CAUE 91

En finir avec l'étalement urbain



ACTES du colloque d'EVRY

Novembre 2005

Essonne le conseil général

îledeFrance

UME

2006



ACT

En finir
avec l'étalement urbain

Pour un développement durable du territoire



5 Novembre 2005 : le colloque d'Evry

Programme

9h30 *Ouverture*.....***Construire sans s'étaler***

- Bruno PIRIOU, vice-président du Conseil général de l'Essonne, chargé de l'environnement, président du CAUE 91
- Mireille FERRI, vice-présidente du Conseil régional d'Île-de-France, chargée de l'aménagement du territoire

10h00 *Introduction*.....***Quel mode de développement pour nos territoires ?***

- Jean-Pierre VERNANT, philosophe, historien

« Urbanité ou repli sur soi ? »

- Hervé LE BRAS, démographe, directeur d'études à l'Ecole des Hautes Etudes en Sciences Sociales (EHESS)

« Migrations des populations et impact sur le territoire »

Echange avec la salle au terme des interventions

10h30 *Table ronde 1*.....***Quels projets pour un territoire durable ?***

Témoignages :

- à l'échelle d'un village : Pierre PERDRIX, maire de Treffort (Ain)
- dans le cadre d'une agglomération : Yannick FILLY, responsable de l'urbanisme et de l'aménagement, Saint-Jacques-de-la-Lande, commune de Rennes Métropole

Approches essonniennes :

- Espérance VIEIRA, maire de Courances (commune du Parc naturel régional du Gâtinais français)
- Thierry LAVERNE, président de l'association du Triangle Vert, paysagiste
- Christian SPEISSMANN, chef de l'unité aménagement, sites, paysages, nature de la Direction Régionale de l'Environnement (DIREN)

Echange avec la salle au terme des interventions

12h30 *Buffet-exposition*

- « Petites leçons d'espace public, situations essonniennes »
  Exposition réalisée par la Maison de Banlieue et de l'Architecture d'Athis-Mons (2002)

14h00 *Regards croisés*.....***Composer avec l'existant pour des projets d'avenir***

- Michel CORAJOUD, paysagiste
  « Comment dépasser l'opposition ville/campagne »
- David MANGIN, architecte-urbaniste
  « Pour une ville passante »

Echange avec la salle au terme des interventions

14h45 *Table ronde 2*.....***Un enjeu pour les territoires : la forme urbaine***

Témoignages :

- intégration d'un quartier durable à Châlon-sur-Saône :
  Marc DAUBER, architecte à la SEM du Val-de-Bourgogne
- anticipation d'une forme d'urbanisation à Blagnac (Haute-Garonne) :
  Jean-Claude GARCIAS, agence Treuttel-Garcias-Treuttel

Approches essonniennes :

- Nicolas SAMSUN, adjoint au maire de Massy
- Igor KISSELEFF, directeur adjoint de la D.D.E. de l'Essonne
- Thierry VILMIN, socio-économiste de l'aménagement
- Catherine DERCOURT, présidente de l'association GSNAL (d'Île-de-France-Picardie)
- Jean-Pierre PALISSE, directeur du département urbanisme aménagement et territoire à l'Institut d'Aménagement et d'Urbanisme de la Région Île-de-France (I.A.U.R.I.F.)
- Laurent BETEILLE, Sénateur, maire de Brunoy et président de l'Union des Maires de l'Essonne (UME)

Forum animé par Philippe Boyer directeur du réseau IDEAL

16h00 *Clôture*

- Michel BERSON, Président du Conseil général de l'Essonne
- Bernard LAFARGUE, Directeur départemental de l'équipement de l'Essonne

Echange avec la salle au terme des interventions

Édito

Vers une densité raisonnée



À partir de 2005, le CAUE 91 engagea une réflexion sur l'étalement urbain et la densité autour d'un groupe de travail réunissant la Direction départementale de l'Equipement, la Direction de l'aménagement du Conseil général, l'Agence d'urbanisme et de développement Essonne Seine Orge et le PNR du Gâtinais.

Dans une note préparatoire aux ateliers thématiques du SDRIF, les instances régionales évoquaient l'intérêt **d'une densité de qualité, raisonnée, urbaine et accueillante** : l'offre de services et des équipements locaux serait rentabilisée, l'espace justement consommé, les espaces ouverts préservés.

Cette démarche milite en faveur du développement durable et de la qualité urbaine avec quatre types d'enjeux : enjeux d'habitat, de services, d'équipements et de mobilité. Car les nouvelles typologies sociales (familles avec jeunes enfants, ménages recomposés, grand-âge en perte d'autonomie, mobilité ou précarité professionnelle…) exigent de nouvelles typologies d'habitat : maisons de ville, constructions dans les interstices, les dents creuses, résidences intergénérationnelles. Les formes urbaines plus collectives et plus denses doivent être sources d'innovation, d'adaptabilité dans le temps, pour conjuguer à terme les avantages de la ville dense et du milieu naturel.

Des solutions existent pour mettre en intelligence les indispensables infrastructures traversant la région et l'aménagement harmonieux et durable du territoire habité. Une nouvelle politique foncière, la pérennité des espaces agricoles ou forestiers, la structuration des espaces habités autour des centres denses amorcent cette réflexion de longue haleine que nous poursuivons et dont les actes du colloque de novembre 2005 se font l'écho.

« En finir avec l'étalement urbain, un enjeu pour l'Essonne ».

La responsabilité des élus locaux

Bruno PIRIOU, Vice-Président du Conseil général de l'Essonne, Président du CAUE 91

Notre colloque s'intitule : « En finir avec l'étalement urbain, un choix pour l'Essonne ». Si tout le monde n'est pas convaincu de ce choix, il s'agit, en tout état de cause, de la position du Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et d'Environnement. Dans le travail de révision du SDRIF, le CAUE défend l'idée d'une construction sans étalement et souhaite que ce parti pris soit mis en débat.

Mon mandat de Vice-Président du Conseil général, en charge du développement durable, m'a conforté dans la conviction que, pour imaginer ensemble le développement durable de nos territoires, il était urgent de mieux en maîtriser l'aménagement. Si de multiples exigences, parfois contradictoires, interviennent en la matière, la responsabilité des élus locaux est indéniable. J'aimerais, pour ouvrir le débat, avancer deux arguments pour lutter contre l'étalement urbain.

Je défends d'abord l'idée que l'étalement urbain est socialement néfaste. Les citoyens n'ont d'autre possibilité que de réussir la ville, le « vivre ensemble », le partage de l'espace public.
Dans son dernier ouvrage, « La traversée des frontières », Jean-Pierre Vernant, historien, nous dit qu'aujourd'hui, « les architectes ont des problèmes de fond peu différents de ceux des Grecs, du temps de l'Agora : l'utopie de vouloir construire la ville idéale qui, en même temps, bute sur une conception architecturale et urbaine imposée par les exigences techniques et les intérêts économiques dominants, sans que le politique ne puisse toujours intervenir, au risque d'aboutir à des villes inhabitables et des logis invivables.

Jean-Pierre Vernant nous incite à ne pas renoncer à la ville qui doit continuer d'être un lieu de sociabilité, et nous invite à nous interroger sur « la façon d'unir l'intimité d'un chez soi et la sociabilité urbaine ».

Le deuxième argument est d'ordre écologique. Nous devons prendre davantage conscience du danger environnemental de l'étalement urbain. Les espaces agricoles et naturels font partie du patrimoine écologique. Leur disparition est le plus souvent irréversible. L'étalement est dispendieux en temps et en énergie. Les besoins en déplacement et la place grandissante de l'automobile nous questionnent sur le type même de notre développement, au regard de la diminution des ressources énergétiques, des problèmes liés aux pollutions, à l'effet de serre…

L'urbanisation au coup par coup, non pensée dans une globalité territoriale, induit d'incontestables gâchis humains, économiques et écologiques. Comment penser un projet de territoire répondant à ces défis ?

C'est le sens de notre débat qui s'inscrit pleinement dans la mise en œuvre de l'Agenda 21 départemental, dans la révision du SDRIF et dans l'élaboration de la démarche « Essonne 2020 » engagée par le Conseil général.





La vie urbaine et l'imaginaire urbain sont à reconstruire

Mireille FERRI, Vice-Présidente du Conseil régional d'Ile-de-France

Nous aurons l'occasion d'aborder aujourd'hui toutes les limites de cette forme particulière d'urbanisme que constitue l'étalement urbain. Ces limites nous conduisent à dire que l'étalement urbain n'est pas une solution durable. Mais refuser l'étalement urbain suppose de trouver une alternative. Cette alternative, c'est la ville. Dans une actualité marquée par les violences urbaines qui secouent la région parisienne, il nous faut accepter de densifier la ville tout en remettant en cause la forme et la viabilité de cette ville. La ville peut être un lieu de conflits et de violences et il est de notre responsabilité de faire qu'elle change.

Pourquoi refuser l'étalement urbain ? Si notre population était stable, voire en diminution, si l'espace à notre disposition était illimité, si nous étions en mesure d'offrir une qualité de service égale à chacun, quel que soit son lieu de résidence, si nous n'étions soumis à aucune contrainte dans notre accès à l'énergie, si notre utilisation d'énergie n'avait aucun impact sur l'environnement, ce débat n'aurait probablement pas lieu d'être.

Par conséquent, si nous souhaitons limiter l'étalement urbain, ce n'est pas par parti pris ou par dogme mais parce que, en tant qu'élus, nous devons assumer des choix et avons des contraintes à gérer.

Ces contraintes sont d'abord d'ordre social. Nos populations ont besoin de se déplacer, d'accéder à l'emploi, au logement, à des services d'éducation et de santé. Or, aujourd'hui, nous ne pouvons plus garantir à chacun un transport collectif de bonne qualité, le service de soin et l'accès aux commerces, ou alors à des coûts insupportables pour la collectivité si cela suppose d'intervenir dans des zones toujours plus lointaines.

Ces contraintes sont ensuite environnementales. L'étalement urbain engendre une accélération exponentielle de l'usage des véhicules individuels. Outre les gaz à effet de serre, qui provoquent le dérèglement climatique, nous devons apprendre à considérer que l'espace est un bien rare. Or notre région a cruellement besoin de logements.

Les populations franciliennes souffrent de ne pouvoir se loger comme elles le souhaiteraient. Il conviendrait en effet de produire de l'ordre de 60 000 logements par an en Ile-de-France, pendant dix ans, pour répondre à la demande. Dans l'hypothèse d'un habitat pavillonnaire, cette production représente entre cinq et six fois la surface qu'occupe Paris…

Compte tenu des contraintes sociales, environnementales, couplées au besoin de logement et à l'accès à l'espace, nous ne pouvons pas soutenir la logique d'étalement urbain. Cela ne signifie pas pour autant que l'alternative soit évidente. La densité, qui vise les logements, mais aussi les activités et les services, suscite en effet de nombreuses craintes.

Dès lors, vers quelle ville devons-nous tendre ?

La ville doit offrir une qualité de vie urbaine à ses habitants. Cela suppose que le bruit et la pollution soient pris en compte dans les formes d'urbanisation que nous devons promouvoir. La qualité de la construction, la recherche de la haute qualité environnementale, l'offre de transports collectifs doivent également être au cœur de notre projet. Cela implique de construire différemment, d'entretenir et de réhabiliter.

La ville doit aussi offrir des espaces publics, lieux de la mixité sociale, lieux clés de la vie urbaine. Pendant trop longtemps, le lien entre le bâti et l'espace public n'a pas été suffisamment pensé. Enfin, il nous reste à convaincre les habitants que la ville est le « lieu de la vie rêvée ». Nous avons devant nous le résultat d'un imaginaire collectif. Chacun ne peut pas posséder son jardin. Au-delà des impératifs de l'écologie urbaine, nous devons revoir notre imaginaire urbain. Certaines réponses sont techniques, d'autres politiques, ou culturelles. La vie urbaine et l'imaginaire urbain sont à reconstruire.

