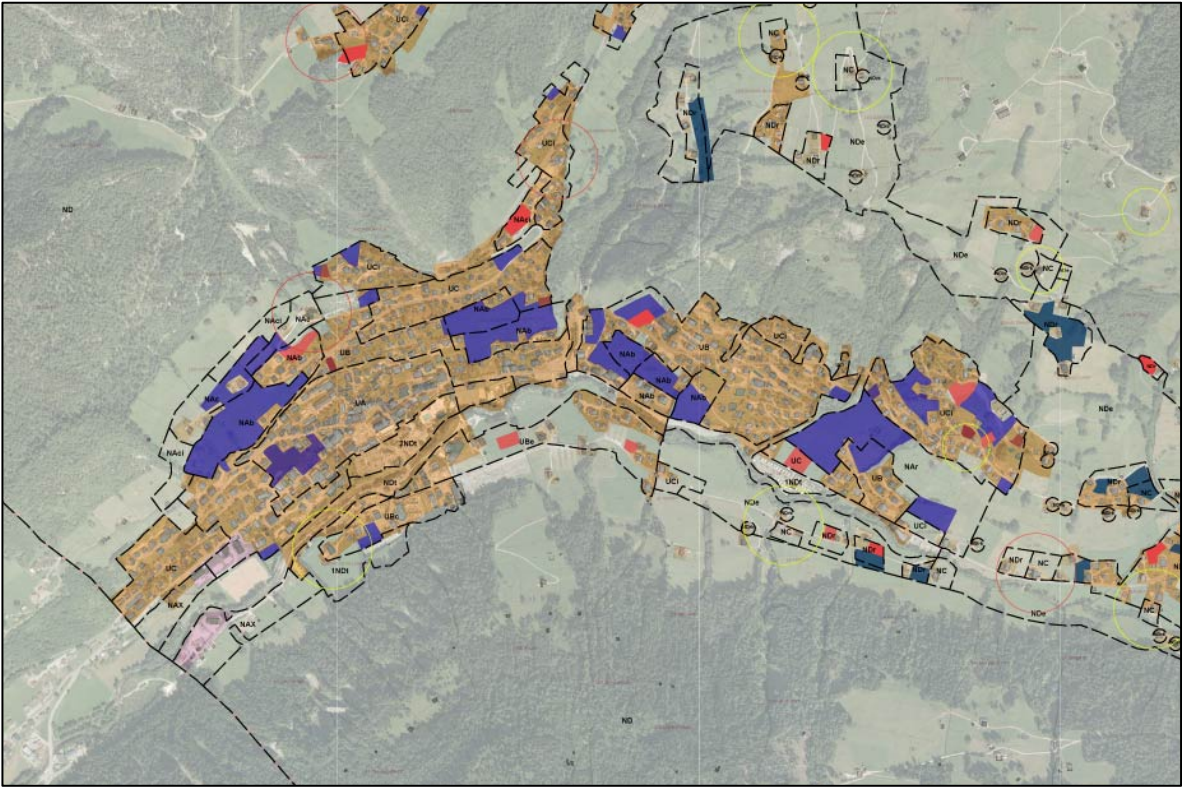


Figure 24 - Zoom





Une consommation d'espace qui s'est effectuée en fond de vallée. On constate une consommation d'espace assez importante, représentée par les taches rouges, au sein de la tache urbaine. Une consommation s'est également réalisée hors tache urbaine mais elle est beaucoup moins importante. La densité du Grand-Bornand est importante, car concentrée dans les fonds de vallée, seuls espaces urbanisables en raison de la pente.

Avec environ 35,6 hab/km. en 2011, la densité du Grand-Bornand est plus faible que la densité moyenne observée sur les vallées de Thônes (49,7 hab/km. en 2011). D'après la qualification de l'INSEE, le Grand-Bornand n'est pas un territoire de faible densité car compte plus de 30 hab/km<sup>2</sup>.

### 1.3 La perception de la densité

Pour avoir une idée de la perception de la densité du territoire du Grand-Bornand, un questionnaire a été envoyé aux élus et techniciens chargés de l'urbanisme de la commune. Leurs réponses nous ont permis d'analyser la perception de la densité sur le territoire et les solutions pour la rendre acceptable.

Selon Mr Bobier, chargé du service urbanisme de la commune du Grand-Bornand, la densité est :

*« Le rapport entre ce qui est bâti (emprise, surface, volume) ou occupé sur un tènement et la surface (pente comprise) de ce même tènement (s'entend bien sur au pluriel). »*

Au Grand-Bornand, les formes urbaines entrent en jeu dans la perception de la densité et permettrait même de faire accepter la densité aux habitants. *« Oui, l'architecture et la configuration de l'espace peuvent jouer un rôle très favorable dans la perception et l'acceptation de la densité »* nous explique Mr Bobier.

Nous avons donc demandé aux élus du Grand-Bornand par quelle façon nous pourrions rendre acceptable la densité au sein de ce territoire.

Mr Bobier, nous dit que : *« À ce jour, la majeure partie des habitants restent attachés à l'image d'Epinal de la maison au milieu de sa parcelle. Les voies législatives et réglementaires restent les plus efficaces...»*

D'une manière générale la densité reste un sujet délicat. La plupart des habitants ne perçoivent pas la densité de manière favorable. L'appropriation de l'espace n'est pas dans le partage démontre Mr Bobier.

### 1.3 L'avenir de la commune en termes d'urbanisation

Territoire rythmé par les saisons et par l'activité touristique, le Grand-Bornand doit maintenir cette activité tout en augmentant l'offre en hébergement sans priver les résidents locaux de logements. La station doit être en mesure de répondre à un certain nombre d'enjeux à l'avenir :

- assurer la préservation de l'environnement



- assurer la protection du cadre de vie bornandin
- assurer le respect du droit de l'urbanisme
- Porter les inspirations de la population
- Sauvegarder le domaine public
- Favoriser un développement cohérent
- Conserver l'harmonie architecturale du village

Par ailleurs, l'activité touristique du Grand-Bornand est fortement liée à son enneigement, or elle est située entre 900 et 2100 mètres d'altitude et hérite donc des problèmes d'enneigement. Ainsi la station doit aborder les questions éventuelles au sujet d'adaptation face au réchauffement climatique.

L'urbanisme de pente, en particulier d'une station touristique et sa densité sont très différentes d'une commune rurale. Nous allons étudier à présent l'urbanisation et la densité d'une commune urbaine.

### **3. Un urbanisme de ville : le cas de Rumilly**

#### *3.1 Présentation de la commune*

La commune de Rumilly, située dans le département de la Haute-Savoie fait partie de l'Albanais. Elle s'inscrit dans le périmètre du Scot de l'Albanais et dans la communauté de communes du canton de Rumilly (C.3.R). La commune couvre une superficie de 1698 ha. Bassin de vie d'environ 45 000 habitants, structuré autour de trois pôles (les cantons de Rumilly, Alby-sur-Chéran, Albens), le territoire est localisé à l'Ouest de la Haute-Savoie et au Nord de la Savoie. Rumilly est également située à proximité de deux importantes villes : Annecy (20 km) et Chambéry (35 km), et se trouve proche des agglomérations de Lyon (130 km) et de Grenoble (90 km). Rumilly fait partie :

- de l'arrondissement d'Annecy (10 cantons, 93 communes, 229 039 habitants)
- du canton de Rumilly (18 communes, 26 793 habitants)

La commune de Rumilly bénéficie d'une bonne accessibilité et d'une bonne desserte en transports :

- La RD16 relie la commune à l'agglomération annecienne.
- La RD910 relie la commune à Aix-Les-Bains au Sud et à Genève au Nord.
- La RD3 relie la commune à l'A41 (environ 10 kms).
- La gare SNCF
- Le réseau Lihsa (3 lignes en direction d'Annecy).

L'interdépendance entre Rumilly et les communes voisines, a généré une communauté d'intérêts économiques, sociaux et environnementaux, déjà reconnus et traduits.

Par son importance démographique mais aussi par son dynamisme économique, Rumilly en constitue aujourd'hui le principal pôle urbain.

La commune est mitoyenne de 7 communes au caractère périurbain :



- La commune de Vallières au Nord (1400 habitants) apparaît comme la mieux équipée des communes limitrophes de Rumilly (commerces de proximité)
- Les communes de Sales (1500 habitants), Boussy (450 habitants) et Marigny Saint Marcel (650 habitants) à l'Est
- Communes au caractère fortement résidentiel et agricole avec une ZAE communale à Marigny Saint Marcel.
- Les communes de Moye (1019 habitants), Massingy (500 habitants) et Bloye (500 habitants) à l'Ouest. Communes au caractère fortement résidentiel et agricole.

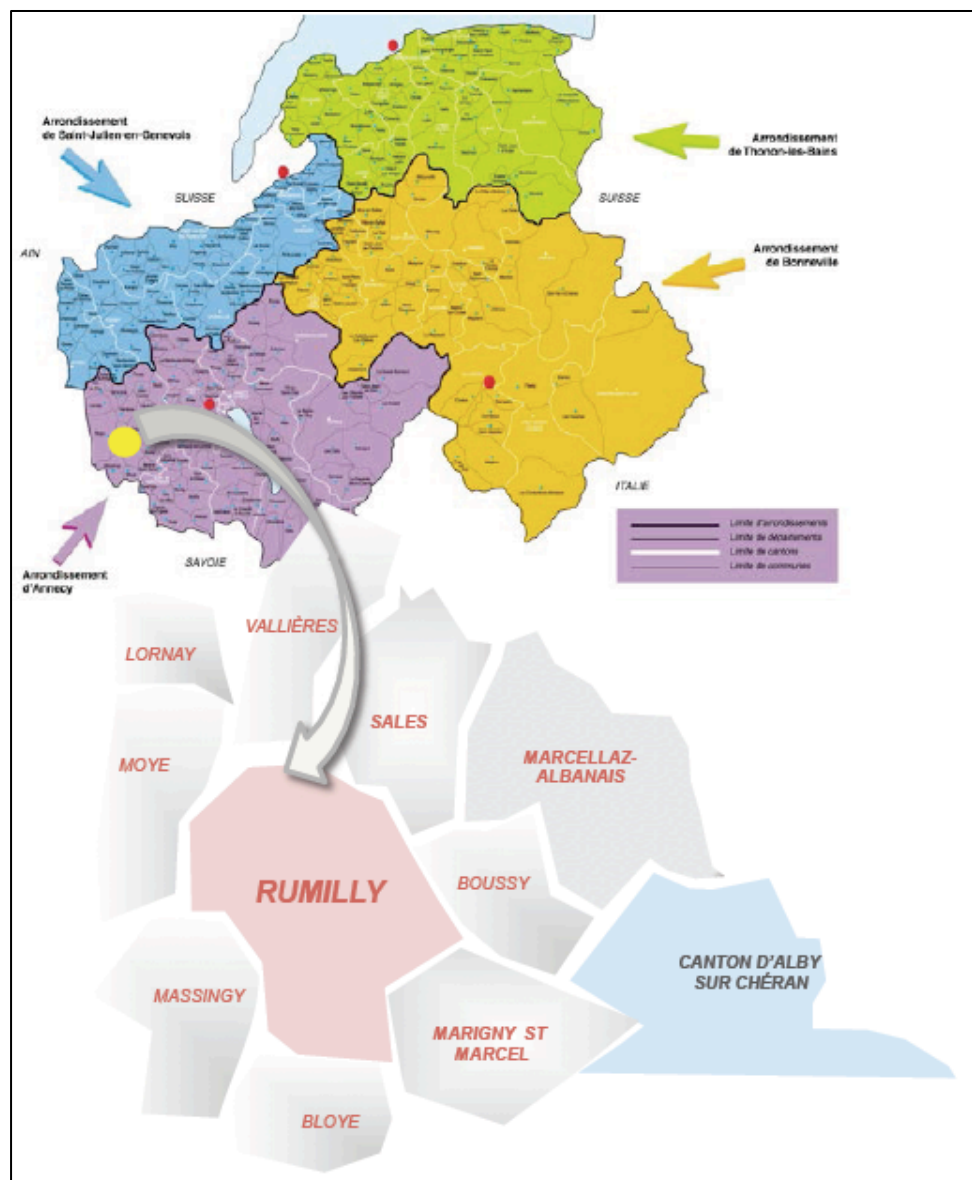


Figure 25 - Localisation de Rumilly au sein de l'arrondissement d'Annecy et ses communes limitrophes

Source : Rapport de présentation de Rumilly, Espaces et Mutations



De manière générale, deux principales unités naturelles peuvent être mises en évidence sur le territoire communal :

- Un secteur de plaine, adossé aux pentes, où l'occupation humaine, à vocation urbaine et industrielle, et les infrastructures sont prédominantes. Ville ancienne au confluent de la Néphaz et du Chéran, limitée par le contexte physique, la commune s'est développée vers le sud le long de la voie ferrée et de la RD910. La plaine accueille également quelques milieux naturels (zones humides) et sites à vocation de loisirs (base aménagée à partir de l'ancienne gravière des Pérouses).
- Un secteur de coteaux, domaine de la forêt, de l'agriculture et des milieux naturels. Cette entité est plus diversifiée, en lien avec le relief constitué d'une succession de chaînons créant des effets de ligne de crête et de versants. De manière récente se sont développées des zones d'urbanisation sous forme pavillonnaire.

Ces deux entités sont structurées par le réseau hydrographique qui matérialise une limite (le Chéran sur la frange orientale) ou un lien (affluents descendant les pentes).

### 1.1 Les particularités de la commune

- Importance démographique et dynamisme économique.
- Rumilly constitue aujourd'hui le principal pôle urbain
- A la confluence du Chéran et de la Néphaz
- Parc de logements de grande taille et pas toujours adapté à la demande

### 1.3 La dynamique démographique et ses effets sur le territoire

Rumilly, commune de 13 667 habitants en 2011 a subi une forte croissance démographique ces dernières années, avec une augmentation d'habitants de 1,80% par an depuis 1999. En 2015, la population a été estimée à 14 290 habitants (source INSEE). Après une baisse observée dans les années 1990, la croissance démographique est repartie à la hausse. Cette croissance devrait se poursuivre du fait du contexte d'attractivité dans laquelle se situe Rumilly et ce qui oblige la commune à anticiper les questions liées à la densification.

En parallèle, on constate que le taux de croissance des ménages augmente plus rapidement que celui de la croissance démographique (+ 2,52% annuel contre + 1,8% annuel). Ainsi, la part liée au desserrement dans l'augmentation du nombre de ménages (donc aussi de logements) peut être estimée à environ à 25%.

Rumilly est une ville jeune mais qui vieillit. Les enjeux en conséquence sont d'assurer le maintien d'une population familiale, et de jeunes/jeunes actifs et d'agir notamment sur une offre en logement diversifiée, mais également accompagner le vieillissement de la population.