La ville peut être durable, elle peut être un lieu de convivialité. Ce chantier est immense. Toutefois, nous pouvons déjà dire que certaines belles représentations ont été mises à rude épreuve. Le rêve de certains de vouloir acquérir un pavillon, selon l'idée que le « bonheur est dans le pré », s'est transformé en un véritable cauchemar au regard des factures de chauffage, du coût des deux véhicules, des difficultés à amener les enfants à l'école ou à accéder aux services de santé. Ce cauchemar se traduit parfois, sur un plan politique, par un vote extrême et de refus.





Introduction
Quel mode de développement pour nos territoires ?

L'obligation de progresser vers des choix de développement durable en même temps que l'impérieuse nécessité de construire pour répondre à un besoin insatisfait de logements, posent de nombreuses questions sur la vie quotidienne des habitants : les localisations et les formes de cet habitat, les modes de déplacement et leur poids dans les budgets, l'équilibre entre les espaces naturels et bâtis, la distance avec les lieux de travail et les services, les coopérations entre les collectivités en vue d'une meilleure cohérence et d'une plus grande solidarité lors des décisions.
L'impact de la migration des populations sur le territoire est l'une des clés de compréhension de l'évolution des densités.

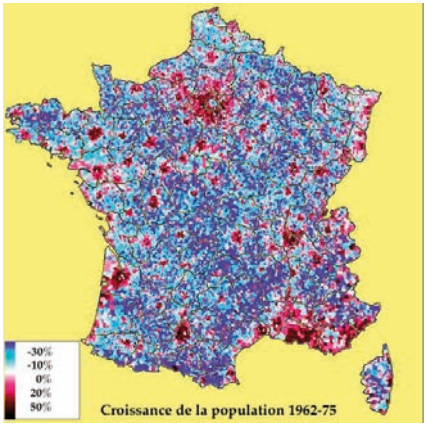
Migrations des populations impact sur le territoire

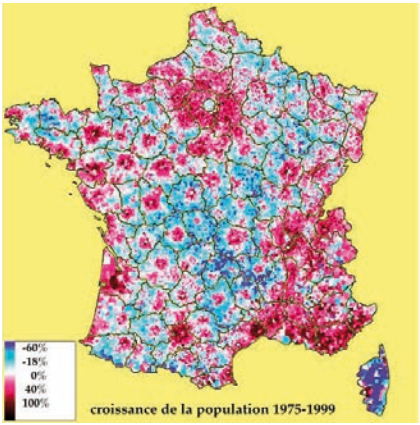
Hervé LE BRAS, démographe, géographe, directeur d'études à l'Ecole des Hautes Etudes (EHESS).

Je vais évoquer la question des densités et de leur évolution au niveau communal. Je n'ai pu tenir compte des évolutions récentes dans la mesure où l'INSEE n'effectue plus de recensement autrement que par cinquième, en traitant chaque année un cinquième des communes de moins de 10 000 habitants (et 8 % de la population des communes plus peuplées).

Sur la période 1975-99, les zones urbaines s'étalent tandis que la croissance démographique des centres-villes ralentit. Peu de pays dans le monde enregistrent une décroissance de leur population.

La carte 1990-99 fait apparaître une « diagonale du vide » : une partie du territoire se peuple (Sud-Est : PACA, Rhône-Alpes, Languedoc-Roussillon et Nord-Ouest : Seine, Loire, Bretagne) et une autre se vide. **Cette diagonale disparaît sur la période 1999-2004**. Des départements qui enregistraient une forte diminution de leur population, comme le Gers ou la Creuse, tendent à se repeupler.







En résumé, la tendance à l'étalement de la population concerne toute la France, spécialement sur les communes de 500 à 1 500 habitants, contrairement à certaines idées reçues et ce que laissaient croire les prévisions démographiques à long terme. Ce phénomène d'étalement n'est néanmoins pas surprenant si l'on observe la situation au Royaume-Uni où plus une zone est éloignée de la ville, plus sa population s'accroît alors que les grands centres urbains enregistrent une décroissance de leur population. Il en est de même dans l'ancienne Allemagne de l'Ouest.

Comment expliquer ce mouvement ? Je ne peux qu'avancer des motifs l'expliquant après-coup : d'abord le rapport entre l'offre et la demande, sachant que les statistiques sur les personnes qui participent à cet étalement sont rares. S'agissant de l'offre, pendant longtemps, les populations agricoles ont tenu la terre, empêchant l'étalement urbain. Avec la quasi-disparition des agriculteurs, cet obstacle a été levé. En outre, les décisions en matière de permis de construire et d'occupation des sols ont donné plus de facilité aux communes.

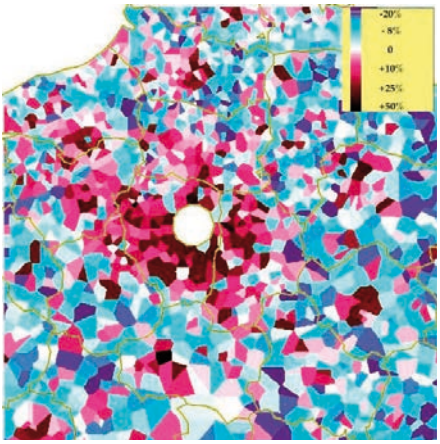
En matière de demandes, la montée du coût de l'immobilier explique, pour partie, l'étalement urbain. De plus, cette situation s'est un peu plus tendue avec la crise immobilière et l'insuffisante construction de logements sur la période récente. Par ailleurs, la loi sur les 35 heures, en libérant du temps, a pu jouer dans l'arbitrage sur la distance domicile travail.

On assiste également à une migration de jeunes « sans affiliation » qui quittent les villes pour vivre d'expédients dans les campagnes. Enfin, le développement des nouvelles technologies et d'Internet offre une plus grande souplesse, notamment dans le télétravail, ce qui se traduit notamment dans l'achat d'une deuxième résidence, souvent en zone rurale.

Si nous n'avons pu établir de prévisions, c'est aussi que nous étions dans le mythe du « désert français » et dans l'idée que les villes tentaculaires accaparaient les populations et désertifiaient le reste de la France. Le concept de « diagonale du vide » restait dans cette logique d'une dualité du territoire entre zones urbaines denses et espaces naturels peu peuplés, comme on l'observe au Japon, en Italie, en Autriche et en Suisse.

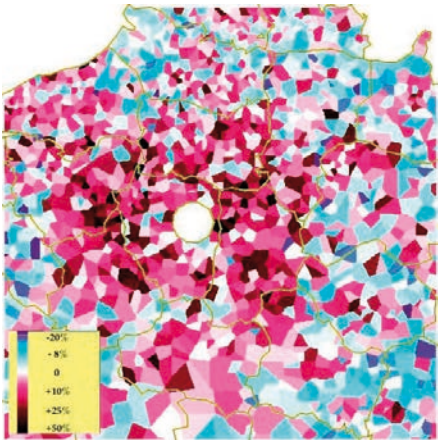
La France sort aujourd'hui de cette logique. Cette évolution me semble dangereuse car notre existence de citoyen et d'homme est étroitement liée à la ville. Au Moyen Age, on disait déjà que « la ville rend libre », notamment parce qu'elle permet des rencontres formelles comme informelles. *A contrario*, le philosophe Marcel Gaucher dénonce la vie à la campagne, estimant qu'elle y est « intellectuellement bornée ».

Taux de croissance quinquennal



< 1968 - 1975

1968 - 1975 >





< 1990 - 1999

1968 - 1975 >





Extrait de l'Adieu aux Masses,
H.Lebras. Editions de l'Aube. 2005.

« On peut être mobile au cours d'une heure, d'une journée (s'il s'agit de déplacement domicile-travail, on parle de commutation ou de mouvement pendulaire), d'une semaine, d'un mois (par exemple, lors des congés), de plusieurs mois (migrations saisonnières) ou changer de résidence sans penser à retourner d'où l'on vient. Dans ce dernier cas seulement, on parle de migration. Il y a donc dans la migration un aspect définitif qui se manifeste par un changement de résidence. Or, la baisse du coût et du temps de déplacement est en train de déplacer la ligne de démarcation entre mobilité et migration. Il devient de plus en plus souvent possible de garder sa résidence tout en travaillant et en consommant assez loin d'elle.

Les navettes constituent l'un des meilleurs exemples de cette adaptation aux nouveaux modes de transport. Avec la généralisation du TGV, des villes situées à plus de cent kilomètres de Paris peuvent être atteintes en une heure environ. À Lille, Amiens, Rouen, Le Mans, Tours, etc., un nombre croissant de résidents travaille dans l'agglomération parisienne. Il y a vingt ans, soit ils n'auraient pas choisi une activité à Paris, soit ils seraient venus habiter en région parisienne et auraient, en changeant de résidence, effectué une migration. Aujourd'hui, ils se limitent à une commutation journalière en conservant leur résidence habituelle. Ce changement des modes de vie a entraîné une diminution des taux de migration entre départements et entre régions à partir de 1990 (et une stagnation dès 1975). La substitution de la mobilité à la migration ne s'est pas produite seulement à cause de l'activité quotidienne. On a aussi assisté à une forte croissance du nombre de personnes qui se partagent entre deux résidences, en général l'une dans une métropole où elles passent trois ou quatre jours de la semaine et l'autre dans une petite ville ou à la campagne où elles vivent le reste du temps. »

Daniela PENNINI,
Directeur de l'aménagement, SEM

Cette évolution du territoire et le développement des petites communes me paraît très intéressante. Il s'agit de nous interroger sur la façon de permettre la croissance de ces communes, sur la façon de les construire. Cela pose la question de l'espace urbain, du lien entre architecture, urbanisme et aménagement.

Bruno GALARATI,
Observatoire participatif des engagements (OPE)

La densité du territoire en France suit-elle la même progression que la croissance économique ?
Cette croissance économique va poser de véritables difficultés d'ordre environnemental. Au lieu de continuer à développer l'Ile-de-France, pourquoi ne pas envisager d'aider les villes à l'extérieur de ce territoire à accueillir des populations dans de bonnes conditions ? Comment garantir le développement durable dans le cadre de la densification ?

Administrateur de l'Association des responsables de copropriété (ARC)

Outre mes fonctions à l'ARC, je suis syndic bénévole d'une grande copropriété et par ailleurs expert en ascenseurs. Il me semble indispensable, en matière d'urbanisme, de ne pas répéter les erreurs du passé. La viabilité de certaines copropriétés n'est pas assurée du fait du niveau des charges. Cette problématique n'est pratiquement jamais évoquée. Il convient de rappeler les rapports de forces : on recense 8 millions de copropriétés en France dont 3,5 millions en logements sociaux. Ces dernières bénéficient d'un lobby très puissant. Depuis vingt ans, les immeubles collectifs ont été limités en volume et en surface, alors que le territoire occupé par les pavillons a doublé. Il s'agit de trouver un meilleur équilibre entre les formes d'habitat notamment en matière fiscale.

Roger PERRIN-JACQUET,
sociologue

Notre discussion oppose urbanité et repli sur soi. Or, individualisation et sociabilité ne sont pas exclusifs l'un de l'autre : le degré de participation à la société n'est pas défini par notre position dans l'espace.
La carte donne une image de saturation qui me paraît fausse. C'est la nature qui envahit la ville, par les friches et terrains abandonnés, et non plus la ville qui envahit la nature. En France, d'après l'INSEE, seul 8 % du territoire est urbainé.

Pierre MASSENA,
(OPE)

L'étalement pavillonnaire ne provient-il pas de la concentration industrielle ?
La concentration massive des appareils de production et des commerces permet des réductions d'échelle et de dégager de la valeur économique. Le développement de l'habitat individuel est rendu possible par l'utilisation de l'automobile, laquelle permet, pense-t-on, d'accéder aux commerces et aux emplois. En réalité, on crée ainsi un *no man's land* qui déshumanise l'habitat. La réponse passe par la production d'un habitat urbain, moins centralisé mais plus proche des zones d'activités.





Stéphane COCHET, architecte-urbaniste

Madame Ferri a évoqué un imaginaire urbain. Nous parlons beaucoup du modèle ville–campagne qu'il faudrait à mon sens remettre en cause. L'étalement urbain signifie en effet la suppression à la fois de la ville et de la campagne.
De nombreux sociologues se sont penchés sur cette question. Ainsi dès les années 60, Henri Lefebvre, interrogeait, dans « le droit à la ville », le modèle pavillonnaire rural et le modèle des cités.

Le renouvellement urbain consiste à démolir les cités pour revenir au pavillon et à encourager l'étalement urbain. Les cités n'ont jamais été considérées comme relevant d'une politique d'aménagement, mais une manière de reconstruire des pôles d'équilibre à l'échelle du territoire et de fabriquer la ville à partir de ces pôles. Or cette fabrication de la ville a été interrompue. De ce fait, les cités ne sont pas la ville. Le modèle proposé comme alternative, le lotissement, n'est pas meilleur et ne permet pas de fabriquer de la ville. Contrairement à l'Italie ou l'Allemagne, la France n'a pas de vraie culture urbaine.

Claude HERVE, administrateur de E.N.E et de l'Union des amis du parc du Gâtinais

J'aimerais souligner que l'étalement urbain se poursuit à l'heure où nous parlons. Sans doute faut-il y voir notre retard en matière d'innovation urbaine ?
Alors que 70 % des Français souhaitent vivre en pavillon, il importe de présenter de nouveaux concepts d'habitat. Malheureusement, nous sommes tributaires des projets d'urbanisation décidés par les élus ; nous savons à qui appartiennent les terrains qui vont être urbanisés. Il faut encourager la mixité sociale et faire en sorte que les habitants ne soient pas dépendants de leurs véhicules pour se rendre à leur travail ou faire leurs courses.

Mireille FERRI

L'Ile-de-France peut-elle encourager le développement des autres régions ? Elle le peut et le doit. Le précédent Schéma directeur régional s'appuyait sur cette idée du partage, en matière de logement ou de développement économique. Toutefois, l'idée des « métropoles d'équilibre, portée par la DATAR, a fait son temps. En effet, on ne peut déplacer ni le développement, ni l'attractivité, ni les populations. Nous devons admettre que certains concepts, alléchants, ne peuvent plus fonctionner aujourd'hui.

Lorsque des immeubles ont flambé l'été dernier à Paris, d'aucuns ont suggéré que l'on propose aux sans-logis parisiens d'aller vivre dans les zones où des logements sont disponibles. Cette vision de la situation me paraît monstrueuse car le déplacement de populations ne peut être une solution acceptable. En revanche, nous devons développer les coopérations au sein d'un « système », à l'échelle du bassin parisien ou même à l'échelle du pays ou de l'Europe, où l'on sort de la compétition stricte entre les métropoles et où l'on essaie de mettre en place un partage des fonctions. L'urbanisation ne signifie pas urbanité.

Le fait d'occuper l'espace ne revient pas à créer de la ville. Nous devons faire valoir une fonction précise de la ville. Si les cartes montrent que les

zones rurales profondes ont disparu, elles ne soulignent pas pour autant l'émergence d'une urbanité. La ville de Brétigny-sur-Orge, dans l'Essonne, dispose d'une réserve foncière extraordinaire avec les anciens terrains Clauze. Faut-il urbaniser ces terrains ? J'y suis très favorable dans la mesure où nous disposons là d'un terrain ouvert magnifique en plein centre-ville. Toutefois, ce terrain est à proximité d'une gare et nous devons en tenir compte. Nous étudions actuellement la façon de préserver l'agriculture périurbaine à Brétigny-sur-Orge, notamment en limitant la création d'infrastructures routières de trop grandes capacités. Parallèlement, nous devons accepter de construire de petits collectifs de qualité à certains endroits, surtout dans une ville aussi pavillonnaire que Brétigny-sur-Orge.

Dans le cadre du programme ANRU, une commune, sur le territoire de Seine-Amont, souhaite démolir des barres, sachant que l'urbanisme des tours et barres n'est pas dense, pour en reconstruire d'autres à la place, offrant de surcroît moins de logements ! Il importe aujourd'hui de communiquer sur des formes urbaines différentes, défendant la qualité urbaine, à des coûts d'entretien raisonnables. Cela implique de renforcer la capacité d'ingénierie et d'imagination des collectivités que peuvent étayer les agences d'urbanisme.

Hervé LE BRAS

En se repeuplant, de petites communes peuvent devenir attractives. Toutefois, cette logique a ses limites. En effet, on ne peut développer toutes les fonctions urbaines dans chaque village. En outre, les Français travaillent toujours plus loin de chez-eux, ce qui freine la capacité de développement des petites communes. Car l'éloignement entre travail et domicile limite l'implication des habitants qui exploitent les services près de leur lieu d'emploi.

Un intervenant précédent nous dit que les villes vont être pénétrées par la campagne. Or, d'après la cartographie, les villes et leurs proches banlieues continuent de croître. C'est peut-être là une chance de la France alors qu'aux Etats-Unis, on assiste à un dépérissement des centres-villes. Je signale par ailleurs que, dans la comparaison avec d'autres pays, il faut tenir compte de la tendance, en France, à construire pour de longues durées. A l'inverse, au Japon, l'espérance de vie d'une maison est de 25 ans, ce qui a des conséquences en termes de matériaux utilisés, de valeur immobilière…

Bruno PIRIOU

La question de l'étalement urbain ne génère pas de consensus : par exemple la majorité au Conseil général a débattu de l'opportunité de mettre un point d'interrogation à l'intitulé de notre colloque, ce qui en modulerait le sens.
Le CAUE préconiserait un arrêt de cet étalement. Ce parti pris n'est pas partagé par tous. Certains demandent l'extension des zones commerciales. L'étalement urbain est d'abord le résultat de décisions politiques d'élus.





L'absence de consensus sur cette question s'explique notamment par un certain nombre de contradictions. La richesse des territoires est assurée, pour partie, par la taxe professionnelle. Débattre de la ville suppose donc de s'interroger sur les évolutions en matière de ressources financières et d'emplois. La richesse, au sens large, de Corbeil-Essonnes a tenu pendant longtemps à ses emplois industriels. Peut-on réussir la ville, empêcher l'étalement urbain sans avoir l'ambition de réactiver l'emploi, notamment l'emploi industriel, qui permet de vivre ensemble ? Si nous ne faisons pas de la bataille de l'emploi un véritable enjeu politique, comment défendre notre modèle d'urbanité ?

La concurrence entre les territoires en matière de fiscalité est terrible. Chaque commune cherche à obtenir la zone commerciale ou la zone logistique la plus grande. Or ces communes vont finir par se rejoindre, ce qui soulignera l'absurdité de cette concurrence.

Puisqu'il n'y a pas de réponse unique, pour avancer dans ce débat, nous avons besoin de démocratie. Le précédent SDRIF a échoué pour avoir été imposé par l'Etat. Il nous faut inventer de nouvelles règles démocratiques au sein des villes. La création de l'Observatoire de l'agenda 21 y concourt.

Comment rendre la ville passante ?

L'étalement urbain combiné à la recomposition des villes modèle la géographie fabriquant des territoires hybrides, ni ruraux, ni urbains. L'architecte-urbaniste David Mangin défend le principe d'une ville passante : moindre dépendance automobile, forte hétérogénéité des architectures et véritable diversité d'usages la caractériseraient.

David MANGIN, architecte urbaniste auteur de La ville franchisée. Formes et structures de la ville contemporaine, Editions de la Villette, 2004.

Agir sur l'étalement urbain exige d'en comprendre les mécanismes. Si les sociologues, économistes et démographes ont étudié les phénomènes de mobilité dans la ville et d'étalement urbain, les raisons de ces phénomènes ont été analysées. J'ai tenté cette analyse dans « La ville franchisée ».

L'étalement urbain, en France, résulte de logiques routières caractérisées par la victoire décisive de l'automobile depuis les années 50. Les villes ont progressivement été restructurées, en différents secteurs, à partir d'un réseau de voies rapides.



L'urbanisme commercial a généré le système routier de voies rapides encourageant l'étalement urbain ; avec comme modèle la maison individuelle isolée sur sa parcelle et aussi éloignée que possible des autres maisons.

Routiers, acteurs du géo-marketing et géomètres sont en connivence. Cette complicité permet, en intervenant sur l'un des acteurs, d'agir sur les autres.

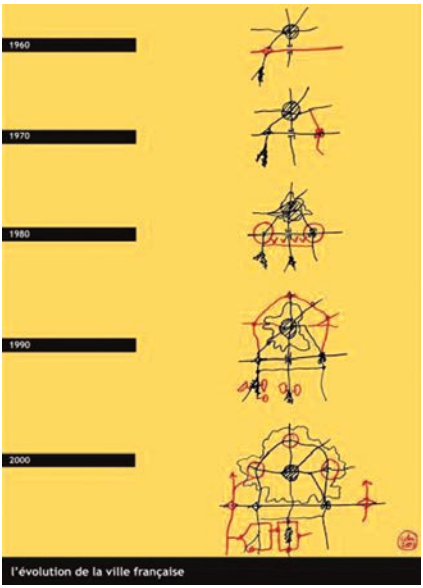
L'une des difficultés d'analyse de l'étalement urbain tient à sa vitesse de développement sur de grands espaces. Aujourd'hui, l'étalement résidentiel se fait principalement sur les bourgs, villages et villes moyennes. Le déclin de l'emploi agricole et la menace de fermeture des équipements publics ont incité au développement d'un produit : le lotissement égalitaire. Le développement des environnements sécurisés ne touche pas uniquement le modèle des résidences fermées, mais tous les programmes (logistique, parcs commerciaux, parcs de bureaux). Ce dispositif, qui prévoit un accès unique et une distribution en cul-de-sac, offre une liaison aisée avec le dispositif routier et permet de lever certains problèmes de sécurité.

Dans le Nord de l'Europe, le modèle de maison individuelle s'appuie sur une plus forte densité et sur une

continuité de l'espace public. Dans les années 80, alors que les bourgs et villages enregistraient une nouvelle crise de croissance, de nouveaux lotissements ont été construits, accompagnés de micro-rocades, selon le modèle des grandes agglomérations. Il s'agit d'une certaine façon de faire la ville sur la campagne mais sans les faubourgs, qui sont le sel de la ville. L'étalement urbain et les sur-aménagements permanents n'offrent pas au système la possibilité de se densifier progressivement. En outre, les règles urbaines immuables empêchent les propriétaires de maison individuelle de diviser leur parcelle pour en vendre une part et favoriser la densification si leur situation familiale ou économique l'exigeait.

Il conviendrait au contraire de développer des systèmes réticulaires, dans lesquels les espaces sont connectés entre eux, selon le modèle de la ville passante. Les services quotidiens seraient alors accessibles par des déplacements doux, marche, bus, vélo, évitant la voiture. L'offre foncière en serait plus diversifiée, la densification encouragée.





l'évolution de la ville française

L'étalement urbain doit être combattu pour des raisons d'ordre énergétique, environnemental, pour des raisons de santé publique, pour limiter la dépendance automobile et pour favoriser le lien social. Malheureusement, le modèle routier reste extrêmement prégnant, notamment en périphérie des villes. En outre, le mode de production de l'aménagement laisse peu de place aux faubourgs et à la densification du territoire urbain. Les SCOT offrent un pouvoir réglementaire limité tandis que les PLU sont très laxistes en termes de tracé. Cependant, on observe une prise de conscience croissante sur les problématiques énergétiques. La question de l'offre foncière, et la crise du logement qui l'accompagne, est devenue cruciale. Enfin, un certain nombre de lois environnementales, dans le cadre des SCOT, sont susceptibles de freiner l'étalement urbain.