D'un point de vue de la densité, des enjeux sont à prendre en compte. La commune devra contribuer à l'évitement des départs en périurbain et à garantir la réintégration des personnes vieillissantes au centre. En effet, les actifs tendent à se tourner de plus en plus vers l'extérieur. Aussi, les déplacements domicile-travail ont tendance à augmenter principalement à destination du bassin d'emploi annécien.

### 1.3 La structure urbaine et les typologies bâties

#### A. La structure urbaine

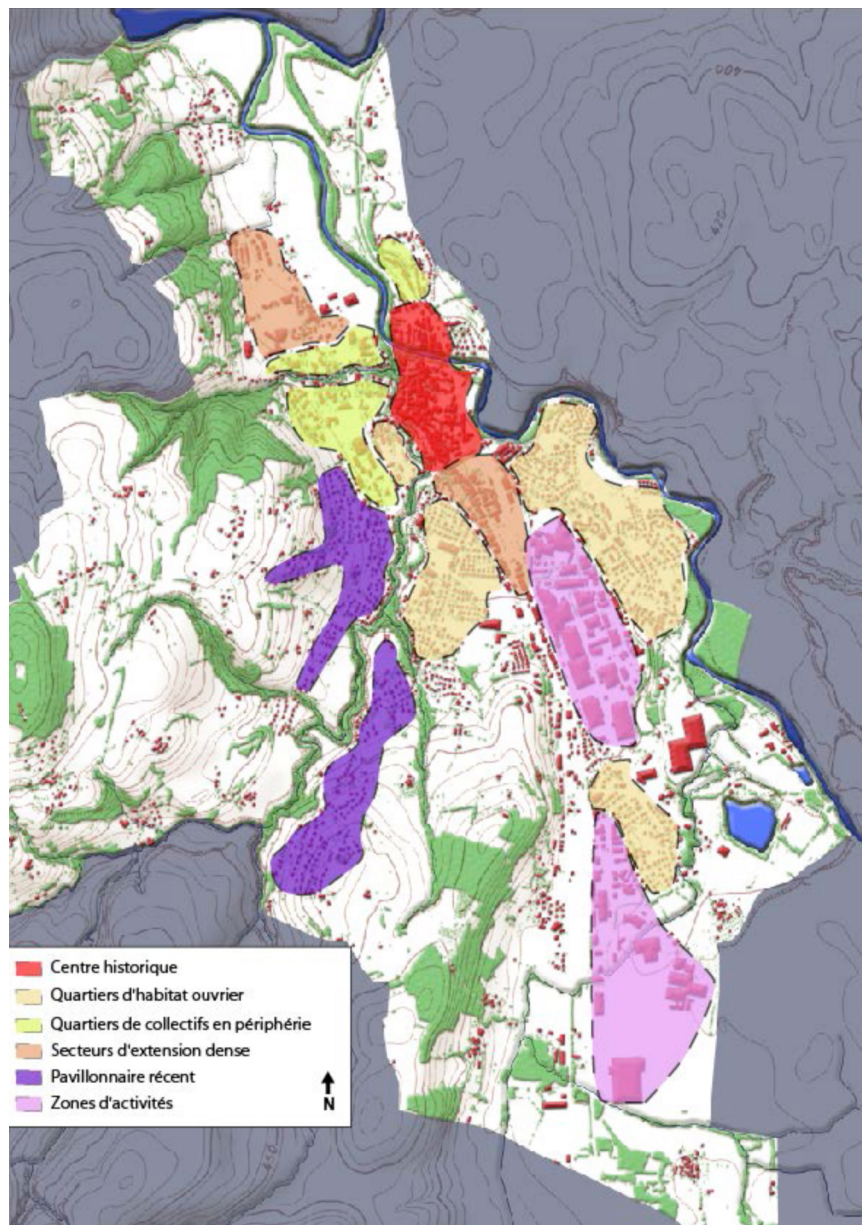


Figure 26 - Structure urbaine de Rumilly

Source : rapport de présentation de Rumilly, *Espaces et Mutations*



La commune de Rumilly est composée et s'organise par une multitude de pôles urbains : centre historique, quartiers d'habitat ouvrier, quartiers d'habitat collectifs en périphérie, pavillonnaire récent, zones d'activités...

Nous verrons que la forme urbaine est différente en fonction des différents pôles et que la densité sera également très changeante en fonction de la typologie de l'habitat que l'on trouve sur la commune et en fonction de l'organisation urbaine.

- Le centre Historique

Le centre historique de la commune de Rumilly est composé d'un bâti dense édifié à la confluence du Chéran et de la Néphaz, caractérisé par une architecture héritée du 16<sup>ème</sup> siècle. L'Eglise et d'autres éléments ponctuels témoignent de l'époque médiévale. L'Eglise Sainte-Agathe, est inscrite comme étant un monument historique, autour duquel un périmètre de 500 m a été mis en place. Toute demande de projets à l'intérieur de ce périmètre fera l'objet d'un avis de la part de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF). Un alignement continu avec le domaine public caractérise le centre historique. Les hauteurs des bâtiments sont par ailleurs limitées à R+2+C, soit environ 12 mètres.

- Les quartiers d'habitat ouvrier

Ces quartiers destinés aux populations ouvrières ont été construits au cours de la période industrielle, c'est-à-dire entre les années 1930 et 1960. Ces quartiers sont caractérisés par de l'habitat individuel implanté sur des parcelles de petites tailles (environ 600 à 700 m<sup>2</sup>), soit une densité moyenne de l'ordre de 15 logements à l'hectare. Quelques opérations de renouvellement urbain au coup par coup ont vu le jour avec une densification des volumes bâtis. La hauteur des constructions est limitée à R+1+C pour des maisons individuelles soit une hauteur d'environ 10 mètres et R+2+C pour des petits collectifs soit environ 12 mètres.



- Les quartiers de collectif en périphérie

Opérations d'ensembles réalisés dans les années 1970, la voiture est omniprésente au sein de ces quartiers. Parfois coupés en deux par le boulevard de l'Europe ces quartiers sont enclavés par rapport aux quartiers avoisinants et possèdent une architecture souvent décontextualisée. Malgré la présence de nombreux espaces verts non hiérarchisés, le manque d'espace public est structurant. Les limites entre l'espace public et l'espace privé sont d'autant plus difficiles à distinguer. Les hauteurs des opérations



sont relativement élevées avec des hauteurs variant du R+3+C au R+6+C, avoisinant donc les 30 mètres.

- Les secteurs d'extension dense

Les secteurs d'extension dense sont des secteurs d'extension du centre-ville, compte tenu du potentiel de restructuration limité de ce dernier. Les formes urbaines sont hétérogènes, allant de la maison bourgeoise datant du début du XXe siècle aux collectifs denses accompagnant l'épaississement du centre-ville.



- Le pavillonnaire récent

Le développement urbain de ce type de tissu s'inscrit dans le phénomène de périurbanisation observé depuis les années 1980. Les constructions s'organisent sous forme de lotissements composés de maisons individuelles principalement. Des opérations plus économes en foncier se sont faites récemment dans les dents creuses, de type petits collectifs. Au sein de ces secteurs d'habitat pavillonnaire l'absence d'espace public est récurrente, cependant on distingue bien l'espace privé de l'espace public par l'installation de murs verts. Les hauteurs des bâtiments sont raisonnables avec un maximum de R+2+C pour les petits collectifs et de R+1+C pour les maisons.



- Les zones d'activités

Présence de bâti de type hétéroclite au sein de ce secteur avec des volumes plutôt importants et implantés sans une réelle organisation. Le tissu urbain est peu perméable. Les bâtiments sont implantés sur de grands tènements. On souligne l'absence de



traitement paysager ainsi que la présence de quelques friches permettant d'envisager une rationalisation du foncier et un travail de composition urbaine.



### 1.3 La densité

Le développement en extensif sur la période 1998-2012 représente les 2/3 de la création de nouveaux logements. On illustre la politique volontariste de la Ville en vue de privilégier le renouvellement urbain et la mobilisation des dents creuses présentes. On peut citer entre autres les opérations réalisées le long de l'avenue René Cassin, l'opération des anciennes manufactures, l'opération dite « Bouygues » rue de Verdun. On constate que le développement urbain en extensif présente une densité légèrement supérieure à celle prévue au SCoT et qui sert de base au calcul du potentiel foncier à classer constructible à l'échéance 2024. Il conviendra donc de poursuivre une densité en extensif de l'ordre de 22 logements/ha en moyenne et de poursuivre la politique de renouvellement urbain entamée. Cet objectif lié au renouvellement urbain devra prendre en compte les possibilités réelles encore existantes au sein du tissu urbain. Les nombreuses opérations récentes en renouvellement urbain ont par définition réduit le potentiel foncier disponible pour « refaire la ville sur la ville ». Ainsi, si un objectif de l'ordre de 3,5% de la production nouvelle en renouvellement urbain semble difficilement tenable.

Les enjeux de la ville de Rumilly à l'horizon 2024 en parallèle des orientations du SCoT consistent à organiser les conditions d'accueil d'une population supplémentaire de 12000 à 15000 habitants sur l'ensemble du territoire. Le SCoT organise cette croissance en s'appuyant sur la ville centre Rumilly (lutte contre la vacance des logements dans l'hyper centre pour améliorer la zone de chalandise des commerces de proximité, mettre en valeur et améliorer les atouts du centre-ville ; rues piétonnes et l'espace public) et en favorisant le développement d'un réseau de 8 communes « bourg », en recentrant l'urbanisation de chaque commune sur un pôle urbain (voire deux), en limitant la part de la maison individuelle dans la production de logement.





### 1.3 La perception de la densité

Pour avoir une idée de la perception de la densité du territoire de Rumilly, un questionnaire a été envoyé aux élus et techniciens chargés de l'urbanisme de la commune. Leurs réponses nous ont permis d'analyser la perception de la densité sur le territoire et les solutions pour la rendre acceptable.

Selon Mr Clot, responsable du service urbanisme de Rumilly, la densité est :

*« C'est une notion quand-même subjective dépendant du contexte rural, péri-urbain, centre bourg, ville moyenne, centralité, périphérie, ville nouvelle, métropole, de ce qu'on avait avant et ce qu'on aura après. Un centre historique est quelquefois beaucoup plus dense en emprise au sol, voire en surface développée qu'un quartier d'habitat social de tours et de barre des années soixante, et pourtant on a tendance à dire que c'est trop dense, il y a trop de logements, trop d'habitants dans le même secteur. C'est souvent faux ; En fait c'est la perception de cette densité qui est importante et cette perception est liée à d'autres phénomènes, comme la ségrégation sociale, la forme répétitive de l'habitat. »*

Nous avons donc demandé aux élus de Rumilly par quelle façon nous pourrions rendre acceptable la densité au sein de ce territoire.

M. Clot, nous explique que : *« À une époque nous avons commencé à participer à la démarche BIMBY avec le programme Mixité du CAUE 74. Cette démarche était très novatrice et très intéressante pour expliquer l'intérêt de la densification de leur quartier. Pour différentes raisons, notre commune a souhaité arrêter cette démarche qui pour le coup était une vraie réflexion vers un PLU ajustable et appropriable par les habitants. Pour faire accepter la densité, il faut prendre des exemples d'expérience positive, des comparatifs de surface de plancher centre-ville/ SP banlieue. »*

A Rumilly, aucun outil spécifique n'a été mis en place afin de permettre une acceptabilité de la densité. Selon Mr Clot, seules les règles du PLU favorisant de plus en plus la densité raisonnée des villes et poussé par des législations préconisant une gestion économe depuis la loi SRU, ainsi que la suppression du COS ont été mis en place. *« Notre territoire est déjà contraint avec la topographie, les règles du PPRNP, et le coût des terrains à bâtir et cela induit une certaine densité. Je pense que dans les villes, les résidents comprennent qu'il est nécessaire de densifier, tout dépend du curseur qu'on fixe. Par exemple autour de la gare, on augmente les droits à construire et on commence à imposer une occupation du sol minimum. »*

D'une manière générale la densité à Rumilly est assez discutée. La suppression du COS a induit des surdensités sur certaines parcelles à travers la démarche BIMBY qui n'a pas fonctionné en raison d'une densité trop importante ou encore dans le secteur de la gare où les terrains se sont fortement construits. Ces surdensités deviennent problématiques. Mr Clot ajoute également *« il est certain qu'on risque d'avoir des recours pour des opérations sur des petites parcelles. »*



### 1.3 *L'avenir de la commune en termes d'urbanisation*

Pour éviter une surdensification des parcelles, des mesures devront être prises. Des règles plus précises pourront être apportées au sein du règlement du PLU en vue d'imposer un pourcentage de constructibilité à respecter pour ne pas créer de surdensification. Par ailleurs, la diversité des formes urbaines sera à favoriser.

Rumilly doit élaborer à l'avenir un modèle de développement dans un territoire qui change et avec de multiples enjeux :

- mobilité plus durable
- agglomération plus attractive
- valoriser les ressources locales
- investir dans une économie innovante et productive
- investir dans les services à la population
- affirmer sa place entre Aix les Bains et Annecy
- prendre part dans le développement du sillon alpin

Rumilly doit s'inspirer de sa dimension historique de la construction et stimuler de nouvelles approches afin de dépasser l'opposition de ville moderne à la ville ancienne. Rumilly doit s'inscrire dans le développement régional entre d'une part le rapprochement de Genève et la constitution de l'agglomération franco-valdo-genevoise et de d'autre part le sillon alpin.

Grâce à nos trois études de cas, nous avons pu remarquer qu'en fonction des territoires, de leur topographie, de leur situation géographique, leur densité ainsi que leur composition urbaine variaient et étaient influencées par ces facteurs. Nous avons également interrogés les élus et techniciens au sujet de la perception de la densité et son acceptabilité. Comment faire accepter la densité ? Quelle est sa perception ?



### III. PERCEPTION ET ACCEPTABILITÉ DE LA DENSITÉ

Dans cette troisième partie, nous allons aborder les outils, théories et concepts qui nous aideront à interpréter les constats faits sur nos trois communes. Nous tenterons également de comprendre la perception de la densité et ses conséquences en prenant en compte la question des formes urbaines ainsi que la qualité de vie des habitants. Nous chercherons à comprendre si nous devons imposer la densité ou bien s'il est possible de la rendre acceptable. Nous tenterons d'aborder la ville diffuse à travers des écrits de Paola Viganò et de Bernardo Secchi, afin de mettre en question les concepts actuels de la densité, pour finir avec un questionnement critique sur la densité. Nous espérons aboutir à un état des lieux et à une hypothèse pour l'avenir. Est-il envisageable d'imaginer de nouvelles formes urbaines regroupant les avantages d'une ville dense ainsi que ceux du desserrement ?

Afin de définir la perception de la densité, un certain nombre de paramètres doit d'abord entrer en jeu. La perception visuelle, sonore ou encore olfactive participe à évaluer de manière positive ou au contraire négative la présence d'individus à un endroit et contribue ainsi à fournir une définition de la perception de la densité. La multitude de paramètres peut permettre d'apprécier la densité de manière positive ou négative en fonction de l'expérience des habitants. On distingue les paramètres architecturaux (formes, hauteur, distance entre constructions), urbains (largeur de voies, des trottoirs, présence d'espaces verts), olfactifs, visuels et sonores (pollution de l'air, propreté, bruit...).

#### 1. Les différences de perception en fonction du territoire

##### 1.1 *La densité et les échelles d'action*

La notion de densité est fonction de l'échelle du territoire. À l'échelle du quartier la densité ne sera pas perçue de la même manière qu'à l'échelle d'un îlot ou même de la ville. Partons de l'échelle la plus petite, celle de la ville. À cette échelle la densité intègre les habitations mais aussi les équipements de taille importante comme les hôpitaux et universités ainsi que les infrastructures. La perception de la densité à l'échelle de la ville ne peut être identique à celle évoquée à l'échelle d'un quartier car elle n'intègre pas les mêmes éléments dans son calcul. À l'échelle du quartier la densité prend en compte simplement la relation entre l'îlot bâti et l'espace public.

L'échelle des territoires est déterminée par la présence plus ou moins importante des réseaux d'infrastructures, et de villes. À l'inverse ce qui caractérise l'échelle locale c'est la prédominance de l'espace corporel à la dimension de l'homme. Cette échelle locale, beaucoup plus humaine permet les échanges entre habitants contrairement à l'échelle territoriale.



La densité se mesure à des échelles différentes avec des indicateurs différents en fonction de l'espace concerné. Par exemple, on ne traite pas de la même manière la densité en milieu rural qu'en milieu urbain.

Selon Vincent Fouchier et Pierre Merlin, trois études peuvent travailler sur une densité commune de 5m<sup>2</sup> par personne. Cependant la perception de la densité sera différente en fonction de l'échelle. Dans le premier cas il s'agira de 200 personnes dans un gymnase, dans le second de quatre personnes dans une chambre et dans le dernier de 2000 personnes par hectare dans un quartier très dense.

Nous pouvons donc nous rendre compte à partir de cet exemple que les trois situations sont très différentes même si elles présentent toutes une densité plutôt forte. L'unique façon d'évaluer le nombre d'individus dans un espace est la moyenne brute influencée par un espace donné servant de base aux calculs de densités. Selon les échelles d'intervention, les densités auront tendance à différer. En effet nous pouvons distinguer :

- La densité par unité de surface donnée (par exemple l'unité de logement)
- La densité parcellaire. Calculée à l'échelle de la parcelle elle est facile à définir et sert de référence pour l'application de la réglementation (COS)
- La densité à l'îlot sert à la programmation et à la planification mais ne donne en aucun cas une indication au sujet des formes urbaines. Une densité identique peut correspondre à plusieurs tissus urbains.
- La densité communale ou régionale relève de l'intérêt du géographe ou de l'aménageur du territoire
- La densité nationale ou internationale où l'on considère la surpopulation.<sup>18</sup>

Le chercheur Schmitt est parvenu à distinguer des densités. Il distingue la densité interne (inside density) qui rapporte le nombre de personnes dans une unité d'espace de type résidentiel, et la densité externe (outside density) qui rapporte le nombre de personnes par rapport à des unités de surface au sein d'un ensemble spatial à une échelle plus grande comme le quartier par exemple.

Daniel Stokols, professeur en planification à l'université de Californie s'est également penché sur la question de la perception de la densité en fonction des échelles. Il va même plus loin dans sa réflexion que Schmitt et fait un distinguo entre la densité perçue sociale ou non sociale (non social crowding et social crowding). Selon lui la densité perçue non sociale « s'étudie lorsque l'espace disponible pour une personne est réduit et qu'elle considère cette situation inadéquate pour des raisons purement physiques, comme le cas d'une personne dans une chambre minuscule. » La densité perçue sociale est l'inverse de la densité perçue non sociale car elle « s'explique « par la présence d'un grand nombre de personnes dans un espace donné ».

---

<sup>18</sup> FOUCHIER V., MERLIN P. Les fortes densité urbaines : Une solution pour nos villes ? Hong-Kong, consulat général de France, 1994, 76 p



Échelles du territoire			INSTRUMENTS DE RÉFLEXION OU D'ACTION									
			Comparaison				Aide à la planification			Comparaison et observation		
			D Dh	Dhb	Dhb c	Cea	Dhn	Cel	Ces	Mix f	Mix s	
			DENSITÉ HUMAINE	DENSITÉ HUMAINE BRUTE	DENSITÉ HUMAINE BRUTE CORRIGÉE	COEFFICIENT D'ESPACE D'AGRÈMENT	DENSITÉ HUMAINE NETTE	COEFFICIENT D'ESPACE LIBRE	COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL	MIXITÉ FONCTIONNELLE	MIXITÉ SOCIALE	
Echelles territoriales	Grande dimension	CONTINENT	*									
		PAYS	*	*								
		GRANDE RÉGION	*	*	*							
Echelles locales	Moyenne dimension	AGGLOMÉRATION	*	*	*	*	*	*	*			
		VILLE ville-centre, ville isolée, ville dans une agglom.	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*
	Petite dimension	LOCALITÉ commune	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*
		PORTION DE LOCALITÉ	*			ISV <sup>a</sup>				IUS <sub>10</sub>	*	*
		QUARTIER	*			ISV			IUS	*	*	

Tableau 1 - Densité et échelles d'intervention

Source : densité/mixité. Instruments d'analyse et recommandations, EPFL, par Monique Ruzicka-Rossier avec Dominique von der Mühl. Lausanne 3 février 2003.



Nous venons de nous rendre compte que la densité était différente en fonction des échelles, nous allons maintenant aborder le fait que cette densité diffère également en fonction de la culture.

## 1.2 La densité et la culture

Les architectes ainsi que les urbanistes souhaiteraient que les modèles culturels évoluent de manière plus rapide. Même si ces évolutions ont du mal à progresser elles doivent tout de même être prises en compte au sein des réflexions de l'aménagement du territoire et des programmations de logements. La culture donne aux habitants une compétence à habiter qu'on ne peut ignorer. En 1947, une enquête a été menée auprès des ménages français afin de connaître leur choix résidentiels. L'enquête a démontré que les français préféraient à 74% habiter en maison individuelle. Aujourd'hui le constat reste identique, mais la proportion d'individus souhaitant habiter ce type de construction a augmenté à 87%.

La définition de la densité diffère en fonction de la culture. La perception de la densité à New Delhi ne sera pas identique à celle de Paris par exemple pour des raisons d'échelle du territoire et de concentration de constructions différentes. Vincent Fouchier explique dans son ouvrage que la population de Hong-Kong perçoit Paris comme une ville peu dense alors que les habitants de communes rurales françaises ne supportent pas la densité parisienne. Paul Claval, professeur de géographie confirme cette différence de perception de la densité : « *J'aime revenir à Paris après un séjour au Japon : j'ai l'impression de revenir à la campagne* ». <sup>19</sup> La différence de culture implique bel et bien une perception diversifiée de la perception. Jason, chinois de Hong Kong habitant avec 9 personnes dans un appartement de 93 m<sup>2</sup> dit : « *En France, vous devez souffrir de solitude dans vos appartements* ». <sup>20</sup> Certains individus éprouvent un sentiment d'oppression lorsqu'ils se situent au parc le dimanche, du fait qu'ils se situent à proximité d'autres groupes d'individus. Pour d'autres, issus d'une culture différente, le fait d'être au parc en famille avec d'autres individus à leurs côtés n'est pas une gêne, au contraire cela permet une sociabilisation, des rencontres... En fonction des pays la densité n'est pas toujours perçue négativement, elle est même pour certains positive.

La densité joue donc un rôle dans la perception de la densité. Les formes urbaines sont elles aussi un facteur à la perception de la densité ?

## 2. Les formes urbaines

Les formes urbaines rentrent en jeu dans la définition de la perception de la densité. En effet, une forte densité peut se distinguer à partir de plusieurs typologies bâties. Il est donc nécessaire de démontrer l'importance des formes urbaines au sein d'un tissu urbain dans la compréhension et dans la perception de la densité.

---

<sup>19</sup> FOUCHIER V., MERLIN P. Les fortes densité urbaines : Une solution pour nos villes ? Hong-Kong, consulat général de France, 1994, 76 p

<sup>20</sup> FOUCHIER V., MERLIN P. Les fortes densité urbaines : Une solution pour nos villes ? Hong-Kong, consulat général de France, 1994, 76 p



La forme urbaine ne se résout pas à prendre uniquement en compte les typologies bâties. C'est l'assemblage de plusieurs habitations avec la voirie qui les contournent et des espaces publics qui façonnent la forme urbaine.

## 2.1 Typologie de l'habitat

Parmi les typologies d'habitat existantes, six ont été retenues :

- L'habitat collectif continu : Il est constitué d'immeubles collectifs accolés et alignés le long d'un espace public, généralement regroupés sous forme d'un îlot fermé.
- L'habitat collectif discontinu : C'est un ensemble d'immeubles collectifs sous forme de barres, tours et sur des îlots ouverts.
- Le tissu mixte concilie l'habitat individuel et le collectif, de manière discontinue ou continue au sein d'une même opération.
- L'habitat intermédiaire : Ce type d'habitation correspond à des ensembles d'habitats superposés ou semi-superposés bénéficiant chacun d'une entrée individuelle et d'un jardin.
- L'habitat individuel continu : Maisons de ville ou maisons en bandes, linéaires ou accolées, alignées le long d'un espace public.
- L'habitat individuel discontinu : Lotissements et habitations individuelles implantées sur des parcelles séparées.<sup>21</sup>

D'après Sylvaine Corbin du CAUE, en Haute-Savoie, 55% des habitations correspondent à du collectif et 45% à des maisons individuelles.

- L'habitat collectif

Cette forme d'habitat est assimilée dans l'esprit de la plupart des individus à des formes architecturales et à des formes urbaines de taille importante comme les barres et tours ou encore les grands ensembles. Cependant, la densité n'est pas liée aux formes urbaines car avec une même densité, on peut être face à une diversité de formes urbaines. Un même coefficient d'emprise au sol (CES) peut permettre d'accueillir à la fois un immeuble voire plusieurs ou des maisons individuelles.

C'est dans l'habitat haussmannien, que l'on a la plus forte densité. En effet, le bâti est implanté dans le maillage de manière très concentré, ce qui crée un espace urbain très dense avec peu d'espaces libres. L'habitat haussmannien est caractérisé par ses cours intérieures apportant une certaine aération dans l'espace urbain dense. A l'inverse, les grands ensembles, souvent perçus comme des opérations d'habitat denses par leur forme, leur hauteur imposante, sont implantés dans des vastes parcs et sont en réalité beaucoup moins denses. Ils bénéficient d'espaces libres permettant ainsi d'atténuer la densité. La perception de la densité est donc faussée par les formes urbaines et par l'imaginaire des individus.

- L'habitat intermédiaire

---

<sup>21</sup> FNAU – Habitat et formes urbaines



L'habitat intermédiaire permet une densité forte, sans véhiculer l'image négative des grands immeubles collectifs et sans l'image sociale rattachée aux anciennes opérations d'habitat groupé. Les concepts proposés par Henri Sauvage visaient à intégrer les qualités de l'individuel dans le collectif, dans un souci de qualité de vie, d'urbanité et de forte densité.<sup>22</sup> L'habitat intermédiaire est en fin de compte un compromis entre l'habitat individuel et le collectif. Il se caractérise principalement par un groupement de logements superposés avec des caractéristiques proches de l'habitat individuel :

- accès individualisé aux logements,
- espaces extérieurs privatifs pour chaque logement,
- des pièces à vivre plus grandes.

L'habitat intermédiaire permet par sa forme de créer de la mixité comme l'habitat collectif mais en bénéficiant des atouts de l'habitat individuel.

En France, il est difficile de faire concilier habitat individuel et habitat collectif. Aux Pays-Bas ou encore en Grande-Bretagne le mélange de collectif et d'individuel se réalise sans aucun problème. Cela s'explique notamment par le fait que les Pays-Bas ont une densité très élevée, dépassant même celle du Japon avec 395 habitants au km<sup>2</sup> en ayant recouru principalement à la construction d'habitat individuel. Cette construction importante d'habitat individuel peut aussi trouver une explication d'ordre culturel. Les Pays-Bas ou l'Angleterre par exemple subissent peut-être moins les problématiques sociales qu'on peut trouver en France. La maison individuelle ne permet cependant pas de rendre la densité faible, au contraire elle a tendance à être même plus importante qu'un ensemble d'immeubles. L'habitat intermédiaire reste la solution pour permettre une densité qualifiable de faible. Les villes ont tendance aujourd'hui à modifier leurs documents d'urbanisme en vue de favoriser la construction d'habitat de type intermédiaire. En favorisant ces constructions, cela permet de répondre tout de même aux attentes et besoins des individus souhaitant acquérir les atouts d'une maison individuelle sans pour autant entacher et contraindre la consommation de l'espace.

La maison individuelle reste le modèle d'habitation le plus prisé actuellement par notre société. Les ménages recherchent une meilleure qualité de vie et à moindre coût en habitant en milieu périurbain. Ce dernier donne la possibilité d'habiter des logements plus grands, plus flexibles et plus confortables, que s'ils étaient restés au cœur de la ville dense. En 1999, 53,9% des individus habitaient en périphérie des pôles urbains (INSEE). D'après le livre *La France Périphérique* de Christophe Guilly,<sup>23</sup> il est indiqué que 61% des Français vivent aujourd'hui en périphérie des agglomérations. Le constat est donc identique à 1999 avec un léger renforcement des habitants en périphérie. Par ailleurs, le besoin important de logements, ainsi que le manque de disponibilités foncières dans les centres urbains et l'envolée des prix de l'immobilier dans certaines villes, renforcent le constat de l'étalement urbain et de l'occupation de la maison individuelle.