Comment rapprocher la ville de la campagne ?

Michel CORAJOUD, Paysagiste

Je ne vais pas vous soumettre de propositions mais plutôt un témoignage sur la base de trois expériences. La première est liée à mon travail pendant cinq ans à l'Université de Genève, où j'ai enseigné en troisième cycle, sur le thème des rapports de la ville à la campagne.

Genève, comme d'autres villes de Suisse, entretient son paysage agricole aux portes de la ville pour assurer un approvisionnement autonome de ses besoins alimentaires. C'est à cette époque que j'ai pris conscience qu'envisager la ville contemporaine supposait de porter un regard plus attentif sur la campagne. La deuxième expérience est issue de mon travail sur le plan de paysage de l'Isle d'Abeau à l'Est de Lyon. Enfin, j'évoquerai une expérience très concrète à Montreuil où les horticulteurs ont été les premiers fondateurs de la ville.

La banlieue présente des aptitudes paysagères que n'a pas la ville-centre, grâce notamment à la présence de grandes étendues et de « grands ciels ». Aux portes de La Défense, opération urbaine dense, on trouve des paysages de campagne. Toutefois, les rapports de la ville à la campagne ne sont pas bien établis et nous savons d'ores et déjà que ces espaces sont condamnés, les promoteurs ayant déjà planifié la continuité de la ville diffuse. Notre erreur est bien de ne pas imaginer que l'on puisse conserver en périphérie de la ville une interpénétration des rapports avec la campagne.

Le monde de la ville et celui de la campagne se tournent le dos, souvent en raison de l'absurdité du dessin même de la ville. A l'Isle d'Abeau, la ville se renferme sur elle-même et ignore sa campagne. Les voiries dessinées par les géomètres n'ont d'autres vertus que d'assurer les dessertes.

Cette logique conduit forcément à une impasse, au sens propre comme sens au figuré on se sent comme un intrus, en dehors de l'espace public. C'est en ce sens que la ville se condamne elle-même. On prétend que les gens aiment le pavillonnaire. Je suis convaincu du contraire. Si cette organisation arrange tout le monde, on y meurt d'ennui et de haine : chacun cherche à se protéger de son voisin, notamment en s'en éloignant.

A l'Isle d'Abeau, le Village de terre dont le plan-masse n'est pas sensiblement différent de celui d'autres quartiers, a été pensé par plusieurs architectes qui se sont entendus dans la manière dont les différents bâtiments regardent le paysage. Ses habitants disposent de différents plans de lecture du paysage. Ils savent où ils habitent et comment ils y habitent. La monumentalité de ce quartier est constituée par le paysage lui-même.

Les urbanistes ne devraient pas être autorisés à penser la ville s'ils ignorent comment fonctionne la campagne. Certes, la campagne n'est pas toujours magnifique mais elle est souvent assez belle. Pour se mettre en rapport avec la campagne, la ville doit être organisée selon un certain nombre de lignes qui permettent aux rues de s'orienter vers le paysage.





Suite aux problèmes liés à la vache folle, et à la traçabilité des produits, la ville de Genève s'est interrogée sur la notion d'agriculture urbaine, soit une agriculture aux bords de la ville qui permettrait aux citadins de regarder les produits qu'ils consommeront. On pourrait imaginer que les espaces agricoles résistent aux attaques des promoteurs immobiliers grâce à la pression exercée par les urbains pour maintenir des surfaces de production à proximité des villes. Nous pourrions ainsi célébrer des noces nouvelles entre la campagne et la ville, permettant à l'une et l'autre de s'enrichir mutuellement.

A Montreuil, il y a plusieurs siècles, les horticulteurs ont construit des murs pour permettre à leurs fruits de mieux se développer. Ces murs à pêches ont été en partie conservés. D'une certaine façon, on peut dire que les horticulteurs ont bâti la ville de Montreuil et, par un ensemble de parcelles, sa physionomie. Une des seules façons de sauver ces murs, qui constituent une part importante du patrimoine culturel et historique de la commune, est sans doute de construire des villas à l'intérieur de ces parcelles, la collectivité publique n'ayant pas suffisamment de ressources à consacrer à la restauration de ces murs.

A Thomery, près de Fontainebleau, les murs à vigne ont été protégés et des constructions privées se sont développées dans les parcelles.

A travers cet exemple, je veux montrer que l'on ne porte pas suffisamment d'attention au territoire sur lequel on s'installe. L'étalement urbain a des effets ravageurs car il conquiert le territoire agricole sans le moindre égard pour ce territoire et, de fait, sans en tirer le moindre bénéfice. En d'autres termes, la ville comme la campagne y sont perdants.

Au cours des vingt dernières années, l'habitat collectif a été diminué, en surface, de 20 % tandis que le pavillonnaire a doublé. Au-delà des réflexions d'ordre politique, des décisions réglementaires doivent être prises pour assurer la mixité sociale ainsi qu'une meilleure gestion de la copropriété.

Julien LANGET

Je me demande si Michel Corajoud n'a pas tendance à idéaliser la campagne quand il souligne que nous ne portons pas suffisamment d'attention à notre patrimoine culturel, à l'histoire…

Avant que le périurbain ne vienne effacer les traces de la campagne millénaire, la campagne avait déjà disparu avec l'avènement de l'agriculture de grands champs et le remembrement foncier. La production de la ville a été couplée dans les années 60 à une production agricole. Dans un cas comme dans l'autre, on a avant tout produit des espaces mono-fonctionnels. Dès lors, il conviendrait aussi de s'interroger sur le modèle agricole, sur sa diversité, y compris en termes de biodiversité et de qualité des cultures, susceptible de contrer le modèle actuel qui a lui-même appauvri le territoire.
Cette diversité du modèle agricole se heurte à des enjeux d'ordre financier. Les agriculteurs cherchent avant tout à produire davantage, à améliorer la productivité marginale de leur matériel et à obtenir un meilleur retour sur investissement. De la même manière que le ménage modeste qui achète un pavillon en grande périphérie s'endette à long terme, l'agriculteur d'aujourd'hui est face à une problématique de désendettement.

Michel CORAJOUD

Je ne conteste pas ma tendance à idéaliser la campagne et je reconnais volontiers que celle-ci est gangrénée. Toutefois, ces territoires ne sont pas aussi dévastés qu'il n'y paraît et peuvent être récupérés. Par exemple, l'ancien bâti agricole, même endommagé, continue d'offrir des tracés intelligents. On peut mieux utiliser les coteaux, le territoire forestier pour orienter différemment la ville et lui offrir de nouvelles perspectives.
Le futur ne peut s'organiser que par un regard sur le passé. Il n'y a pas de modernité en matière de territoire si l'on déjuge le territoire ou si l'on n'y prête pas attention. Comme le souligne l'expérience genevoise dont je vous ai fait part, l'espoir est celui d'un retour à la campagne.

Jean-Louis ROBERT,
Conseil général 91

Je partage totalement ces analyses. En revanche, le discours consistant à pointer les « vilains promoteurs » mène dans une impasse. Il est de la responsabilité des élus locaux et des urbanistes de définir les lots à bâtir et ne pas laisser les promoteurs faire n'importe quoi. La création d'agences d'urbanisme est une façon de les y aider.

Par ailleurs, la seule façon de maintenir des parcelles agricoles en milieu urbain est leur acquisition par les pouvoirs publics et leur location, à un prix symbolique, à des agriculteurs.





Michel CORAJOUD

Je voulais simplement faire part de ma lassitude devant l'attitude de ces promoteurs. Je n'ai jamais réussi à convaincre un promoteur de revoir sa logique et de mettre en doute l'idéologie du pavillon. Les promoteurs nous font croire que le pavillon répond à une demande du public. En réalité, ce sont eux qui colportent l'idée selon laquelle le pavillon serait la meilleure façon de se loger.
J'ajoute qu'à l'Isle d'Abeau, les propriétaires de pavillon ne sont qu'en transit. Ils n'aspirent qu'à retourner vivre dans le centre-ville de Lyon mais n'en ont pas les moyens.

Françoise GUYOT,
Association de protection de l'environnement, Orsay

Originaire de Paris, j'ai mal vécu mon exil en banlieue. Toutefois, je pourrais difficilement retourner vivre dans le centre de Paris dans les conditions qui me conviennent. Aujourd'hui, je suis heureuse de vivre en pavillon et ne pourrais pas accepter de perdre la relation à la nature que ce mode de vie permet.
Sachez que certaines personnes apprécient de vivre en pavillon. Il convient de tenir compte de leurs aspirations, de la situation locale, sans imposer des visions technocratiques. La densification n'est pas incompatible avec l'habitat individuel. En revanche, nous devons éviter l'habitat « individué ».

David MANGIN

Le problème de la maison individuelle est d'avoir été lancé comme un produit unique : le pavillon isolé sur sa parcelle au sein d'un lotissement. Il est un peu agaçant d'entendre que cela répond à la demande. En réalité, la demande est plus complexe. Les demandeurs de maisons individuelles attendent d'abord un jardin, une proximité de la nature, un mode de vie plus villageois ou communautaire que n'offre pas le lotissement, ni une maison vraiment individuelle, trop difficile à construire en raison de la réglementation, des délais administratifs et du poids des Bâtiments de France.

La problématique foncière oblige à revoir cette logique : il faut proposer des produits plus denses et plus variés... des longères, en Bretagne, des mas en Provence, des cabanes de pêcheurs en Normandie.

Michel CORAJOUD

Je me réjouis que l'intervenante précédente soit satisfaite de vivre en pavillon. Il n'empêche que la nature dont elle fait état est une misère de nature. Il n'y a pas de nature dans les cités pavillonnaires, mais seulement des produits naturels, d'autant que ces cités tournent le dos au paysage. Le problème de l'étalement est bien qu'il nous éloigne tous de cette nature.

Table ronde 1

Quels projets pour un territoire durable ?

- **Pierre PERDRIX** Maire de Treffort, (Ain)
- **Yannick FILLY**, responsable de l'urbanisme et de l'aménagement de la Ville de Saint-Jacques-de-la-Lande (Rennes Métropole)
- **Espérance VIEIRA**, Maire de Courances (Essonne)
- **Thierry LAVERNE**, Président de l'Association Triangle Vert des Villes Maraîchères du Hurepoix
- **Christian SPEISSMANN**, Chef du Service Aménagement, Sites, Paysages, Nature. DIREN-IdF



Pierre PERDRIX, maire de Treffort

La commune de Treffort, qui compte 2 000 habitants contre 1 100 en 1980, est située à 15 kilomètres de Bourg-en-Bresse, entre la plaine de la Bresse et les premiers pics du Jura. 1 000 habitants se concentrent sur trois villages, à flanc de petite montagne, les autres étant répartis sur une quinzaine de hameaux, en plaine.

Ce projet concerne un quartier aux abords immédiats du village centre de Treffort, le Pré-du-Moulin. Il s'inscrit dans une politique à long terme d'aménagement et de croissance de la commune.

Le village centre de Treffort, qui compte environ 600 habitants, en comptait 2 000 au XIXe siècle. Cette évolution s'est traduite par un desserrement de l'habitat à l'échelle de la commune. Ce village d'une très grande qualité architecturale a un passé vigneron. Le PLU que nous avons élaboré traduit les principales préoccupations des élus : respect du site, qualité urbaine et paysagère. Le terrain à aménager, d'une surface d'un hectare et demi, a fait l'objet d'un examen au moment de la préparation du POS, en 2000. Un schéma du plan-masse avait été établi afin d'éviter qu'un propriétaire privé ne construise ici une maison pour chacun de ses enfants, selon un habitat dispersé alors que le village présente un urbanisme très concentré.