---

<sup>22</sup> [http://www.unil.ch/files/live/sites/ouvdd/files/shared/URBIA/urbia\\_15/Decoupe\\_12.pdf](http://www.unil.ch/files/live/sites/ouvdd/files/shared/URBIA/urbia_15/Decoupe_12.pdf)

<sup>23</sup> <http://geoconfluences.ens-lyon.fr/actualites/veille/la-france-peripherique-debat-autour-d2019un-livre>





## 2.2 La demande des habitants

Les individus font part de certaines attentes à l'égard de leur mode d'habiter. Il en ressort à travers les perceptions de la densité, un désir d'intimité et de vivre ensemble. Près de neuf Français sur dix sont séduits par la maison individuelle. Sylvaine Corbin l'a confirmé lors de notre entretien : «*Leur modèle, c'est la maison individuelle, avec beaucoup d'espaces. Il y a une mise à distance, on a peur de l'autre*». Si l'on pose la question à des Français au sujet de la typologie d'habitat qui les intéresse, la maison revient le plus souvent. Elle est associée à la liberté. L'habitat individuel en milieu urbain est beaucoup moins prisé, que l'habitat individuel isolé. L'habitat collectif reste la forme la moins appréciée des Français. La catégorie socio professionnelle ainsi que la classe économique-sociale est un facteur clé dans le choix de l'habitation. Une part de la population subit les effets de la densité, car contraints d'aller habiter dans un lieu qu'ils n'ont pas souhaité

Le désir de vivre en appartement relève du désir de la ville dense. Pour la plupart des Français, les tours et barres sont associées à un sentiment de danger et d'insécurité, à une densité importante et à de l'anonymat. L'habitat collectif semble être une forme qui fait peur aux individus, notamment lorsqu'il est très haut. Cette forme d'habitat est également associée à la densité. D'une manière générale la densité est perçue par les habitants comme étant négative et induisant des nuisances en terme de qualité de vie avec un espace de vie restreint, une certaine insécurité, de la solitude et de l'anonymat, mais aussi des nuisances sur la santé (fatigue, stress) et sur l'environnement (trafic, pollution). 65% des français pensent que la densité est négative (analyse SOFRES)<sup>24</sup>.

Sylvaine Corbin nous explique que la densité est perçue de négativement. Elle pense que cette négativité provient du terme de « densité ». Selon elle il serait judicieux de recourir à un nouveau vocabulaire qui fasse moins peur aux individus.

Selon un sondage SOFRES du 31 mars 2011, le logement idéal serait une maison neuve située dans une ville de petite taille, ou à la campagne, avec la présence d'un jardin, une superficie généreuse, une proximité des commerces et une distance par rapport au lieu de travail raisonnable. L'espace vert à proximité est très demandé par les individus.

---

<sup>24</sup> <http://www.tns-sofres.com/etudes-et-points-de-vue/les-francais-et-leur-habitat>



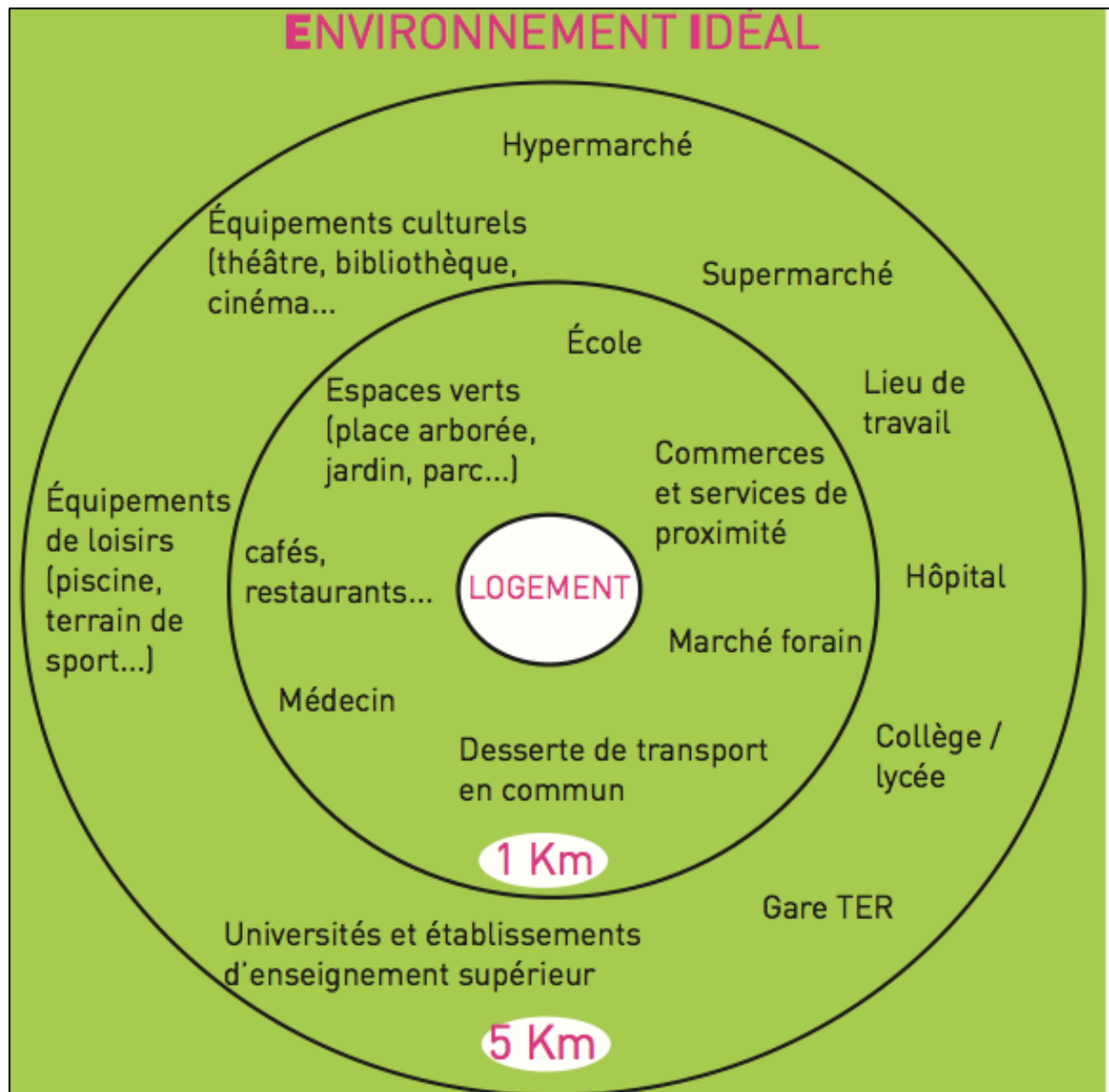


Figure 27 - Environnement idéal  
Source : <http://www.millenaire3.com>

Olivier Piron, évoque la notion d'urbanocentrisme, théorie qui met en exergue les centres et les périphéries des villes. Il voit la ville avec des « espaces distincts » qui correspondent à une population distincte. Selon lui, il existe une hiérarchie depuis le centre vers les périphéries avec à chaque fois une identité propre. Il organise ces « zones » de façon suivante :

- l'hyper centre
- les "quartiers"
- la banlieue
- les ilotes
- le rural dit « profond »



Ces distinctions de population entre les centres et les périphéries peuvent se rapprocher des envies des habitants au sujet de leur mode d'habiter, mais aussi au niveau des formes urbaines et de la perception de la densité.

### *2.3 Un compromis entre l'individuel et le collectif*

Après avoir analysé la demande des habitants et leur désir d'habiter une typologie de logement bien particulière qu'est la maison individuelle, nous pouvons établir une corrélation entre leur envie et les formes d'habitats existants. Autrement dit, un compromis entre l'habitat individuel qu'est le modèle d'habitat des français et l'habitat collectif, autre forme d'habitat que l'on retrouve régulièrement, serait à envisager.

Afin de satisfaire les demandes de tous les habitants, il est donc important de prévoir la construction de collectif et d'individuel. Cependant, l'habitat collectif reste le modèle de construction ayant une vision négative. L'objectif serait donc dans un espace urbain de pouvoir mixer de l'habitat individuel et des petits collectifs afin d'apporter une certaine cohérence dans le tissu urbain mais aussi d'apporter un autre regard sur l'habitat collectif de la part des individus sans passer par la construction d'habitat intermédiaire. L'acceptabilité de la densité ainsi que sa perception passent principalement par la forme et la hauteur du bâtiment. Il suffirait alors de jouer sur les formes et sur les hauteurs pour faire mieux accepter la densité aux individus.

### *2.4 La perception liée aux formes*

Les formes urbaines, ainsi que les typologies bâties influencent beaucoup la perception que l'on peut avoir de la densité. C'est le cas notamment des tours, laissant percevoir une ville compacte, comme par exemple le quartier de Barbican à Londres, où on assiste à un retour en grâce des tours comme forme d'urbanisation. Le retournement de l'opinion apparaît lorsque ces appartements construits par la ville de Londres pour les classes moyennes sont mis en vente avec succès. Quartier classé en 2001, il est désormais occupé par des retraités aisés et de riches étrangers. Néanmoins il est nécessaire de se demander si la construction de tours permet une densification économe d'espace. De plus, il est démontré que le coût de construction au m<sup>2</sup> est plus élevé en collectif qu'en individuel, il est de même pour les coûts d'entretien.

Par ailleurs, dans l'esprit des individus, un quartier composé d'immeubles de hauteur importante aura forcément une densité plus élevée qu'un quartier composé de maisons individuelles. Or, ce constat n'est pas juste. En effet, un quartier d'habitations individuelles reste la forme urbaine entraînant une densité élevée, bien que les constructions soient espacées les unes des autres par rapport aux immeubles. La densité réelle et sa perception sont en opposition, et mesurer la densité d'une manière technique ne suffit pas. Il est donc nécessaire de prendre en compte des mesures de perception, de la psychologie, du végétal et également de la qualité de vie.

Le SCoT de Montpellier a identifié en matière de formes urbaines trois niveaux d'intensité (intensité A, B et C). Elles permettent de remplir l'objectif : « intensifier le développement et économiser l'espace ». En fonction de l'intensité proposée, l'objectif d'intensité de l'urbanisation est traduit.



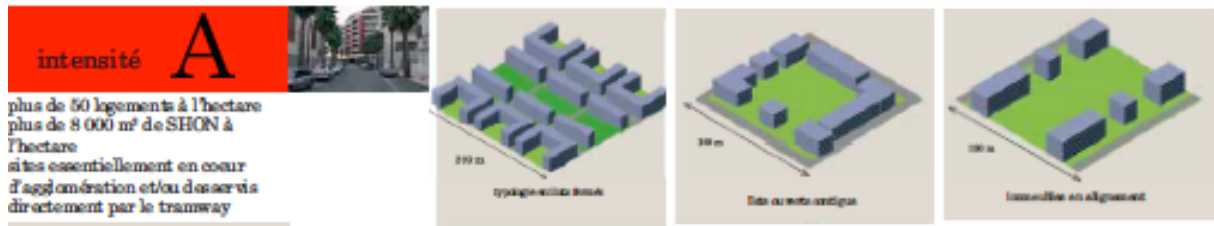


Figure 28- Une densité forte  
Source : SCoT de Montpellier

Les formes urbaines denses traduisent d'une forte intensité. Elles sont composées d'immeubles et d'une armature d'espaces publics propices à la circulation des piétons. Le transport en commun est structurant dans ce type d'espace où des programmes à « haute valeur ajoutée »<sup>25</sup> seront implantés et permettant des échanges.

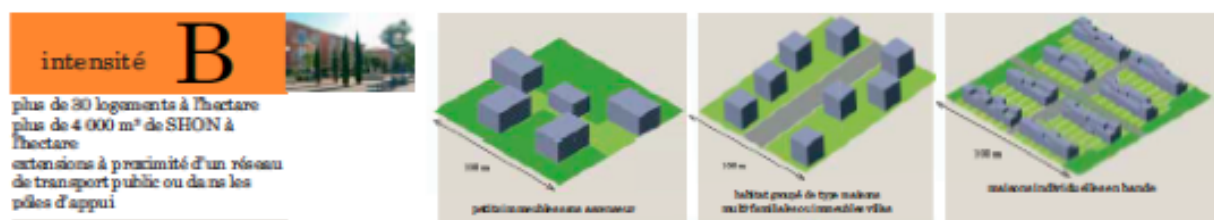


Figure 29 - Une densité moyenne  
Source : SCoT de Montpellier

Les formes urbaines dites intermédiaires reflètent une intensité « moyenne », et souvent associée à une échelle beaucoup plus humaine qu'est celle du bourg ou du quartier. De petits immeubles ou des habitations regroupées composent ce type d'espace urbain.

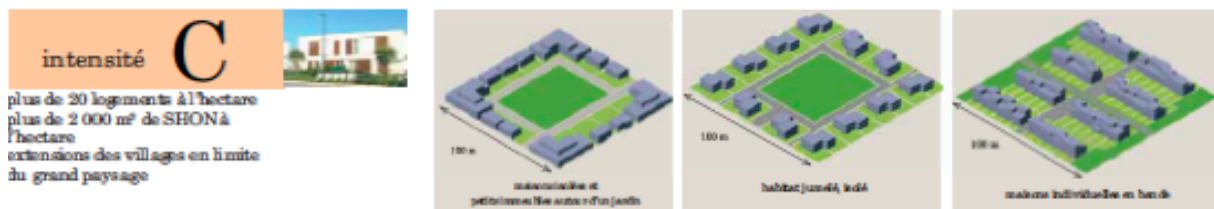


Figure 30 - Densité faible  
Source Scot Montpellier

L'intensité « faible » est représentée par des formes urbaines beaucoup moins denses comme de l'habitation groupée, voire isolée, dans un espace plus végétalisé et moins urbain.

<sup>25</sup> PADD du SCoT de Montpellier – p.34



### 3. La qualité de vie et l'acceptabilité de la densité

Selon l'Organisation Mondiale de la Santé : « *la qualité de la vie est la perception individuelle de sa position dans la vie en fonction de sa culture, de ses valeurs, de ses buts, de ses attentes et de ses préoccupations* ». La qualité de vie est principalement conditionnée par des facteurs psychologiques, morphologiques et socio économiques. Les désirs et perceptions de chaque individu jouent également un rôle dans la qualité de vie. Elle est donc fonction d'une multitude de facteurs et varie en fonction de chaque individu. La qualité de vie n'est pas un phénomène stable. La morphologie urbaine d'une ville pourrait être un facteur à prendre en compte dans la notion de qualité des individus. En effet, si la ville est végétalisée, bien entretenue, avec des rues à taille humaine, la qualité de vie des individus pourra être qualifiée d'agréable. A l'inverse une ville composée de rues étroites, sombres, bruyantes avec des axes à forte circulation induira une qualité de vie moindre. Cependant, la morphologie d'une ville n'est pas le seul élément à la perception de la qualité de vie car chaque individu ne ressent pas les mêmes besoins et ne perçoit pas l'espace de la même façon.

Opposée à la ville étalée, la ville dense se prétend plus durable, car moins consommatrice d'espace, d'énergie et d'argent. Mais plus que pour des ambitions environnementales de réduction des consommations et des émissions de gaz à effet de serre, la ville compacte est également recommandée pour la qualité de vie en général, pour un « retour à des villes vivables » (Mc Nulty et al., 1986).<sup>26</sup>

Associées à la ville compacte, les opérations denses participent à la création de vis-à-vis. Ils peuvent impacter la qualité de vie des habitants et il est donc important de les prendre en compte, de les gérer afin d'éviter la sensation d'inconfort de la part des populations.