La commune a finalement pu acquérir le terrain. Nous avons ensuite engagé la préparation du projet urbain, en réunissant différents partenaires : des élus, des représentants associatifs, un architecte et un paysagiste, des promoteurs privés et un opérateur public. Moins de la moitié du terrain





(6 800 m^2) a été rendue commercialisable. 27 logements ont été construits. Une surface équivalente a été conservée pour l'espace collectif.

Notre réflexion s'inspire du schéma urbain (trame du village ancien, murs élevés en pierre) pour développer le nouveau quartier. Ce dernier s'articule autour d'une voie principale et de voies traversantes piétonnes ou cyclistes. Nous avons organisé l'urbanisme de sorte que la vue sur le territoire soit conservée. Ce quartier est à proximité des services publics (établissement scolaire, salle des fêtes) et des commerces du village. Plusieurs questions se sont posées dans l'élaboration de ce projet. La première difficulté était de faire travailler ensemble des personnes qui ont des centres d'intérêt très différents. Le CAUE nous a conseillé d'enrichir les points de vue au lieu de les opposer. Plus d'une année a été nécessaire pour parvenir à un consensus sur une vision de plan-masse.

Une autre difficulté est d'adapter une construction contemporaine à un vieux village de vignerons. Par ailleurs, la sécurisation des accueils pour les zones périscolaires a nécessité un travail important. Il s'agissait aussi de rassurer les parents d'élèves en dépit de la faiblesse du flux de voitures. Les problèmes financiers n'ont pas été absents de la démarche. Nous avons largement investi dans des études et recouru à des cabinets conseils.

Il est apparu que le coût de conception était supérieur au coût d'achat du foncier. Cette opération nous coûte 800 000 euros et nous pensons en tirer 700 000 euros par la commercialisation. Cela signifie donc que la collectivité investit pour améliorer son cadre de vie. Cette situation implique de bien communiquer auprès des élus et de la population.

Enfin, parallèlement au développement de ce lotissement, nous avons installé une chaufferie à bois, profitant ainsi des surfaces boisées environnantes, capable de chauffer tous les bâtiments publics ainsi que 18 logements locatifs. Cette installation devrait nous permettre d'économiser 60 000 litres de fuel par an.

En résumé, l'étude urbaine est une démarche assez lourde difficilement compatible avec le PLU. Si le PLU permet de prendre des orientations en lien avec la réglementation, nous avons avant tout recherché un consensus. Le règlement du lotissement tient en quatre pages, mais tous les acteurs ont été associés à son élaboration. J'aimerais par ailleurs souligner le poids de l'ingénierie dans cette démarche.
Nous essayons de dupliquer cette culture de gestion de l'espace au sein de la commune. Nous travaillons par exemple sur les liaisons douces et nous efforçons de retenir des formes urbaines qui favorisent le lien social. Le souci de la mixité sociale est présent dans tous les équipements de la commune. Enfin, nous nous sommes demandés, en tant qu'élus, si ce discours sur la gestion des espaces trouvait une application dans notre propre mode de vie.

Yannick FILLY, responsable de l'urbanisme et de l'aménagement. Saint-Jacques-de-la-Lande
(Rennes Métropole)

Saint-Jacques-de-la-Lande est une commune de 10 000 habitants, située dans l'agglomération rennaise, laquelle connaît une forte croissance démographique, avec des conséquences sur le renchérissement de l'immobilier. L'agglomération rennaise comprend, outre la ville centre, un certain nombre de communes d'origine agricole, au-delà de la rocade, qui se sont développées en tâchant de conserver une économie rurale. La géographie du territoire communal, plutôt particulière du fait de l'histoire et des infrastructures, explique le développement spécifique de Saint-Jacques-de-la-Lande. Ce projet de renouvellement global de la ville résulte d'une volonté politique inscrite dans la durée. Cette continuité politique a été accompagnée d'une continuité du travail technique de la part du maître d'ouvrage, du concepteur et du paysagiste.
Le territoire communal est assez morcelé, coupé par des infrastructures, notamment la rocade. La présence de l'aéroport a empêché le développement du bourg historique. La commune, en relation étroite avec son environnement, notamment la Vilaine, s'est développée comme faubourg de Rennes.

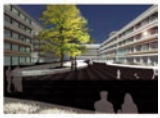
L'objectif de notre projet était de densifier l'urbanisme et d'installer une nouvelle centralité, avec de nouvelles fonctions et de nouveaux services, commerciaux, associatifs, éducatifs, sportifs et culturels.

Le nouveau quartier devait préserver un bocage d'origine agricole et en voie de disparition. Le renforcement de la densité nous a encouragés à réinterpréter la question de la ceinture verte et à intégrer la problématique de l'eau fluviale. La densité ne devait pas entraîner d'appauvrissement des relations avec le vivant. D'une façon générale, nous avons notamment été très sensibles à la problématique de l'eau.

Notre logique a été double : mettre en lien notre projet et le grand paysage environnant et insérer le paysage dans le projet (du parc au jardin privatif). La politique de stationnement a été revue, notamment autour d'un hypermarché où nous avons mis en place un parking paysager. Par ailleurs, nous avons retraité une route départementale en tâchant de la domestiquer.
La problématique des eaux fluviales étant cruciale dans notre projet, nous avons été très attentifs à la qualité du rejet, sachant qu'une partie du flux se déverse dans des étangs de baignade.













La densité nous permet de fabriquer des formes d'habitat diversifiées, notamment en termes de surfaces proposées, avec aussi une individualisation des accès au sein d'un habitat collectif. Cette densité devait être étudiée en lien avec le réseau de transports en commun sachant que les nouveaux habitants du quartier mettaient en avant la proximité de Rennes et des services, le prix d'un habitat adapté aux besoins des ménages.

Espérance VIEIRA, maire de Courances (91)

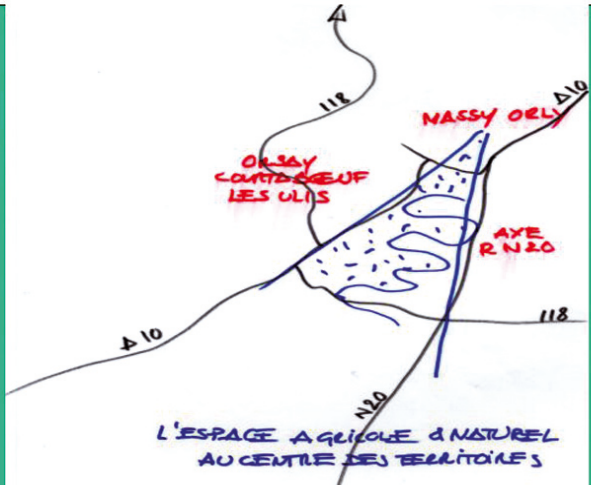
La commune de Courances compte 352 habitants et abrite un grand nombre de résidences secondaires. Sa population vieillit. Il importait donc d'attirer de nouveaux habitants. Notre projet de lotissement a été étudié suite à la notification d'une fermeture de classe. Trois lotissements avaient déjà été construits en 1971, 1978 et 1983. Comme nous tenions à conserver une école, ce lotissement est susceptible d'attirer une nouvelle population sans nécessité de créer d'autres structures. Le CAUE, le PNR, la DDE et les Bâtiments de France, réunis au sein d'un comité de pilotage, ont participé à ce projet. Ce quartier qui s'intègrerait au mieux dans le village a reproduit les mêmes murs en pierre, s'ouvrirait grâce à de nouvelles voies. L'enquête publique s'est achevée hier. La commune, qui n'a pas acheté les terrains, tenait à la mise en place d'une zone NAU, qui supposait une simple modification du POS.

Thierry LAVERNE, paysagiste

L'Association du Triangle Vert défend l'idée qu'en milieu périurbain, un projet d'agriculture n'est pas contradictoire avec un projet urbain. Il s'agit d'inventer un modèle de développement de la ville capable d'entretenir un lien de qualité avec le territoire. Je retiens des trois exemples précédents une volonté politique affirmée, en dépit d'échelles différentes, d'identifier et de maîtriser l'intérêt public. C'est également le sens de l'action du Triangle Vert. Cet engagement des élus mérite d'être pointé. Ces trois projets soulignent aussi une volonté de progrès et de croissance, même si ce développement tient à des raisons diverses. Cette volonté se traduit par la mise en place d'une équipe de projet. Dans ce cadre, l'intérêt d'un travail avec les professionnels, qu'il s'agisse du CAUE ou de professionnels indépendants, a été souligné. Ce mode de fonctionnement, qui permet de poser les bonnes questions, est synonyme de qualité.

Pour en finir avec l'étalement urbain, il suffirait de parler de projet urbain. Le projet du Triangle vert vise un territoire dessiné par les nouvelles géographies du milieu périurbain, à savoir les infrastructures : les autoroutes A10 et A118, et la Nationale 20. Ce territoire porteur d'un certain nombre d'identités méconnues présente une certaine diversité géographique, où se succèdent plateaux, collines boisées et vallées agricoles. Il constitue un élément important de la ceinture verte de la région Ile-de-France. Les élus ont pris conscience que l'avenir de ce territoire leur appartenait, quels que soient leurs choix, qu'ils souhaitent ou non y renforcer la place de l'agriculture. Le Triangle vert est donc aussi un projet politique qui défend l'idée de la croissance. Il s'agissait, dans un premier temps, de faire reconnaître que l'espace agricole ne doit pas nécessairement

L'espace agricole & naturel au centre du territoire



constituer un réservoir foncier en milieu périurbain. D'autres projets que le simple comblement ce que d'aucuns peuvent percevoir comme un vide sont à envisager. Cela revient à reconnaître les valeurs urbaines de l'agriculture, en admettant que le travail et la vie des hommes sur ce territoire a une histoire, une culture ; c'est renouer avec l'intérêt local du territoire.

Progressivement, nous nous sommes aperçus que l'agriculture périurbaine pouvait représenter un projet d'intérêt public même si l'activité agricole est une activité privée. Pris au sein du projet urbain, les espaces agricoles sont d'intérêt public. Mireille Ferri évoquait d'ailleurs la valeur publique du territoire. Nous devons en effet renouer avec l'idée que le territoire en lui-même a sa propre valeur et non seulement pour y étendre la ville. Cette valeur publique du territoire renvoie à l'idée d'une gestion économe de ce territoire, qui préside à la fin de l'étalement urbain.

Cela suppose d'abord de reconnaître que le vide n'est pas un espace abandonné mais un espace composé. Ainsi, un certain nombre d'espaces agricoles, identifiés comme tels, pourraient constituer à l'échelle de l'agglomération parisienne une armature alternative pour la ville à venir. Or la ville ne peut se développer avec pour seul projet de remplir les vides. Ensuite, l'agriculture urbaine est un élément important pour composer différemment le projet, dessinant une armature dans la ville agglomérée, encourageant un meilleur partage de l'espace et la recherche de nouvelles centralités.

En outre, ce schéma permet de renforcer les identités locales, le sentiment d'appartenance. Enfin, reconnaître un territoire agricole autrement que comme un espace vide contraint la ville à faire preuve d'excellence. Si la ville se suffit à elle-même, elle s'oblige à mettre en place un projet urbain d'excellence à partir du moment où elle reconnaît le talent du territoire dans lequel elle s'installe.

Nous avons évoqué la situation du Japon ou des Etats-Unis où la conception des espaces urbains est obsolète après 20 ans. Il en est de même en France, pour les zones périurbaines qui abritent des entrepôts ou des





installations jugées non définitives. Cette indigence insupportable tend à disqualifier le territoire agricole. En revanche, quand un territoire est jugé de qualité, la ville va entretenir un autre rapport avec ce territoire.

On peut s'inscrire dans un projet partagé dès que le conflit entre ville et espace agricole est dépassé. L'agriculture n'est pas en contradiction avec le projet urbain mais bien une source d'inspiration pour ce dernier. Il est essentiel que ces espaces agricoles, perçus trop souvent comme des décors pour la ville, soient à nouveau appropriés par les populations urbaines et leur projet.

Christian SPEISSMANN, Chef de l'Aménagement, Sites, Paysages, Nature de la DIREN Ile-de-France

L'essentiel de ma présentation va porter sur un constat et un vœu : les espaces non urbanisés ne représentent pas des réservoirs d'urbanisation sans projet. Les milieux agricoles, les espaces naturels, sous prétexte qu'ils ne sont pas bâtis ou équipés, ne sont pas *a fortiori* des espaces sur lesquels on peut déverser impunément des tonnes de béton. J'aimerais revenir sur la vitesse avec laquelle la région Ile-de-France s'est urbanisée. En Ile-de-France, l'espace agricole, forestier et paysager n'a jamais autant été consommé au profit de l'espace périurbain puis de l'espace urbain qu'au cours des cent dernières années. L'évolution de la population et de l'habitat suit plusieurs étapes phares. A partir des années 90, l'étalement urbain quitte la proche couronne parisienne pour concerner l'ensemble des 1 200 communes de la région, avec le développement de lotissements à l'entrée des villes mais aussi de zones d'activités, sans prise en compte réelle des données patrimoniales locales. Le dépeuplement vise d'abord la ville-centre puis la prochaine couronne au profit des nouveaux centres urbains et des grands départements périphériques. Ce développement pose un certain nombre de questions fondamentales autour de l'extension des bourgs, villages et agglomérations.

L'évolution du territoire d'Evry depuis les années 60 et la construction de la ville nouvelle souligne la puissance des moyens techniques, administratifs et politiques à notre disposition pour bouleverser un territoire en quelques années, alors que ces territoires s'étaient constitués sur plusieurs siècles. Ce qui met en évidence notre lourde responsabilité en terme de projet urbain. Les territoires non urbanisés ont une valeur agricole, patrimoniale et culturelle. Le non-étalement peut être considéré comme la prise en compte de ces éléments d'intérêt patrimonial. Réfléchir très en amont au projet urbain permet de limiter un développement anarchique. Lorsque le territoire est analysé, lorsque les valeurs patrimoniales de ce territoire, dans toutes leurs dimensions, sont identifiées, on ne peut plus accepter l'étalement. Cela requiert un travail intellectuel, des investissements financiers et surtout une démarche partenariale avec des techniciens, des universitaires, les collectivités locales… Il convient de rassembler ces énergies techniques, politiques, intellectuelles afin d'envisager, dès l'origine, la validité d'un projet de manière à éviter un étalement absurde.

Alain SABARD,
Association Morigny autrement

Comment pouvons-nous nous opposer à un projet PLU établi sans concertation, qui vise à répondre à un accroissement de 25 % de la population uniquement par la construction de pavillons individuels ? Comment promouvoir un projet intelligent ?

Colette LECUMIER,
Observatoire participatif des engagements (OPE)

Dans ma commune, un ancien étang a été classé en lieu de déchet du BTP et le Conseil général ne s'y est finalement pas opposé. L'Association Triangle Vert tente de protéger des espaces agricoles sur son territoire d'action. Toutefois, le maire d'une commune de ce territoire, Marcoussis, autorise, contrairement à ce que prévoit son POS, le déversement de gravas sur ce territoire. Nous avons saisi, à nos frais, les instances juridiques concernées. La loi doit pouvoir sanctionner certaines pratiques. L'Observatoire participatif des engagements est impuissant pour faire respecter le SDRIF par exemple.

Thierry LAVERNE

Un changement de projet urbain ne peut venir que d'un changement de projet politique. Le précédent SDRIF laissait la porte ouverte à de multiples pratiques. Je plaide pour que, dans le prochain schéma directeur, les projets urbains soient clairement identifiés. Il s'agit de définir les espaces qui doivent constituer une armature pérenne et alternative à la ville étalée.

Pierre PERDRIX

Dans le cadre de notre projet, nous avons établi un certain nombre de règles. Mais il faut distinguer règles et règlement. Ce dernier est une contrainte qui appelle des réponses diverses, binaires et parfois contradictoires. Les règles autour d'un projet urbain permettent au contraire de parvenir à un compromis.

Julien LANGET,
urbaniste

Je regrette que les acteurs économiques de l'étalement urbain ne se soient pas encore exprimés, s'ils sont présents. Cet étalement urbain participe à la croissance en créant des besoins de réseaux et d'infrastructures ! Je me demande si votre colloque ne va pas porter un coup à la croissance du PIB. Les entreprises du BTP ont un intérêt réel à défendre l'étalement urbain. Certains journaux, propriétés de groupes immobiliers, continuent de vendre le bonheur individuel lié à l'acquisition d'un pavillon. Au-delà du souci d'un débat démocratique, il convient de décrire et de démonter tout un système économique selon l'idée que la richesse peut être évaluée différemment. Nous ne pouvons faire fi des intérêts et moyens en jeu.

Mr PROVOST,
élu

La loi du 10 juillet 1964, à l'origine des villes nouvelles, prévoyait, à l'horizon 2020, une population d'environ 350 000 habitants pour la commune d'Evry. L'Etat, agissant comme un promoteur, a installé toutes les structures nécessaires à ce développement sur le plan des transports, des services sociaux, des services éducatifs.

Aujourd'hui, Evry compte 100 000 habitants. Nous avons là un réservoir qui fuit de toutes parts. Pour quelle raison cette ville nouvelle, qui avait





tous les atouts pour réussir, ne s'est pas davantage développée ?
Cette évolution est l'une des raisons de l'étalement urbain. Le Sud du Département devait en constituer le poumon vert. Or, aujourd'hui, cette vallée de l'Essonne est, pour partie, urbanisée.

Comment convaincre les personnes, qui ont fait le choix d'un pavillon en zone rurale et le regrettent, de rejoindre la ville nouvelle qui offre emplois, activités et services ?

Marc DAUBERT, architecte

Le projet de Saint-Jacques-de-la-Lande est considéré par les architectes et urbanistes comme une grande réussite. J'aimerais que Yannick Filly nous dise si un processus de concertation avec les habitants ou seulement d'information a été engagé. Des enquêtes de satisfaction ont-elles été réalisées ?

Yannick FILLY

Entre le lancement du projet et sa concrétisation, dix années se sont écoulées. La donne a totalement changé. Au départ, la concertation s'est faite avec les habitants des quartiers périphériques et non pas avec ceux qui allaient s'installer dans le nouveau quartier. L'attente de la population était grande car la ville était en décroissance. Toutefois, l'avènement de ce nouveau quartier a donné lieu à des appréciations diverses de la part de la population voisine.

La concertation, dans la fabrication du projet, est régulière. Les structures de décision au sein de la ville ont elles-mêmes évolué. La cellule projet était, à l'origine, déconnectée du territoire. Nous avons ensuite constitué une cellule de gestion, qui permet d'élaborer le projet avec les résidents eux-mêmes.

Par ailleurs, nous menons des « enquêtes baromètre ». Si les habitants des quartiers périphériques ont fait part de leur inquiétude, les habitants du quartier ont adhéré au projet. Aujourd'hui, cette adhésion est le fait de l'ensemble de la population. Ces enquêtes nous permettent d'anticiper l'accompagnement social: animation, culture, éducation…

Salle

▪ Nous avons entendu, depuis ce matin, un discours politique très intéressant. Toutefois, celui-ci n'est pas en adéquation avec la situation sur le terrain. Vouloir installer les villes à la campagne et la campagne dans les villes est, de mon point de vue, une erreur. La richesse est créée par la diversité. Aussi, il convient de protéger les sites naturels.

Le discours ambiant sur la nécessaire protection du Sud de l'Essonne semble sans effet sur le terrain tant les lotisseurs sont présents… Les villages de ce territoire tendent à perdre leur âme et leur identité. Ces villages ne savent d'ailleurs plus s'ils sont encore des villages ou déjà des villes.

▪ J'aimerais revenir sur la contradiction entre la volonté des élus et les intérêts des concitoyens. En tant qu'élus, nous avons la volonté de préserver les espaces naturels de notre département. Nous avons conscience de la nécessité de reconstruire la ville sur la ville. Notre commune ne compte pas de terrains disponibles et nous avons programmé, dans le

PLU, des droits à construire sur le tissu pavillonnaire. Toutefois, notre majorité au conseil municipal affronte les associations qui défendent ce tissu pavillonnaire.

▪ Il faut cependant admettre que limiter le nombre de maisons individuelles revient à les réserver aux familles les plus aisées. Les familles les plus défavorisées seront, de fait, contraintes d'aller vivre en habitat collectif. De notre point de vue, la problématique consiste à rendre l'habitat individuel compatible avec le développement durable.





Table ronde 2

Un enjeu pour le territoire, la forme urbaine

- ***Marc DAUBER**, architecte à la SEM du Val Bourgogne*
- ***Jean-Claude GARCIAS**, Agence Treuttel-Garcias-Treuttel*
- ***Nicolas SAMSUN**, adjoint au maire de Massy,*
- ***Igor KISSELEFF**, directeur adjoint de la DDE de l'Essonne*
- ***Thierry VILMIN**, socio-économiste, expert de l'aménagement*
- ***Catherine DERCOURT**, Présidente du Groupement du syndicat national des aménageurs lotisseurs (SNAL), IGS Picardie*
- ***Laurent BETEILLE**, Sénateur, Président de l'Union des maires de l'Essonne*
- ***Jean-Pierre PALISSE**, Directeur de l'aménagement et d'urbanisme de la région IDF (IAURIF)*

Jean-Pierre PALISSE, IAURIF, Directeur de l'aménagement

Je vais tenter de présenter les enjeux de l'étalement urbain et la question de la forme urbaine à l'échelle régionale, ainsi que leurs conséquences sur le département de l'Essonne.

La problématique foncière pose à la fois un enjeu quantitatif (comment construire plus en économisant de l'espace ?) et un enjeu qualitatif (comment construire en donnant accès aux services et aux emplois ?). La réponse à cette problématique tient, en partie, à notre capacité à densifier, sous réserve que cette densification soit judicieusement localisée et conduite. La forme doit donc permettre de concilier densité et qualité, et rendre acceptable la densification.

En Ile-de-France, sur les zones exclusivement d'habitat, les densités varient de 300 logements à l'hectare Paris, à 22 logements à l'hectare en Seine-et-Marne.

En proche couronne, ces densités varient de 100 logements / hectare dans les Hauts-de-Seine à 60 logements / hectare dans le Val-de-Marne ou en Seine-Saint-Denis.

En grande couronne, la densité est de l'ordre de 30 logements / hectare dans les Yvelines et le Val d'Oise, de 22 logements / hectare en Seine-et-Marne et de 26 logements / hectare en Essonne.

On observe, depuis 1990, un processus de densification en proche couronne, spécialement dans les Hauts-de-Seine. En revanche, la densité n'a pas évolué en grande couronne.





Quelles sont les conséquences de la densification ?

Chaque année, il est possible de construire, dans les zones urbaines de l'Essonne, de l'ordre de 1 000 logements. Toutefois, si l'on faisait passer la densité de l'Essonne au niveau du Val d'Oise ou des Yvelines, on pourrait construire 4 500 logements par an.

A un rythme de construction constant, sans densification, il serait nécessaire de construire 4 500 logements en extension urbaine. En densifiant, ce besoin, exprimé en extension urbaine, ne serait que de 1 000 logements par an. En Essonne, 5 000 hectares sont aujourd'hui offerts à l'urbanisation, dont la moitié est destinée à l'habitat. A un rythme de construction constant, et sans densification, la quasi-totalité de ces zones d'extension est consommée uniquement pour l'habitat.
La conséquence de la densification sur la consommation d'espace est donc évidente.