D'après Paola Viganò, l'homme n'est intégré aux écosystèmes que depuis peu de temps. C'est seulement depuis les années 1960 que la société a été en capacité à s'organiser en tant qu'écosystème et à rapprocher les individus à la question de nature. Le végétal est-ce réellement un élément primordial dans la société et comment joue-t-il un rôle envers la densité ?

#### 3.1 Le végétal

La végétation est reconnue aujourd'hui pour avoir des effets bénéfiques. L'utilisation de la nature permet en milieu urbain d'améliorer le confort et le climat urbain. Il est prouvé que la végétation est une solution à la réduction de l'îlot de chaleur urbain. Les plantes auraient pour fonction d'absorber la chaleur et ainsi de rafraîchir l'atmosphère. De plus, les végétaux ont également des incidences sur la consommation énergétique des bâtiments.

Dans le ressenti de la densité, le végétal joue un rôle important. Il est même considéré comme étant un facteur déterminant dans la perception de la densité. Selon Sylvaine Corbin du CAUE de la Haute-Savoie, « *la densité est une notion d'équilibre entre les vides et les pleins avec une bonne part de nature intégrant cet équilibre et permettant de donner*

<sup>26</sup> [http://www.unil.ch/files/live//sites/ouvdd/files/shared/URBIA/urbia\\_15/Decoupe\\_12.pdf](http://www.unil.ch/files/live//sites/ouvdd/files/shared/URBIA/urbia_15/Decoupe_12.pdf)



à la densité une moindre importance ». Dans l’imaginaire des gens, la ville idéale est souvent associée à la nature, ce qui rend nécessaire d’apporter une attention particulière aux espaces végétalisés lors de conceptions de projets urbains. La verdure et la nature apportent à un espace urbain un sentiment de liberté, d’espace aéré. On se sent beaucoup moins oppressé dès lors qu’il y a un peu de verdure autour de nous. Dans certaines cités jardins, des stratégies ont été opérées afin d’absorber la densité par le végétal. Pour ce faire, des plantes grimpantes ont été plantées dès la construction, ce qui crée un paysage végétal. Nous pouvons également donner comme exemple le réaménagement des berges du Rhône à Lyon, qui visent elles aussi à noyer la densité à travers l’installation de fontaines, la présence de reliefs, de cônes de vues...permettant ainsi d’oublier que nous sommes au sein d’un espace purement urbain. Ce type de projet permet d’insérer la nature en ville par le biais de la conception urbaine et sans utiliser la végétation comme élément principal. On joue avec différentes formes paysagères.

Il devient aujourd’hui essentiel de mieux prendre en compte les apports de la végétation et d’en tirer les avantages pour la conception des projets urbains, étant donné que les villes se densifient de plus en plus pour éviter le phénomène de diffusion urbaine.

Dans cette optique de densification des villes, la plupart des individus vivant au sein de ces espaces urbains denses, ne bénéficient pas d’un jardin. L’espace vert peut alors se trouver au bord d’un chemin, en cœur de ville sous la forme d’un parc...On peut alors se demander si la création de ces formes de « jardins » est réalisée dans un but esthétique ou plus dans le cadre d’un besoin humain ? Aujourd’hui, il faut concilier cette aspiration naturelle avec les impératifs de la vie contemporaine. Il ne s’agit donc plus de satisfaire mais d’assurer ce qui devient une nécessité vitale. Il est donc important de voir comment la densité se comporte avec la nature. La densité n’exclut pas la nature, ce sont les bâtiments qui deviennent des jardins par le manque de place. Il est récurrent de voir aujourd’hui des toitures végétalisées, des murs végétalisés, ou d’autres formes de végétation couplées aux bâtiments. Aussi les grandes villes telles que Tokyo ou encore New York réalisent des études et commencent à cultiver des légumes sur les toits pour les besoins de la population, afin d’éviter les livraisons et garantir la quantité suffisante face à l’augmentation des populations. Des études ont été réalisées dans le but de créer des jardins suspendus, destinés à la culture de légumes. Les Américains et Japonais utilisent ces techniques en raison du manque d’espace au sol.

A Montpellier par exemple, la nature et la présence de la végétation sont des facteurs essentiels de l’attractivité résidentielle et économique. Selon le PADD du SCoT de Montpellier, il est donc important de préserver l’environnement pour rendre l’attractivité pérenne. <sup>27</sup>

---

<sup>27</sup> PADD du SCoT de Montpellier – p 71





*Figure 31 - Flower Tower, Edouard François - ZAC des Hauts Malesherbes, Paris  
Source : <http://www.edouardfrancois.com>*

Comme nous pouvons le constater grâce à de multiples projets, la végétation a des fonctions architecturales, récréatives et esthétiques. En milieu urbain le végétal joue sur les ambiances de manière significative par son action sur la lumière, mais aussi sur la chaleur, le vent, l'humidité et le son. À travers les saisons la végétation change de couleur, et apporte donc de l'esthétisme à l'espace ou au bâtiment. La végétation influe donc fortement sur les perceptions et l'appropriation de l'espace urbain par les usagers.

Vincent Fouchier propose d'explorer la notion de COS végétal afin de chiffrer la densité végétale au même titre que la densité bâtie. La végétalisation peut donc être utilisée comme un moyen compensatoire de la densité urbaine.



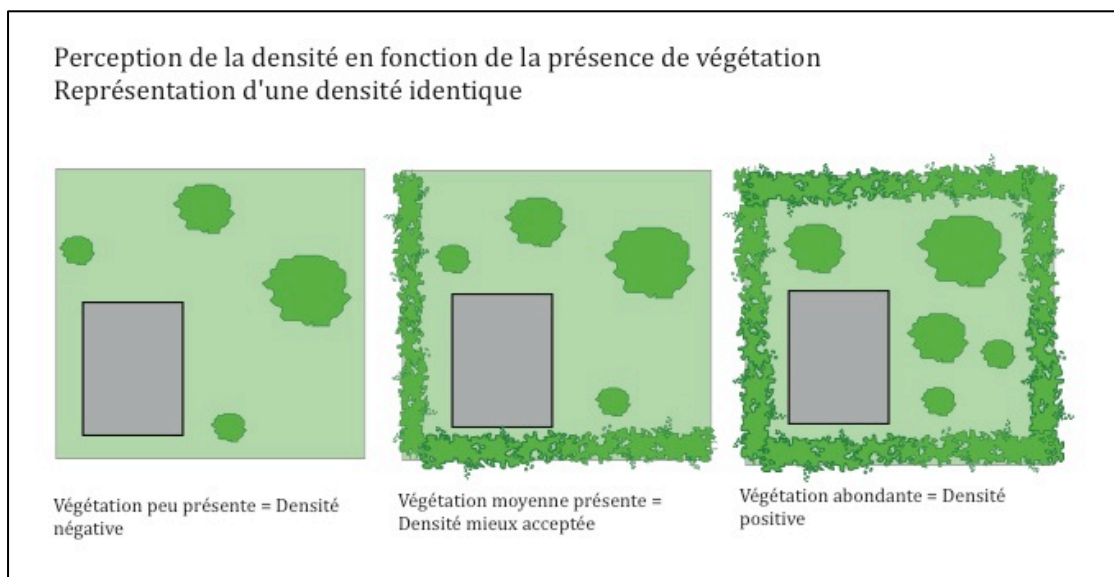


Figure 32 - La densité et le végétal  
Source : Réalisé par E.Forner, inspiré de Vincent Fouchier

Mais le végétal peut aussi être utilisé comme un réel générateur d'ambiances urbaines spécifiques. Le végétal peut ainsi devenir un attribut, un composant de l'identité d'un quartier.<sup>28</sup> Le coefficient de biotope, créé par la loi ALUR, renvoie à la préservation minimale de la nature sur une parcelle. La notion de COS végétal ne permet pas de rendre compte de la part qualitative.

Yves Chalas parle d'une « ville-nature vécue dans sa quotidienneté, sa sensibilité et ce grâce à tous les sens ». On peut se demander si la recherche de nature en ville ne témoigne pas d'un souhait d'isolement, et de protection contre une proximité jugée trop envahissante ?<sup>29</sup> La végétation peut ainsi être utilisée à une fin compensatoire de la densité urbaine, mais peut aussi être un moyen de générer des ambiances. Le végétal peut donc devenir un attribut, un composant de l'identité d'un quartier.<sup>30</sup>

### 3.2 Les ambiances

Nous avons vu précédemment que la végétation jouait un rôle important dans la création d'ambiances. Celle d'un lieu est fonction de plusieurs facteurs : l'heure, la saison, les activités, l'architecture... La diversité des formes urbaines présentes au sein d'un quartier, d'un îlot contribue également à proposer une multitude d'ambiances. En effet, une importante présence d'habitat collectif à l'échelle d'un quartier ne générera pas la même ambiance qu'un quartier composé de maisons individuelles. Les grands ensembles ainsi que les quartiers de collectifs sont négativement perçus par les populations et sont souvent comparés à des « ghettos ». Ce type d'espace peut

<sup>28</sup> [vertigo.revues.org/10874?lang=en](http://vertigo.revues.org/10874?lang=en)

<sup>29</sup> [vertigo.revues.org/10874?lang=en](http://vertigo.revues.org/10874?lang=en)

<sup>30</sup> MARRY S. Représentations et perceptions de la densité. Mémoire de Master 2 Urbanisme, sous la direction de SEIGNEURET Natacha, Institut d'Urbanisme de Grenoble, 2008, 112 p.





difficilement être associé à une ambiance chaleureuse, agréable du fait des pensées et préjugés des populations. Un ensemble de plusieurs collectifs ou bien un grand ensemble aura plutôt tendance à être associé à une ambiance urbaine. En revanche, l'ensemble de maisons individuelles créera une ambiance plus agréable, à échelle humaine et plus vivable. Bien que souvent situées en milieu urbain, les maisons individuelles donnent l'impression d'habiter dans un espace plus aéré.

Les temporalités sont également un facteur d'ambiances car elles participent au changement d'un espace. En fonction des saisons ainsi que des heures de la journée, le lieu n'aura pas la même atmosphère, ni le même aspect. Il est donc important de prendre en compte la notion de temporalité pour déterminer l'ambiance d'un espace.

### 3.3 *L'acceptabilité de la densité*

La densité interroge sur la qualité de vie et le rapport de voisinage. Se pose ainsi la question de son acceptabilité par les usagers qui la vivent et l'habitent, mais aussi par ceux qui simplement la côtoient et l'observent quotidiennement.<sup>31</sup>

La densité peut contribuer à augmenter la qualité de vie. Pour que la densité soit acceptée des contreparties sont nécessaires, c'est à dire construire en harmonie et en continuité avec le tissu bâti existant, construire à proximité des commerces ainsi que des services de transports, préserver l'identité du territoire et aménager un certain nombre d'espaces publics.

Une mixité de formes urbaines et de typologies bâties est également indispensable à l'acceptabilité de la densité d'un territoire et permet une certaine mixité. Par la densité de ses habitations, la proximité de ses équipements et services ou encore ses réseaux de transports et communication, la ville compacte revalorise les qualités essentielles de la ville, qui sont entre autres la maximisation des interactions sociales et des proximités des populations (Claval et Claval, 1981).<sup>32</sup>

Cependant, la crainte de la «densification» s'exprime fréquemment à l'occasion des opérations d'aménagement. L'attraction de la maison individuelle demeure très forte et les projets de lotissements à faible densité, éloignés des centres, destinés à une clientèle aux revenus moyens ou modestes, sont nombreux. C'est dire à quel point les questions de densité et de formes urbaines sont pleinement d'actualité.

La densité a tendance à inquiéter les individus car dans la pensée des gens la densité est imaginée comme une représentation négative de la ville : une ville dangereuse. Il est donc de l'ordre de l'architecte et de l'urbaniste de réaliser une ville agréable à vivre, rassurante et vivable selon Mc Nulty. Cependant, une question se pose : comment est-il possible de concilier une ville vivable avec les besoins nécessaires en logements et la densité liée à ces problématiques de logements en conservant un espace urbain « sécuritaire » ? Grâce à la modularité des formes urbaines et la multitude des typologies bâties, il est possible de répondre à cette interrogation, c'est-à-dire d'offrir à des individus une certaine qualité de vie en habitant au sein d'un quartier relativement

<sup>31</sup> [http://www.unil.ch/files/live//sites/ouvdd/files/shared/URBIA/urbia\\_15/Decoupe\\_12.pdf](http://www.unil.ch/files/live//sites/ouvdd/files/shared/URBIA/urbia_15/Decoupe_12.pdf)

<sup>32</sup> [http://www.unil.ch/files/live//sites/ouvdd/files/shared/URBIA/urbia\\_15/Decoupe\\_12.pdf](http://www.unil.ch/files/live//sites/ouvdd/files/shared/URBIA/urbia_15/Decoupe_12.pdf)



dense mais proposant des espaces de verdure, des commerces...L'habitat intermédiaire, compromis entre l'individuel et le collectif permet de répondre à certaines exigences de la population, en présentant les avantages de la maison individuelle et sans consommer trop d'espace. Philippe Panerai insiste sur le fait que pendant longtemps, on a opposé pavillons de banlieue et immeubles. Il semble évident qu'en France, on a du mal à concilier les deux. La question des pleins est omniprésente lorsqu'on évoque la notion de densité, mais qu'en est il des vides ?

*« Les vides pourraient permettre une certaine acceptabilité de la densité de la part des individus, car ils seraient considérés comme des espaces tampons, des espaces de respiration »*, Sylvaine Corbin, conseillère urbanisme au CAUE de la Haute-Savoie.

Ces dernières années, l'incitation à la densification est un thème récurrent des politiques publiques, d'où un souci de favoriser les opérations d'habitat dit « intermédiaire » ou habitat « groupé », entre la maison isolée et l'immeuble collectif. Cette volonté de créer un habitat entre individuel et collectif n'est pas récente mais réactualisée aujourd'hui comme outil de lutte contre l'étalement urbain. Ainsi, selon Christian Moley, le plus ancien type d'habitat intermédiaire remonte à l'architecture en gradins qui trouve ses origines dans l'architecture vernaculaire, comme les jardins suspendus de Babylone par exemple. En France, cette forme d'architecture babylonienne n'est utilisée qu'au début du 20e siècle. Henri Sauvage et Charles Sarazin inventent ce type d'immeuble à gradins pour offrir un espace extérieur à chaque logement (pour des raisons hygiénistes et en référence au jardin de la maison individuelle). Les concepts proposés par Henri Sauvage visaient à intégrer les qualités de l'individuel dans le collectif, dans un souci de qualité de vie, d'urbanité et de forte densité. L'habitat intermédiaire permet tout de même une densité forte, sans apporter une image négative comme les grands immeubles collectifs et sans apporter l'image sociale rattachée aux anciennes opérations d'habitat groupé.<sup>33</sup> La production d'habitat groupé reste cependant minoritaire.

Sylvaine Corbin est également persuadé que l'habitat intermédiaire pourrait être une solution à l'acceptabilité de la densité : *« Moi je pense que ça pourrait être une solution déjà compte tenu de notre économie de foncier et puis de retrouver des projets urbains qui aient un peu plus de sens et qui collent aux aspirations des gens et qui demandent un travail infini de dentelle et de technicité car il faut travailler sur comment chacun peut avoir un bout de terrain/jardin, comment on circule, on construit la circulation au milieu de tout ça. Cela pourrait correspondre aussi aux mutations des sociétés à venir, aux jeunes ménages qui arrivent et qui n'ont pas forcément les moyens d'acheter 1500 m<sup>2</sup> de terrain parce que ça devient hors de prix. Mais peut-être qu'ils ont aussi envie d'avoir quelque chose de plus petit parce qu'il souhaitent avoir des loisirs et n'ont pas besoin d'avoir beaucoup de terrain parce que c'est du travail.»*

Sylviane Corbin s'interroge également sur les formes urbaines et sur la question de l'habitat intermédiaire, qui pour elle sont une solution mais qui n'est pas suffisamment innovant pour notre société actuelle : *« Les gens qui viennent habiter à 25-30 km d'Annecy recherchent peut être autre chose et pourquoi ne créerait-on pas des formes un peu amusante qui permettrait de faire de la densité mais aussi de l'intimité, au lieu de faire de la maison en bande. Je trouve que l'on n'est pas très imagitatif »*. *« C'est le cas par*

<sup>33</sup> [http://www.unil.ch/files/live/sites/ouvdd/files/shared/URBIA/urbia\\_15/Decoupe\\_12.pdf](http://www.unil.ch/files/live/sites/ouvdd/files/shared/URBIA/urbia_15/Decoupe_12.pdf)



*exemple de l'immeuble d'Edouard François. L'idée est de retrouver des choses plus au sol, moins haute où l'on puisse retravailler les espaces et où les individus aient de l'intimité. Ils ne demandent pas grande chose, simplement un accès à une terrasse ou un petit jardin et certains s'en passent du jardin. Tout est possible. »*



Figure 33 - L'immeuble qui pousse, Edouard François  
Source : <http://www.edouardfrancois.com>

Si la densité urbaine est perçue par les individus comme étant une nuisance urbaine, il est cependant possible de réaliser de la densité avec de la qualité. La qualité du projet serait alors un moyen de faire accepter la notion de densité aux habitants au lieu d'évoquer le nombre d'étages et de logements qui crée de la peur. La qualité architecturale des bâtiments, le nombre d'équipements et leur qualité et la proximité des services participent à l'acceptation de la densité. Ainsi, une forte densité spatiale n'est pas forcément rejetée si elle est accompagnée d'une densité d'animation : commerces de proximité, lieux de culture, lieux de convivialité (cafés, espaces publics...).<sup>34</sup> La notion de densité est donc déterminée par la qualité architecturale, le degré d'équipement et la proximité des services. Ces critères peuvent compenser l'appréciation de densités moyennes ou élevées.

### 3.4 Le coefficient de biotope

Le coefficient de biotope est aujourd'hui déjà utilisé et mis en œuvre à travers certains documents d'urbanisme, notamment des PLU. Il s'agit en réalité de « fixer une obligation de maintien ou création de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables sur l'unité foncière qui peut être satisfaite de plusieurs manières : espace libre en pleine terre, surface au sol artificialisé mais végétalisé sur une profondeur minimale déterminée par le règlement, toitures et murs végétalisés ». <sup>35</sup> Afin de faire respecter cette obligation, malgré les différences qui peuvent exister au niveau des territoires en

<sup>34</sup> [http://www.fondationpalladio.fr/download/SIMI2013\\_Memoire\\_Laureat\\_MeganeLefebvre.pdf](http://www.fondationpalladio.fr/download/SIMI2013_Memoire_Laureat_MeganeLefebvre.pdf)

<sup>35</sup> [http://www.territoires.gouv.fr/IMG/pdf/alur\\_fiche\\_la\\_biodiversite\\_dans\\_les\\_plu\\_et\\_sco.pdf](http://www.territoires.gouv.fr/IMG/pdf/alur_fiche_la_biodiversite_dans_les_plu_et_sco.pdf)



matière de préservation de biodiversité, le règlement de PLU prévoit un coefficient différent. C'est Berlin en Allemagne, qui a été précurseur de cet outil, particulièrement adapté pour répondre à l'objectif de réintroduction de la nature en milieu urbain et notamment dans les tissus urbains denses. A travers le grand 3 de l'article L.123-1-5 du code de l'urbanisme, la loi ALUR introduit cette notion de préservation.<sup>36</sup>

« Le coefficient de biotope (CdB) indique la part de la surface d'un terrain servant de station végétale ou assumant d'autres fonctions pour l'écosystème. Il permet ainsi de garantir une "qualité verte" dans les zones urbanisées ou à urbaniser. »<sup>37</sup>

### 3.5 La préservation des espaces naturels et agricoles

La préservation des espaces naturels ainsi que des espaces agricoles est un des nombreux objectifs de la loi ALUR. C'est également la raison pour laquelle les constructions sont de plus en plus denses. Selon le ministère de l'Égalité des territoires et du logement, l'artificialisation des sols est arrêtée pour les terrains qui ne présentent pas de projet d'urbanisation. Ces derniers seront classés en zones naturelles ou agricoles et seront ainsi protégés de l'urbanisation.

Le rôle des commissions départementales de consommation des espaces agricoles (CDCEA) a été élargit par la loi dans le but de lutter contre le mitage et pour protéger les espaces agricoles et naturels.

Il est nécessaire de disposer d'un espace naturel ou agricole à proximité d'un espace d'habitation dense. La préservation de vues dégagées, prendre en compte les effets du soleil et de la lumière, permettent aux habitants qui résident dans un quartier dense de bénéficier d'un cadre de vie d'une certaine qualité. Ceci peut également concourir à oublier la densité importante qui est présente sur le territoire en raison de ces espaces de liberté à proximité. Ils ont en fait le rôle d'espaces tampon, et de poumons vert. La présence d'espaces verts, naturels ou agricoles évite aussi la contrainte du vis-à-vis que l'on peut retrouver en milieu urbain dense ou dans des quartiers d'habitat pavillonnaire.

Selon le maire de Bordeaux Alain Juppé, la densité est une question à aborder avec pragmatisme. Le terme de densité est sans doute, pour un politique et pour un maire, le substantif avec lequel il est le plus mal à l'aise. Et pourtant ! La ville, celle qu'on aime, est synonyme de densité car elle permet la diversité, la variété, la rencontre et l'éclosion des projets personnels ou professionnels. Défendre la densité aujourd'hui est le plus sûr moyen de s'attirer les foudres des habitants en place.<sup>38</sup> A partir des paroles de M Juppé, nous voulons mettre en question ce raisonnement et voir s'il est possible de concevoir la ville autrement. D'abord nous suivrons la trace de Paola Viganò et Bernardo Secchi, et

---

<sup>36</sup> Extrait de l'article III du L.123-1-5 du code de l'urbanisme: « 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 »

<sup>37</sup> <http://www.paysderennes.fr/Le-SCoT-en-application-favoriser.html>

<sup>38</sup> [http://www.constructif.fr/bibliotheque/2013-6/une-question-a-aborder-avec-pragmatisme.html?item\\_id=3338](http://www.constructif.fr/bibliotheque/2013-6/une-question-a-aborder-avec-pragmatisme.html?item_id=3338)



nous chercherons ensuite à comprendre le point de vue d'Olivier Piron, spécialiste des questions françaises pour finir avec des hypothèses pour l'avenir.

## 4. Les critiques et hypothèses de la gestion de la densité pour l'avenir

### 4.1 Une remise en question du postulat de la diffusion urbaine

Paola Viganò, architecte, urbaniste et chercheuse, a établi un diagnostic de la ville diffuse ; « Cette ville n'est pas le fait du hasard, mais résulte des disponibilités foncières, des règles d'urbanisme qui gèrent ces territoires, de l'insuffisance de politiques publiques efficaces et de gouvernance à la bonne échelle ainsi que des modes de vie. »<sup>39</sup> A travers cette explication, elle démontre qu'aucune ville en Europe n'échappe à cette logique. De cette constatation, nous abordons notre quatrième et dernière sous partie. Et si la solution pour l'acceptabilité était la ville diffuse ?

Si l'on demande à Bernardo Secchi ce qu'il entend par la ville diffuse, celui-ci nous donne comme exemple la région autour de Bruxelles, au sens large. Cette région représente une vaste zone urbaine, fortement dispersée et qui englobe plusieurs villes importantes comme Amsterdam, Anvers ou La Haye.

Bernardo Secchi nous donne un autre exemple qui est celui de la Vénétie italienne, « sorte de vaste espace habité sans centre dominant ».



Figure 34 - La Vénétie  
Source : <http://benoot.com/italie>

<sup>39</sup> Métamorphose de l'ordinaire Paola Viganò Grand prix de l'urbanisme 2013, Parenthèses p. 13



Aussi selon lui, « *la ville diffuse va de pair avec un mode de vie, celui de la maison unifamiliale avec petit jardin. Je pense que c'est un trait culturel du XXI<sup>e</sup> siècle* ». Cette « idéologie » est devenue très forte en Europe. « *Je le perçois quand des gens me disent, comme une évidence, qu'ils vont se marier, faire des enfants et donc partir s'installer à la campagne. Mais pourquoi? J'ai grandi dans le centre de Milan et je ne suis pas difforme pour autant!* »<sup>40</sup> Les sciences sociales sont au cœur de la réflexion de Bernardo Secchi, qui s'interroge sur l'interprétation que peuvent avoir les géographes, sociologues... Selon Bernardo Secchi les sciences sociales se rapprochent du va et vient des vagues car elles permettent un tas d'interprétations.

Bernardo Secchi veut révéler ce qu'un site, un quartier, un lieu, une ville, un projet raconte. Selon Secchi, l'urbanisme est une rencontre avec un lieu et ses habitants, ses acteurs et une démarche. Il a poursuivi ses études sur des « districts industriels » et a découvert ce qu'il appelle « la fractalité », qui pour lui désigne des morceaux juxtaposés les uns aux autres et sans unité. « Chaque morceau résulte d'une rationalité particulière, et cet assemblage disparate de morceaux de territoire aux rationalités distinctes, et parfois contradictoires, donne à la fragmentation de l'espace urbain une sorte de cohérence. Pour Secchi, la ville de Brescia est l'exemple même d'une cité fractale. Il croit que les « vides » qui jouxtent les « pleins », le bâti continu, ne sont pas des obstacles à l'urbanité et qu'il faut penser ces irrégularités, ces dispersions, afin de concevoir une « ville diffuse », dans laquelle il fait bon vivre. Longtemps, les aménageurs, les urbanistes et les architectes ont méprisé le pavillonnaire éparpillé et ne valorisaient que la ville historique, avec un centre évident, des échelles régulières, des extensions contrôlées, etc. « *Une telle ville n'existe plus, et n'a peut-être jamais existé aussi parfaitement que le théoricien l'imagine.* »

Ainsi, il accepte la réalité, le présent et veut construire la ville de demain à partir de cette réalité en acceptant les souhaits des habitants. Il dit que les urbanistes ont choisi d'exercer un « métier qui vise à répondre aux attentes des individus. L'analyse du quotidien, les parcours de chacun, etc. sont à étudier avec bienveillance, car ils nourriront les propositions architecturales et urbanistiques que nous formulerons. Il faut partir des gens. Il convient de considérer la dimension corporelle de la ville et, à partir d'elle, révéler la beauté du banal, le transformer dans un projet. » Afin d'étudier la ville contemporaine, il est nécessaire de travailler avec d'autres corps de métiers comme des photographes, des écrivains, de observateurs de cette même ville mais qui ont un regard différent que le notre en tant qu'urbaniste. Des débats ont lieu entre la « ville consolidée » qui protège l'histoire, le patrimoine de la ville et la « ville dispersée » qui favorise la densification et les mobilités et qui génère une sensibilité paysagère. Selon Bernardo Secchi ces deux villes cohabitent et parfois se combinent.

Paola Viganò défend son point de vue sur la ville diffuse par des arguments bien définis ; d'abord selon elle, « *on doit regarder ces territoires avec amitié et non les condamner parce qu'ils sont prometteurs en matière de qualité de vie, paysage et en terme de production et d'économie d'énergie* ». Elle affirme aussi qu'il n'est pas possible d'améliorer un lieu que l'on rejette, d'être urbaniste « *c'est avant tout d'aimer et de regarder comme unique, chaque territoire sans exception* ». Elle voit dans un risque ou

<sup>40</sup> [http://urbanisme.u-pec.fr/servlet/com.univ.collaboratif.util.LectureFichiergw?ID\\_FICHER=1259768720192&ID\\_FICHE=38702](http://urbanisme.u-pec.fr/servlet/com.univ.collaboratif.util.LectureFichiergw?ID_FICHER=1259768720192&ID_FICHE=38702)



une contrainte, une possibilité de projet, une opportunité souvent reliée au développement durable. Cela permet de développer des projets à partir de l'identité propre de chaque territoire, en analysant les questions spécifiques de chaque territoire (eau, inondation, agriculture, tourisme, énergie, biodiversité, les enjeux économiques...). Néanmoins, la mise en question de Paola Viganò entraîne obligatoirement de nouvelles réflexions dans la gouvernance et la mise en place des boîtes à outils des projets.<sup>41</sup>

Paola Viganò et Bernardo Secchi ont étudié avec bienveillance les changements qu'on subit les villes par les bouleversements économiques et la globalisation et ont mis en place une méthode de compréhension des mécanismes de changements et des métamorphoses. Ainsi, selon eux, mener une réflexion sur la ville contemporaine consiste à regarder à la fois de près et de loin. Il faut être capable de pouvoir observer le quotidien mais aussi décrire les failles, les lieux, l'histoire de chaque territoire. La réflexion est donc la résultante d'une observation précise et d'une analyse sur un territoire. A partir de cette analyse, le territoire pourra être perçu comme ayant des possibilités et du potentiel pour devenir une ville/territoire innovante.

Aujourd'hui, la notion de risque est inéluctable (local ou global), il est partout. En confondant, comme c'est souvent le cas, hasard et risque, il semble que nous ne reconnaissons pas la responsabilité individuelle et collective qui, jour après jour, aggrave ces risques. Ce qui est encore moins clair, c'est leur effet sur les projets d'urbanisme. A ce sujet le Rapport Brundtland préconise de mettre l'avenir au centre de la réflexion sur le bien commun.<sup>42</sup> Le risque, donc selon Paola Viganò, l'opportunité, permet de construire des projets qui abordent des sujets multiples afin de définir de nouvelles logiques de lien urbain et de structure de territoire, surtout au sein de la ville diffuse. Cependant, le seul moyen d'y parvenir est le consensus et la négociation, ce qui appelle le débat de façon abondante. On espère ainsi obtenir également un nouveau rôle social et politique de la ville de demain.