La relance de la construction sans un effort de densification conduira inévitablement à une aggravation de l'étalement urbain. En outre, le recyclage et la densification des espaces urbanisés ne suffiront pas à répondre aux besoins de construction : l'extension urbaine restera nécessaire.

Si la densification fait peur, il s'agit pourtant d'un processus de valorisation urbaine très ancien. La densité du Paris haussmannien est deux fois plus élevée que celle du Paris médiéval. Les Hauts-de-Seine ont vu une densification de l'habitat urbain de leur territoire sans pour autant que les conditions de vie se soient détériorées. Si cette densification souffre d'une mauvaise image, c'est que les grandes opérations de rénovation urbaine de la deuxième moitié du XXe siècle ont conduit à une assimilation de la densité à une forme urbaine très ségrégative, du point de vue social comme fonctionnel. Or ces opérations présentent des densités très moyennes et bien inférieures à celle du bâti haussmannien notamment.

La densité n'est pas une valeur morale mais une attitude à adopter. Pour faire accepter ce processus, plusieurs éléments peuvent être avancés : la densification doit s'intégrer au tissu social, économique et bâti, et lui apporter des avantages. Elle doit éviter les spécialisations sociales, fonctionnelles ou formelles qui conduiraient à des ghettos. La densification sélective et raisonnée, offrirait un accès aux avantages de la ville (équipements, services…). On ne peut la normaliser ; le projet urbain doit tenir compte des situations locales.

Par ailleurs, la densification doit être compatible avec une gestion urbaine durable, soutenant la cohabitation des différentes fonctions de la ville et leur permettant d'évoluer dans le temps pour s'adapter à l'évolution des pratiques et des usages. L'impact environnemental de la ville doit être optimisé par les choix de formes urbaines pour faciliter les économies d'énergie, la préservation des ressources naturelles, la réduction des nuisances… Enfin, la densité urbaine n'est supportable que si l'on peut s'en extraire, notamment par la présence végétale dans la ville.

Trois problématiques doivent être abordées pour réussir la densification :

- le temps : la densification urbaine est un processus cyclique qui suppose d'introduire réversibilité et évolutivité ;
- les valeurs : la densification peut provoquer une valorisation foncière qui peut avoir des conséquences sur les populations les plus démunies ;
- l'articulation entre urbanisme et transport, notamment en intégrant le principe de l'intermodalité.

Le PLU permet la densification intelligente et de bonne qualité. Or, en Ile-de-France, les projets de développement durable inscrits dans les PLU tendent à négliger la véritable réflexion sur le projet urbain. Le SDRIF aura un rôle essentiel dans cette démarche, au travers de ses orientations. Le CAUE et les agences d'urbanisme devront apporter leurs compétences en ingénierie pour permettre aux communes de mener de bons projets.

Laurent BETEILLE, Sénateur, président de l'Union des maires de l'Essonne

Lorsque j'ai pris connaissance du thème de ce colloque, je me suis demandé si je devais y participer compte tenu de mon goût affirmé pour la campagne anglaise où les habitations sont très espacées les unes des autres et où la campagne est aux portes des agglomérations. J'ai ensuite compris que c'est la réconciliation entre la ville et la campagne qui est défendue ici.

Le besoin de construction, en région Ile-de-France, est considérable. Ce besoin n'est pas satisfait, en grande partie par une offre foncière et des possibilités de construction insuffisantes. La densification est, pour les élus locaux, la solution la plus difficile à mettre en œuvre dans la mesure où elle se heurte à un certain nombre de préjugés, sachant que les populations sont venues en Essonne pour disposer d'un espace plus large et plus aéré. Une autre façon de répondre aux besoins de construction est l'étalement urbain, à partir de villages, qui pose un ensemble de problèmes dans notre département. Certains villages ont assisté, en quelques années, à un doublement de leur population. Or il n'existe aucun lien social entre le bourg historique et le lotissement.

En outre, les nouveaux habitants regrettent de ne trouver aucun service dans ces communes et sont finalement déçus de la qualité de vie qu'ils y trouvent. La densification des centres-villes est donc la seule solution, même s'il s'agit d'une voie difficile, mal comprise des citoyens. En outre, les opérations de densification sont, après-coup, assez bien admises, dès lors que les services publics existent, que les stationnements et la circulation peuvent supporter la densification, sachant que la densification tend à réduire relativement la circulation automobile.

La densification et la mise en place de PLU doivent s'appuyer sur des diagnostics pertinents. Ces derniers soulignent eux-mêmes les possibilités en matière de densification.

Marc DAUBER,
SEM du Val Bourgogne

Le PUCA, organisme de recherche expérimentale du Ministère de l'équipement, a lancé, en 2002, un appel à l'expérimentation autour d'un habitat





urbain mixte, dense et intégrant les problématiques du développement durable. Nous l'avons remporté avec la SIC Bourgogne Champagne et la Ville de Chalon-sur-Saône.

Chalon-sur-Saône, Sous-Préfecture de Saône-et-Loire de 50 000 habitants, est régulièrement confrontée aux crues de la Saône. Son plateau n'a pu être urbanisé, faute de réseaux suffisants. La Ville a construit une ZAC de cinq hectares afin d'accueillir le projet d'habitat. Dans celui-ci, les maisons ont leur entrée au Nord et un jardin au Sud. Les garages sont séparés des maisons. Un placard extérieur abrite les réseaux, notamment l'arrivée du chauffage. Ce projet vise 45 logements sur 9 000 m^2, soit 50 logements à l'hectare, dont 30 en locatif et 15 en accession à la propriété. La surface des parcelles est comprise entre 120 à 230 m^2. L'espacement entre chaque maison permet d'envisager des agrandissements aussi bien au rez-de-chaussée qu'à l'étage. La lumière naturelle est recherchée dans toutes les pièces et spécialement dans les salles de bain. Les eaux pluviales devaient être récupérées puis acheminées vers un château d'eau. Finalement, ces eaux pluviales ne sont pas récupérées. Nous avions envisagé, dès l'origine, l'installation de capteurs solaires et un chauffage urbain, technique qui vise habituellement des établissements scolaires ou de grands collectifs. Chaque maison est donc chauffée par une chaufferie à bois. Alors que des terrasses plantées avaient été envisagées, suite aux plaintes de riverains, des toits en tôle ont été installés.

Dans ce type d'opération, il importe que l'élaboration du plan d'urbanisme et du plan de logement soit confiée aux mêmes personnes. En outre, pour offrir une bonne maîtrise des espaces extérieurs, ces opérations doivent viser un minimum de 40 logements. Enfin, il est nécessaire d'établir le projet avant d'établir un règlement d'urbanisme.

Jean-Claude GARCIAS, Agence Treuttel-Garcias-Treuttel

Je vous présente le projet de ZAC Andromède, à Blagnac, où nous voulions prouver qu'un quartier neuf, destiné à loger les cadres, ouvriers et contremaîtres qui travaillent sur l'Airbus 380 (4 000 logements), pouvait être représenté de la même façon que les quartiers conventionnels et présenter une proportion d'espaces publics similaire à celle des quartiers anciens.

Notre opération, qui relie la ville de Beauzelle à la commune de Blagnac, intervient dans une période de grande prospérité économique pour l'agglomération toulousaine. En outre, les hommes politiques locaux sont très attachés à la construction de cette ZAC. Enfin, les élus et la population manifestent leur insatisfaction à propos de la politique d'étalement urbain menée pendant un demi-siècle.

Alors que le quartier existant abrite une structure pavillonnaire de type « californien », gaspillant l'espace au profit du bitume et du développement en boucle, notre proposition s'inspire des bastides du XIVe siècle. Nous réduisons autant que possible les liaisons automobiles, et ainsi l'imperméabilisation du sol. En outre, le modèle pavillonnaire actuel est

un modèle de maisons carrées, sur une parcelle carrée. A Blagnac, s'y ajoute la présence d'une piscine dans un angle de la parcelle et d'un deuxième garage pour le véhicule 4x4… Notre modèle, pour sa part, ne privilégie pas la voiture mais l'urbanité. Pour cela, nous entendons limiter le nombre de garages privés donnant sur l'espace public que constitue la rue. Je précise que, pour des raisons politiques, l'agglomération toulousaine a été obligée de restituer aux villes de Blagnac et Beauzelle 70 hectares de base de loisirs qui avaient été bitumés pour construire les hangars de montage d'Airbus.

Le rôle de la voiture et la place du stationnement : nous pensons que chaque parcelle doit permettre d'« avaler » la voiture, sachant que le garage est souvent utilisé comme débarras. Les maires doivent avoir le courage d'empêcher leurs administrés de laisser leur véhicule sur l'espace public.

Les parcelles que nous avons retenues sont rectangulaires. Elles présentent leur petit côté à la rue et forment des îlots rectangulaires de 70 mètres sur 160. Ces îlots peuvent accueillir toutes sortes de densité. Nous pensons qu'il est possible d'installer aussi bien 25 que 110 logements sur un hectare. Nous sommes convaincus des vertus du parcellaire. D'ailleurs, l'une des raisons de l'échec de l'urbanisme moderne est l'éradication du parcellaire.

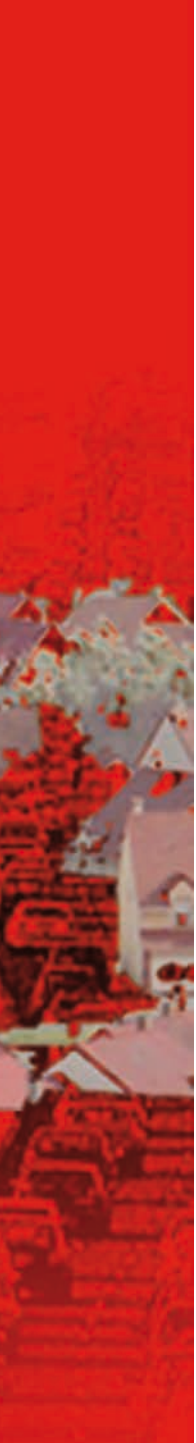
Nicolas SAMSUN, adjoint au maire de Massy

Je retiens de l'intervention du Sénateur Béteille qu'au-delà du débat sur l'étalement urbain, l'élément essentiel est la qualité de nos opérations urbaines, qu'il s'agisse de densification ou d'extension. J'observe une critique unanime du modèle du lotissement. Le véritable enjeu de notre démarche collective est de construire le discours à tenir aux prochaines équipes municipales qui seront élues, en 2008. Sans les décharger de leurs responsabilités et prérogatives, nous pouvons les aider à se poser les bonnes questions et à construire des lotissements de manière intelligente.

Massy est à la fois la dernière ville de la petite couronne et la première de la grande couronne. Comment Massy peut-elle participer à l'effort de solidarité essentiel consistant à construire ? Le Président de la Fédération des promoteurs estime que « le droit au logement passe par le devoir de construire ». Je prends cette formule à mon compte tant il me semble nécessaire d'offrir le nombre de logements suffisants à ceux qui veulent se loger.
En 1995, nous avons été élus sur un programme que l'on pourrait résumer par la formule « halte au béton » alors que le maire précédent prônait la densification. Nous avons depuis revu nos positions, notamment dans notre programme électoral de 2001, et nous tâchons de tenir un discours plus mesuré, en faveur d'une densification raisonnée et de qualité.

A proximité de la Gare de Massy Palaiseau, la commune disposait d'une zone de 120 hectares, Les Champs ronds, occupée par des acti-





vités économiques. Par conséquent, pour développer des logements sur cette zone, il convenait de reconstruire la ville sur la ville. Or, l'acquisition de cet ensemble foncier pour y mener une opération de construction de logements était inconcevable. Nous avons du imaginer un mécanisme de densification organique en nous appuyant sur les dispositions de la loi SRU. Concrètement, trois ZAC ont été créées sur ce secteur. La maîtrise foncière de la ville s'est limitée à quelques points stratégiques. Trois grands urbanistes ont été embauchés et se sont vus confier, chacun, une ZAC.