Selon Paola Viganò la ville est une ressource, qui peut même être qualifiée de renouvelable. En effet, la ville est composée de cycles, elle a la capacité de se régénérer, se recycler par épisodes ou dans son ensemble. C'est par ces régénérescences, recréation que la notion de « renouvelable » prend son effet.

## 4.2 La ville poreuse

À travers son article « Progetto di suolo » en 1986, Bernardo Secchi désigne le « vide » comme étant un matériau principal. La découverte du « vide » renvoie à l'idée d'une ville « inverse », ce que Paola Viganò appelle la « Città elementare ». *« A partir du vide, une nouvelle spatialité émerge, se distinguant toujours plus clairement de la ville traditionnelle. Elle est faite de discontinuités, de prévalence du vide sur le plein des nouvelles séquences, d'espaces qui correspondent à de nouveaux modes d'usages. Le projet de sol se place entre l'espace public et privé, entre la sphère individuelle et collective. C'est*

---

<sup>41</sup> Métamorphose de l'ordinaire Paola Viganò Grand prix de l'urbanisme 2013, Parenthèses p. 14

<sup>42</sup> Rapport Brundtland, (WCED), Our common future, 1987.



*donc un espace de conflit, mais c'est également le lieu et l'occasion de la médiation entre acteurs, où l'on décide du comment « vivre ensemble ».*<sup>43</sup>

*« Le vide est l'instrument de mesure de la nouvelle dimension de la ville, capable d'alimenter de nouvelles figures et images, comme celle de la ville poreuse et perméable où justement le vide entre un objet et un autre autorise les mouvements et la création d'espaces. »*<sup>44</sup>

### 4.3 Une critique des politiques de densification

Olivier Piron établit une critique au sujet des politiques de densification. D'après lui, tous les textes de lois qui se sont succédés depuis 2000, en matière d'habitat et d'urbanisme et qui luttent contre l'étalement urbain (SRU en 2000, Habitat et Urbanisme en 2003, ENL en 2007, MOLLE en 2008, Grenelle 1 en 2009, Grenelle 2 en 2010), n'ont pas apporté de réelles solutions. La loi SRU a au contraire contribué à accélérer le phénomène d'étalement urbain.

Par ailleurs, il dénonce de nombreuses erreurs scientifiques, notamment celle d'associer un type de territoire aux habitants qui y vivent et en oubliant les habitants d'autrefois. Henri Lefebvre, sociologue, géographe et philosophe, faisait déjà remarquer que l'on affectait des catégories sociales à des territoires aux dépens d'approches anthropologiques, qui permettent de faire respecter chaque individu.

Les habitants ont des exigences en matière de confort, de mode de vie et de typologie de logement. Ils souhaitent bénéficier d'un jardin et des espaces récréatifs à proximité de leur domicile. Les habitants choisissent en quelque sorte leur densité et s'en vont s'ils n'ont pas la possibilité d'obtenir ce qu'ils ont demandé. Ils vont même jusqu'à trouver des moyens pour interrompre et contester des opérations qui pourraient nuire à leur confort.

*« Dans ces conditions, vouloir répondre à la demande de logement par une densification de secteurs déjà denses ne peut conduire qu'à une impasse, comme on le voit depuis 20 ans en Ile de France, avec un rythme de construction bien inférieur à celui du reste du pays. La politique de lutte contre l'étalement urbain, qui tourne vite à l'organisation de la pénurie foncière, a toute sa part de responsabilité dans les difficultés présentes en matière de logement. »*<sup>45</sup> Des hypothèses sont donc à envisager afin de permettre une meilleure gestion de la poursuite de la densification dans les prochaines années.

### 4.4 Des hypothèses pour l'avenir

Quelle direction prendre pour la ville de demain ? La ville s'oriente vers une définition à l'îlot, mais est-ce la seule solution ? Dans les grandes opérations, quelles formes urbaines va-t-on produire ? Ces formes urbaines correspondent-elles à ce que l'on attend d'une ville ou d'un quartier urbain ? Et en quoi peut-on dire que la « ville diffuse »

<sup>43</sup> Métamorphose de l'ordinaire Paola Viganò Grand prix de l'urbanisme 2013, Parenthèses p. 80

<sup>44</sup> Métamorphose de l'ordinaire Paola Viganò Grand prix de l'urbanisme 2013, Parenthèses p. 83

<sup>45</sup> MULLER I. Union des maisons françaises. Dossier de presse, janvier 2014, 17 p.





est une chance pour le développement urbain contemporain ?

Bernardo Secchi nous explique que le modèle italien d'après-guerre est fondé sur la débrouillardise et sur la mobilisation individuelle, favorable au consensus social. La ville diffuse, c'est le désordre d'un point de vue architectural, mais c'est aussi un refus d'habitat collectif et des grands ensembles. Elle répond tout simplement à la demande des habitants qui souhaitent avoir une maison avec un jardin. Selon lui, l'étalement urbain est une contrainte avec laquelle il faut composer.<sup>46</sup> Il émet l'hypothèse que la ville diffuse sera l'icône du XXI<sup>e</sup> siècle, où 40 % de la population européenne y vit déjà. Bernardo Secchi ressent de l'agacement auprès des individus qui stigmatisent l'étalement urbain et qui se précipitent ensuite à emménager au sein d'une maison individuelle.

Pour Secchi, il faut chercher des solutions avec les transports publics, la ville diffuse étant directement liée avec la voiture personnelle. L'autre point à promouvoir est la mixité malgré les réactions vives contre l'insertion des logements sociaux dans des projets privés. Selon Secchi, « *il faut beaucoup insister pour modifier cette culture* ».

La notion de polycentrisme évoquée par Hans Van Der Haut, de l'université de Delft, pourrait être une solution à la densification. Il propose six conceptions du polycentrisme et qui selon lui pourront permettre :<sup>47</sup>

- un équilibre territorial et de l'équité
- un renforcement compétitif des régions européennes et régions métropolitaines
- de développer des réseaux urbains
- d'empêcher la surconcentration
- de prévenir l'exode rural
- d'éviter l'étalement urbain

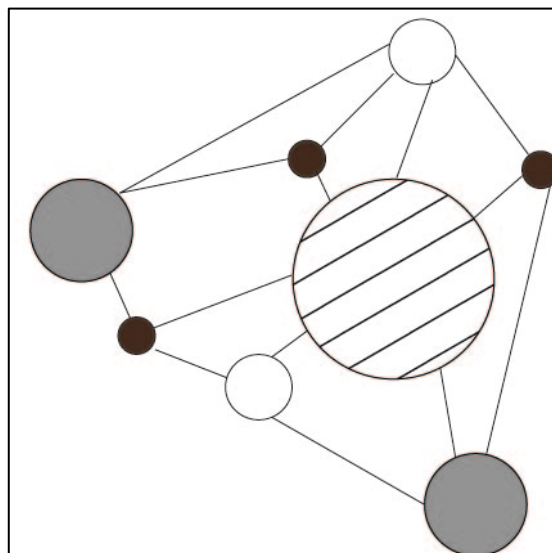


Figure 35 – Polycentrisme, réalisé par E.Forner

<sup>46</sup> LE COURRIER LUNDI 26 SEPTEMBRE 2011 URBANISME FOCUS 3 ACTUEL

<sup>47</sup> Séminaire de clôture. La ville étalée en perspectives, de l'étalement à la ville en réseau, Barcelone 13 et 14 mai 2004



Des interprétations aussi bien pessimistes qu'optimistes ont été réalisées à travers la littérature scientifique pour évoquer cette forme d'étalement urbain. La vision optimiste de l'étalement urbain opte plutôt pour l'absence d'un processus de planification, en revanche selon la vision pessimiste, il est même indispensable de recourir à une démarche de planification. L'étalement urbain induit par ailleurs des coûts en matière d'infrastructures et généralement perçus comme élevés. La théorie de la ville émergente de Yves Chalas et de Geneviève Dubois-Taine permet de dégager cette vision optimiste qui défend la non planification. Les deux auteurs pensent qu'il est impossible de contrôler l'étalement urbain du fait de la complexité des mobilités actuelles alors que la « ville à la carte » ou « la ville au choix » offre une liberté aux individus.

La vision négative, qui oriente la démarche de planification, constitue le courant de pensée majoritaire partagée en Europe. Une dimension normative et des outils innovants composent cette vision. C'est le cas du polycentrisme qui serait selon Hans Van der Haut la meilleure solution pour la maîtrise de l'étalement urbain. Le terme de ville compacte est très employé actuellement et si la concentration, qui n'a jamais été souhaité dans les centres se poursuit, deux incertitudes vont naître :

- jusqu'à quelle échelle la densification va-t-elle se propager ? La densification pourrait-elle produire ce qu'on appelle en anglais le « town crowding » ?
- encombrer les villes à l'origine de l'étalement urbain par la création d'économies d'échelle

Les réflexions menées par ces chercheurs, sociologues, urbanistes, soulignent le polycentrisme comme étant le réseau de la ville, la maille à partir de laquelle il est possible de trouver une solution contre l'étalement urbain et la gestion de la densité. On peut pour autant se demander s'il est nécessaire de retourner au concept de la ville compacte et jusqu'à quelle échelle urbaine faut-il appliquer cette densification ?



## CONCLUSION

A cause du passé de l'urbanisme et les grands ensembles des années 60 la densité a une connotation négative. Les habitants perçoivent les barres et les tours comme des habitats denses, alors que leur densité est en réalité plus faible que les quartiers haussmanniens. La raison qui véhicule cette connotation négative est sociale. La perception est subjective et peut-être basée sur des fondements erronés. La densité ne correspond ni à une forme urbaine spécifique, ni à une hauteur définie.

La perception de la densité est influencée notamment par l'ambiance, les formes urbaines, le contexte social, la mixité et l'architecture. Ces facteurs influencent fortement les pouvoirs publics, les promoteurs, les urbanistes et les architectes à orienter leur construction vers une densité appréciable et de qualité. Chaque projet doit s'inscrire dans une démarche unique en fonction de son lieu d'insertion et des attentes des usagers.

La densité peut être acceptée, est la ville diffuse ne va pas disparaître. Dans ce nouvel espace l'habitat intermédiaire jouera sa place. Les travaux de Vigano et Secchi métamorphosent les idées perçues de la ville de demain, et donnent peut être la direction à suivre.

Dans leur étude P. Newman et J. Kenworthy, « *Cities and automobile dependance : an international sourcebook* » montrent que plus les villes sont denses, moins elles consomment de l'énergie. Il serait donc peut être plus judicieux pour l'avenir des villes de recourir à un processus de densification en jouant sur la diversité des formes urbaines et en apportant de la qualité à la densité.

Par le biais des nouvelles technologies, de plus en plus d'individus ont la capacité de travailler à distance ce qui limite considérablement les déplacements pendulaires. C'est le cas notamment en Suède qui utilise ce processus. LA ville dense est acceptée pour des raisons de réduction de déplacements mais si nous avons la possibilité de travailler à distance, la ville dense a-t-elle toujours un intérêt ? N'est-il pas possible de recourir à une dédensification ?



## BIBLIOGRAPHIE

### Ouvrages

- AMOR J. ,BAILLY J-C. ,BARBIER T. ,BARON O. ,BEQUILLARD S. ,DE BOISCUILLE C. ,CLAUS I. ,DROUIN J-M. , GAULIER J-M. ,LEVY-LEBLOND J-M. ,MAUBERT A. ,MAUCHAMP G. ,DE NEEFF Q. ,QUINTANE N. ,PALOMBIT M-C. ,VAUDEY G. Densités. Les Cahiers de l'école de Blois 7, L'école Nationale supérieure de la nature et du paysage, Editions de la villette, mars 2009, 101 p.
- BOUTET D. Pour un urbanisme rural, L'Harmattan, 2004, 226 p.
- CAUE et Conseil Général de Haute-Savoie. Le concours d'idées Mix'cité, une expérience de régénération urbaine en Haute-Savoie, juin 2014, 60p.
- DUBOIS-TAINE G. ,CHALAS Y. La ville émergente, Editions de l'Aube, 1997, 282 p.
- European Environment Agency. Urban Sprawl in Europe: the ignored challenge. Luxembourg, office for official publications of the european communities, 2006, 56 p.
- FOUCHIER V. Les densités urbaines et le développement durable. Le cas de l'île de France et des villes nouvelles. Paris, La documentation Française, 1998, 212 p.
- FOUCHIER V. ,DUHEM B. Green structure and density: european network of research= rencontre du réseau européen de recherche (CEE/ONU), Paris, Octobre 1996.
- FOUCHIER V. , MERLIN P. Les fortes densités : Une solution pour nos villes ? Consulat de France à Hong-Kong, 1994, 76 p.
- PANERAI P. ,DEPAULE J-C. , CASTEX J. Formes urbaines, de l'îlot à la barre. Paris, Editions Parenthèses, 1997, 196 p.
- PIRON O. Renouvellement urbain : Analyse Systémique. PUCA, 2002, 132 p.
- ROUGE L. ,GAY C. ,LANDRIEVE S. ,LEFRANC-MORIN A. ,NICOLAS C. Réhabiliter le périurbain, comment vivre et bouger durablement dans ces territoires ? Editions Loco, Forum vies mobiles, septembre 2013, 140 p.
- VIGANO P. Métamorphose de l'ordinaire, Grand Prix de l'urbanisme 2013

### Ouvrages en ligne

- Agence d'Urbanisme pour le développement de l'agglomération Lyonnaise. L'actu fait le point : Densité et nature, décembre 2010.
- CERTU. 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, 52 p.
- FEDER ; APUMP ; SUDOE ; IET. Séminaire de clôture. La ville étalée en perspectives. De l'étalement à la mise en réseau, Barcelone 13 et 14 mai 2014
- Formes d'habitat et densités urbaines. Risques et opportunités pour les villes de demain. Réflexions et propositions du Comité d'experts de l'observatoire de la ville. S.l. janvier 2007, 26 p.
- Habitat, formes urbaines. Densités comparées et tendances d'évolution en France. FNAU, Fortemps, octobre 2006, 272 p.



- La densité : Concept, exemples et mesures. Eclairage sur le concept de densité et sur les différents usages de ses mesures. Rapport d'étude du CERTU, juillet 2002.
- Les français et leur habitat : perception de la densité et des formes d'habitat. Société française d'enquêtes par sondage, Paris, Sofres, 2007, 25 p.
- L'essentiel Bimestriel sur : BIMBY, une nouvelle filière du renouvellement urbain, revue n° 141, mai-juin 2013
- MARRY S. Densité urbaine et qualité de vie. En quoi la compréhension des représentations de la densité urbaine est-elle prépondérante dans l'analyse et la conception de formes urbaines propices à une certaine qualité de vie ?, prix étudiant Epe metro, 2009, 28 p.
- MOULINIE C. , NAUDIN-ADAM M. Appréhender la densité 1. Les repères historiques. Note rapide sur l'occupation des sols, n° 382, juin 2005, 6 p.
- MOULINIE C. , NAUDIN-ADAM M. Appréhender la densité 2. Les indicateurs de densité. Note rapide sur l'occupation des sols, n° 383, juin 2005, 4 p.
- MOULINIE C. , NAUDIN-ADAM M. Appréhender la densité 3. Formes urbaines et densité. Note rapide sur l'occupation des sols, n° 384, juin 2005, 6 p.
- PUCA. Ville et recherche urbaine à Grenoble. Compte rendu des rencontres du PUCA, juin 2007, 24 p.
- RUZICKA-ROSSIER M. ; VON DER MÜHLL D. Rapport de recherche densité/mixité. Mandat de l'association « Normes en matière d'aménagement du territoire ». Ecole Polytechnique fédérale de Lausanne, département d'architecture, 3 février 2003, 60 p
- SCOT de Montpellier
- Structure verte et densité. Réseau européen de recherche, Paris Octobre 1996. Ministère de l'équipement du logement, des transports et du Tourisme. Direction de l'architecture et de l'urbanisme
- WEBER C. Densité urbaine, mixité fonctionnelle et sociale. Quelles formes urbaines, pour quels effets ? LIVE UMR 7362, Strasbourg, 24 p

#### Articles en ligne

- BALAY O. L'architecte, l'habitant, le végétal et la densité, décembre 2012, 40 p.
- CASTEL JC. De l'étalement urbain à l'émiettement urbain. Deux tiers des maisons construites en diffus. Les annales de la recherche urbaine n° 102, juillet 2007, 9 p.
- CERTU. Reconstitution de l'offre dans les opérations de renouvellement urbain en articulation avec les PLH, fiche n°1, octobre 2005, 4 p.
- CHADOIN O. La notion d'ambiance. Contribution à l'examen d'une invention intellectuelle postmoderne dans le monde de la recherche architecturale et urbaine. Les annales de la recherche urbaine n°106, juillet 2010, 7 p.
- CHALAS Y. L'individualisme habitant : la vie en deçà et au delà du quartier. L'exemple de l'isle d'Abeau. Les annales de la recherche urbaine n° 102, juillet 2007, 10 p.
- CLEMENT C ; ABRANTES P. Préserver les espaces agricoles périurbains face à l'étalement urbain. Une problématique locale ? 2011, 17 p.
- DEMANGE D ; DIAS D. ; LANGUMIER J. ; Mutabilité du périurbain. Le modèle pavillonnaire face aux crises énergétique et environnementale. Les annales de la recherche urbaine n° 104, juin 2008, 8 p.



- DODIER R. Les périurbains et la ville : entre individualisme et logiques collectives. Itinéraires croisés en Pays de la Loire. Les annales de la recherche urbaine n°102, juillet 2007, 9 p.
- DUMONT M ; VON DER MÜHLL D. De la rue à la ville apaisée :l'éclairage comparée des expériences péri/suburbaines suisses et françaises, octobre 2006-novembre 2007, CAIRN, 13 p.
- GENESTIER P. La question du pavillonnaire dans la société des individus. Aspirations habitantes et doctrines techniques. Les annales de la recherche urbaine n° 102, juillet 2007, 13 p.
- GROSJEAN B. La ville diffuse à l'épreuve de l'histoire. Urbanisation et urbanisme dans le brabant belge. Les annales de la recherche urbaine n°107, décembre 2012 14 p
- LE COURRIER. La « ville diffuse », icône du XXIème siècle ?
- LUCAN J. La ville en morceaux ou la généralisation des macro-lots, études foncières n° 159, septembre-octobre 2012
- Ministère de l'écologie, du développement et de l'aménagement durables. Mobilité et étalement urbain, février 2008, 25 p.
- MULLER I. Union des maisons françaises. Dossier de presse, janvier 2014, 17 p.
- NEMOZ S. L'habitat écologique. Une construction en voie de développement durable. Les annales de la recherche urbaine n° 106, juillet 2010, 10 p.
- RIPOLL F. ; RIVIERE J. La ville dense comme seul espace légitime ? Analyse critique d'un discours dominant sur le vote et l'urbain. Les annales de la recherche urbaine n° 102, juillet 2007, 11 p.
- SAINTENY G. L'étalement urbain, *Directeur des Etudes économiques et de l'Evaluation environnementale, MEDAD*
- SECCHI B. Progetto di suolo, 5p.
- SECCHI B. La ricostruzione della città, 2 p.
- SOUAMI T. Le développement durable change t-il le monde des urbanistes ? Vers une structuration du milieu professionnel ? Les annales de la recherche urbaine n° 104, juin 2008, 9 p.

## Reuves

- BENTAYON G. ,CARON S. Densification à côté d'une petite gare : retour d'expérience, la revue foncière novembre-décembre 2014, P 16-20
- CASTEL J-C. La face cachée de l'étalement urbain, revue urbanisme Hors-Série, novembre 2013
- CHARMES E. La transformation des quartiers pavillonnaires en question, la revue foncière novembre-décembre 2014, p 22 -25
- CHARMES E. Les communes périurbaines ne sont pas des banlieues, revue urbanisme Hors-Série, novembre 2013, p 21-23
- Densification versus modes de vie, études foncières n° 146, juillet – août 2010, p 27-29
- JACOMET D. DE la gentrification à la « countryfication », revue urbanisme Hors-Série, novembre 2013, p 19-20



- JAMATI C. Le foncier en milieu urbain, revue Villes en développement n° 83, décembre 2008, p 1-5
- JEGOUZO Y. La loi ALUR du 24 mars 2014 : vue panoramique et tableau impressionniste, revue AJDA n° 19, 2 juin 2014, p 1071-1075
- La densification acceptée, études foncières n° 119, janvier-février 2006
- La densité au pluriel, études foncières n° 152, juillet-août 2011, p 13-17
- L'avenir de la ville étalée ou le champ des possibles, revue urbanisme Hors-Série n° 46, novembre 2013, p 6-8
- Le foncier agricole, objet de toutes les attentions, revue des maires de France, avril 2014, p 30-32
- Le moniteur (N° 5374 nov 2006)
- Le renouvellement urbain sur les sites pollués, études foncières n° 124, novembre-décembre 2006
- Les couts de la ville denses ou étalée, études foncières, n° 119, janvier-février 2006, p 18 -21
- Les déterminants de l'étalement urbain, études foncières n° 129, septembre-octobre 2007, p 24-26
- Les effets de la règle des 15 km sur la maîtrise de l'étalement urbain, études foncières n° 120, mars-avril 2006, p 28-33
- Le zonage réglementaire, études foncières n° 129, septembre-octobre 2007, p 27-29
- Logement et urbanisme : ce qu'il faut retenir de la loi ALUR, revue des maires de France, avril 2014, p 70-71
- LUBAC J-C. ,LUBAC C. Loi « ALUR ». La modernisation du droit de préemption, revue la gazette des communes, juin 2014, p 52-53
- NOVARINA G. Bernardo Secchi ou les paradoxes de l'urbanisme, Revue Urbanisme n° 339, novembre-décembre 2004, p 78-84
- NOVARINA G. Quel projet pour la ville diffuse, polycentrisme ou isotropie ? revue urbanisme Hors-Série, novembre 2013, p 24-25
- Où va t-on construire demain ? études foncières n° 124, novembre-décembre 2006, p 12-15
- PEYNET P. ,PEYRONNE A. Appréhender les POS et les PLU après la loi « ALUR », revue la gazette des communes, septembre 2014, p 52-53
- VANIER M. Que faire avec les étalés, revue urbanisme Hors-Série, novembre 2013, p 41-42
- VILMIN T. Il est plus facile d'étaler que d'aménager, revue urbanisme Hors-Série, novembre 2013
- VIOLEAU J-L. Les utopies de la dispersion urbaine, revue urbanisme Hors-Série n° 46, novembre 2013, p 13- 16
- ZITOUNI F. La loi ALUR et les politiques locales de l'habitat, revue AJDA n° 19, 2 juin 2014, p 1076-1081



## Mémoire

- GOUTTON B. Quelles nouvelles formes urbaines pour faire face à l'étalement de la ville? Mémoire Master 2 Urbanisme, sous la direction de MARTIN Samuel, Institut d'Urbanisme de Grenoble, 2005, 155 p.
- LEFEBVRE Mégane. Densité et formes urbaines, vers une meilleure qualité de vie. Mémoire Master 2 Sciences de l'immobilier, Université Paris Ouest Nanterre La Défense, Septembre 2013, 45 p.
- MARRY S. Représentations et perceptions de la densité urbaine. Mémoire de Master 2 Urbanisme, sous la direction de SEIGNEURET Natacha, Institut d'Urbanisme de Grenoble, 2008, 210 p.
- PAROUCHEVA-LERUTH B. Densité et étalement urbains, quel(s) modèle(s) pour la ville de demain ? Diplôme formation longue HQE, Ecole nationale supérieure d'architecture de Lyon, 2008, 38 p.

## Video

<http://www.caue-isere.org/article/film-dense-cite/>

CAUE Haute-Savoie – Ni barre ni raquette





## Annexes

### ANNEXE 1 : typologie des territoires périurbains

Type de territoire PU	Configuration	Logique/relation à la ville dense	Enjeux
<b>Espaces en reconversion ou en crise</b>	Territoires de reconversion de bassins industriels entrés en crise suite à la fermeture d'un gros établissement qui fournissait l'essentiel de l'emploi et organisait un bassin de vie.	La forte spécialisation du tissu économique s'est traduite par l'absence de fonctions urbaines (déléguées à la métropole).	Les activités doivent assurer une réponse à des urgences économiques et sociales pour enrayer un déclin mais aussi favoriser une réflexion sur des stratégies de développement de moyen terme facilement adaptables.
<b>Couloirs périurbains</b>	Organisés le long de voies rapides et par une succession de zones d'activités. Espaces « interfaces » entre la périphérie d'une grande ville, et une polarité secondaire constituée par l'agglomération d'une ville moyenne proche.	Accueil des activités économiques en desserrement ou par rejet de la ville Correspond au renforcement des mobilités domicile-travail par des logiques d'aménagement (voies autoroutières et développement des TER).	Le développement d'activités doit s'affirmer en dehors de la consommation des ménages satisfaits par la proximité métropolitaine.
<b>Pôles d'emplois en voie de consolidation</b>	Espace périurbain constitué d'isolats peu reliés entre eux et peu accessibles autrement que par voie routière et	Espaces non intégrés mais proches de l'aire d'influence de la métropole.	Développement fondé sur des réponses aux demandes de services de base et de consommation des ménages. Recherche de



	autoroutière. Fort caractère résidentiel.		diversification par des activités qui ne compromettent pas la qualité environnementale, ni une équité d'accès aux services et au logement entre anciens résidents et nouveaux arrivants.
<b>Polarités périphériques</b>	Maillage périurbain éloigné, au développement appuyé et entretenu par une volonté publique locale forte.	Commerce de détail courant ou spécialisé, diversifiés par des activités (comme le tri et le traitement de déchets, les services de logistique et transport routier en quête de disponibilités foncières importantes).	Les transferts ou captation de ressources économiques productives sont envisagés comme un levier de développement vers d'autres activités que l'agriculture, et doivent garantir une dynamique locale créatrice d'emplois et porteuse d'une nouvelle identité.



Annexe 2 : Au sein de la gouvernance locale, il est possible de relever les modalités suivantes de construction de compromis.

Type de compromis	Nature du compromis	Outil	Exemples
<b>Seuil d'acceptabilité</b> pour les populations et les élus locaux	<p>Jeu sur des seuils (d'éloignement, de densité, % d'espace préservé), des nombres (puits de gravières, passages de camions)</p> <p>Intégration de normes à minima concernant les bâtiments les paysages ou l'application de loi ou de dispositifs réglementaires prévoyant les réparations des nuisances occasionnées</p>	Régi par des lois nationales Régi par des règlements municipaux (par exemple sur l'entreposage extérieur) ou des outils d'urbanisme à l'échelle locale (ex les plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA et PPU))	<p>MRC du Haut Richelieu, St Jean et Repentigny (Qc)</p> <p>Calmont (Fr)</p>
<b>Logiques de compensation</b>	<p>Compensations financières ou foncières des nuisances occasionnées</p> <p>Compensation de la contrainte environnementale par la mise en place d'une stratégie pour</p>	<p>Directive 2006 du MDDEP pour la préservation des milieux humides<sup>48</sup></p> <p>Taxe sur le développement d'espaces vacants</p> <p>Stratégie d'association avec les territoires voisins, s'appuyant pour ce faire sur l'EPCI</p>	<p>Longueuil (Qc) Ville de St-Jean-sur-Richelieu</p> <p>Nailloux, EPCI (Colaur-sud) et SCOT Lauragais pour l'implantation d'un village des marques.</p>

<sup>48</sup> Pour la destruction d'une superficie donnée en milieu humide, le promoteur doit acheter à plein tarif une superficie équivalente (en terrain éventuellement sec) et le vouer à la conservation en le donnant à un organisme de protection environnementale.



	valoriser l'ensemble du territoire	et le SCOT	
<b>Mise en avant des retombées positives des projets</b>	<p>Ce type d'argumentaire rejoint la thématique de la qualité de vie mobilisée au Québec,</p> <p>En France on insiste beaucoup plus sur l'emploi et plus généralement sur une dynamique locale.</p>	<p>Mise en place de services à la population par les promoteurs.</p> <p>Intégration d'avantages paysagers, diversification des aspects économiques et sociaux du projet de développement d'activités incluant la durabilité</p>	<p>Projet résidentiel Chambéry, municipalité de Blainville</p> <p>Entreprise P. Fabre, Scot du Vaurais, commune de Lavour</p>
<b>Imposition de la planification par les documents d'urbanisme</b>	<p>Traduit souvent une absence de compromis. qui affecte en général les entreprises locales qui perdent des marchés face à des grands groupes capables de revoir leurs conditions d'implantation, d'assurer une réalisation plus rapides ou d'imposer leurs conditions.</p>	<p>Les choix des élus sont justifiés par les normes et les contraintes imposées par les documents d'urbanisme.</p>	<p>Cas d'entreprises qui refuse le fret par train, et amènent à revoir l'usage d'une plate forme multimodale, ou exemple d'une entreprise locale de traitement de déchets qui s'est vue retirer ses marchés au profit de Veolia choix des prestataires sur des bâtiments publics (Québec).</p>