Nous avons défini les modalités de partenariat avec les promoteurs. Nous avons bâti un PLU assez laxiste, laissant une large place à la créativité, et un système financier, autour de la ZAC, permettant de payer les équipements publics. En contrepartie, les promoteurs se sont vus présenter un interlocuteur, l'urbaniste de chaque ZAC, avec lequel ils ont été invités à définir un projet. Ce projet devait tenir compte de l'activité existante et, le cas échéant, envisager des opérations tiroirs. Par conséquent, la majorité municipale a pris le risque de ne pas tout contrôler quant à la définition du projet. En revanche, grâce aux mécanismes économiques, financiers et de partenariat, elle s'est assurée du bon fonctionnement final du dispositif. D'aucuns ont parlé de cette démarche comme d'un urbanisme d'avant-garde. Quoi qu'il en soit, il est donc possible de faire du renouvellement urbain organique, sans maîtrise foncière complète mais avec la certitude de la réussite du système.

Je distingue deux modèles pour limiter l'étalement urbain. Le premier, le modèle de la société de méfiance, s'appuie sur un nombre important de normes et de règles qui visent à tout contrôler. Le second, plus risqué, laisse une plus grand marge de manœuvre, il s'appuie sur la confiance à l'égard des acteurs, du système économique, du dialogue. Nous pensons que seul ce deuxième modèle permet le renouvellement urbain.

Igor KISSELEFF, directeur-adjoint de la DDE de l'Essonne

En tant que représentant de la DDE, j'évoquerai la question des besoins en logement au titre du plan de cohésion sociale. Les enjeux autour de cette question sont en effet considérables. La DDE intervient essentiellement autour de la mise en œuvre des projets et moins sur leur planification.

Sur le sujet qui nous intéresse, plusieurs points méritent débat dans l'Essonne. La stratégie foncière est en panne. Les ZAD (zones d'aménagement différé) visées par le SDRIF arrivent à leur terme. Depuis 2001, seules trois ZAD ont été demandées par les communes, sans qu'aucun projet ne semble capable de limiter l'évolution du coût du foncier.

Ensuite, la loi SRU prévoyait des outils, comme la possibilité pour les collectivités de fixer des périmètres d'études, qui permettaient de générer des projets. Depuis 2001, 64 PLU ont été mis en révision dans l'Essonne, 27 d'entre eux ont été approuvés mais un seul a fixé ce périmètre d'études.

La DDE développe un tableau de bord d'offre foncière qui permet de ré-interroger les collectivités sur l'occupation réelle du foncier par rapport aux règlements. Nous souhaitons qu'une dizaine de communes s'équipent de cet outil afin de fournir une vision globale de la situation foncière et d'adopter une stratégie foncière. La mise en place d'une telle stratégie nécessite d'engager des études en vue d'un renforcement général de l'ingénierie au niveau des collectivités. Cette ingénierie « amont » est préalable à l'aménagement.

J'aimerais souligner la très grande complexité de ces études et la durée de cette ingénierie. Si le PLU permet de réaliser des économies d'échelle sur ces études, au rythme actuel, il faudrait attendre 30 ans pour disposer d'une vision générale de la mise en œuvre de ces projets. C'est pourquoi il convient de favoriser, au plus tôt du processus, une plus grande collaboration entre les urbanistes, les architectes et paysagistes, les promoteurs et professionnels de l'aménagement.

Par ailleurs, nous devons renforcer la culture de l'aménagement urbain. Cela suppose de trouver des formes innovantes de concertation. Pour l'heure, cette concertation est le fait de grandes villes et se limite souvent aux processus de rénovation urbaine. Il est également nécessaire de développer l'ingénierie au sein des collectivités locales. L'assistance à maîtrise d'ouvrage ne suffit pas. La concertation doit être continue, afin de montrer que la mise en œuvre d'un projet est conforme aux engagements initiaux.

Thierry VILMIN, socio-économiste

L'étalement urbain peut être considéré, d'une part, à l'échelle de la commune (micro-étalement), d'autre part, à l'échelle de l'agglomération voire du département (macro-étalement).

Le micro-étalement, en Essonne, s'est développé dans les années 60, avec des opérations d'ensemble sans lien, encouragées par les propriétaires fonciers. A la fin des années 70, les communes ont pris conscience des inconvénients du mitage à l'échelle communale : allongement des réseaux, dégradation du paysage, difficultés d'intégration des nouveaux habitants. Parallèlement, les élus ont commencé à s'approprier les POS et d'autres outils du Code de l'urbanisme, afin de contrôler et de mieux réguler l'urbanisation. Le mitage a alors subi un coût d'arrêt et les communes se sont peu à peu fixé des objectifs raisonnés en termes de progression démographique et de maîtrise générale de leur développement, y compris lorsqu'elles disposaient de vastes espaces naturels. Cette prudence a eu pour conséquence de déplacer l'urbanisation vers la troisième couronne.

J'ai mené une étude sur une quinzaine de communes de l'Essonne situées autour de la francilienne. Leur objectif, en 1992, était de construire 9,5 logements par an, pour 1 000 habitants. En 1999, cet objectif était descendu à 3,6. Le souci des communes, à l'époque, est celui d'un urbanisme « aéré » et moins dense.

Ces projets qui limitent l'étalement urbain au niveau de la commune ont néanmoins des conséquences au niveau de l'agglomération ou





du département. Ce macro-étalement peut être observé notamment au travers de l'échec du SDRIF de 1994, lequel prévoyait de limiter le développement des bourgs et villages à 10 % de la construction totale alors que ce développement a été de 30 %. Le règlement ne suffit pas à contrebalancer les logiques des acteurs du territoire.

Peut-on attendre, à l'échelle de l'agglomération ou du département, une prise de conscience similaire à celle qui a été observée au début des années 80 dans les communes ?
A l'échelle des communes, cette prise de conscience s'est fondée sur des éléments concrets. Par exemple, l'allongement des réseaux avait un coût pour le contribuable. Il conviendrait de mettre en avant ce type d'éléments pour convaincre l'opinion publique des conséquences néfastes de l'étalement urbain sachant qu'il ne faut plus raisonner en termes normatifs et réglementaires mais plutôt en termes contractuels et concertés.

Catherine DERCOURT, Présidente du Groupement du syndicat national des aménageurs lotisseurs (SNAL), IGS Picardie

Dans le cadre de mes fonctions syndicales, je suis membre de l'Observatoire régional du foncier. J'ai présidé un premier groupe de travail sur le foncier mutable et, plus récemment, un deuxième sur le renouvellement urbain.

J'aimerais rappeler un certain nombre de points. Le lotissement est une forme urbaine parmi d'autres. Les photographies qui ont été présentées représentent des opérations groupées réalisées par les promoteurs. Dans ce cadre, le lotissement n'est pas envisagé de la même façon et n'a pas la même implication de la part des professionnels. Par ailleurs, la profession a largement évolué. Elle porte une responsabilité d'avoir réalisé par le passé, sans trop se soucier de l'environnement, des opérations autorisées par les élus.
Aujourd'hui, elle suit des logiques assez différentes.

La densification urbaine ne suffira pas à satisfaire l'offre de logements : l'extension urbaine reste nécessaire. En revanche, nous devons lutter contre une extension anarchique des bourgs qui, notamment, ne prendrait pas en compte la logique de transport. L'extension urbaine doit donc être raisonnée. Cela suppose de mener les études amont nécessaires au niveau de la commune mais aussi des intercommunalités qui, seules, peuvent mener une réflexion globale sur l'évolution des villes. De ce point de vue, le SDRIF ne doit pas être un document normatif mais se contenter de fixer les grandes lignes de l'urbanisation, la réglementation en France en matière d'urbanisme étant déjà considérable. Il convient d'utiliser cette réglementation, qui offre aux collectivités les outils nécessaires pour prévenir toute urbanisation anarchique, avant d'en envisager d'autres. La démarche intercommunale est d'autant plus pertinente que ces études amont sont coûteuses et que les communes ne peuvent pas toutes se les offrir.

Par ailleurs, le renouvellement urbain n'a pas le même coût économique que l'extension urbaine, même si les éléments chiffrés en la matière font défaut. Néanmoins, en matière de renouvellement urbain, un effort spé-

cifique doit être porté sur le foncier, en particulier sur son acquisition et son portage. L'établissement public foncier départemental comme régional pourra apporter une réponse efficace en la matière. Dans la logique d'extension urbaine, le prix du foncier est moins élevé. En revanche, les coûts d'équipement, qu'il s'agisse d'infrastructures ou d'équipements publics, sont plus importants.

Dans ce contexte, il me semble nécessaire de renforcer le partenariat entre les différents acteurs chargés de construire la ville : architectes, urbanistes, paysagistes, aménageurs, collectivités locales…
Il convient en outre de travailler sur des projets d'envergure, à une échelle suffisante. La ZAC reste de mon point de vue un outil pertinent pour réaliser des opérations d'ensemble.





Bernard LAFARGUE, Directeur départemental de l'Equipement 91

Je me réjouis de cette journée et je remercie le CAUE de cette initiative. La DDE avait sollicité le CAUE, il y a deux années, pour l'aider à parler de densité et à construire un discours à l'égard des élus. Les textes nous permettant de maîtriser l'étalement urbain existent. Certes, pour un élu, il est plus simple et profitable de favoriser l'étalement urbain que de densifier. La densification, qui doit s'appuyer sur le dialogue et un projet de qualité, relève d'un processus nécessairement long. Il s'agit ensuite de mener cette réflexion à l'échelon pertinent, en l'occurrence celui des intercommunalités et des pôles d'activités.

Enfin, il reste essentiel de construire, en privilégiant la bonne qualité et en tâchant de le faire à l'intérieur de nos villes.

La DDE reste à vos côtés pour poursuivre cette réflexion.

Michel BERSON, Président du Conseil général de l'Essonne

Le CAUE a été à l'initiative de ce colloque et a bénéficié du concours du Conseil Régional, du Conseil général, de l'Union des maires, de la Direction départementale de l'équipement et d'autres organismes qui ont eu l'occasion de s'exprimer.

Il s'agit pour moi de clôturer le colloque mais pas le débat sur l'étalement urbain. Grâce au CAUE, et sa connaissance du territoire essonnien, vous avez pu approfondir les réflexions déjà engagées lors des ateliers thématiques de la démarche « Essonne 2020 » lancée il y a plusieurs mois par le Conseil général de l'Essonne pour l'élaboration de son schéma départemental d'aménagement et de développement. Vous avez eu l'occasion de dégager quelques pistes d'action qui visent à concilier développement des territoires, optimisation de l'espace et qualité urbaine. Cette journée d'échanges a été riche en débats. Elle annonce d'autres débats, de nouvelles dynamiques, porteuses d'innovation. Plus que souhaitables, ces évolutions sont aujourd'hui nécessaires et même indispensables.

L'un des objectifs prioritaires du SDRIF de 1994 était la maîtrise de l'urbanisation et la gestion économe de l'espace. Aujourd'hui, à l'heure de la révision de ce schéma, force est de reconnaître que la consommation d'espace, particulièrement en Essonne, a été supérieure de 26 % aux objectifs fixés alors que, dans le même temps, les constructions de logements ont été inférieures aux prévisions. Ce sont 20 000 logements qui font défaut dans notre département par rapport aux prévisions. L'Essonne a été responsable de la moitié de la surconsommation d'espaces agricoles ou d'espaces naturels. Avec la pénurie de logements à Paris et dans la première couronne, avec la flambée du prix du foncier et des loyers, l'Essonne est devenue une terre d'élection pour les promoteurs. D'autres départements sont dans cette situation, comme la Seine-et-Marne et le Val d'Oise, mais à un degré moindre.

L'utilisation non maîtrisée des espaces a un coût. Ce coût est d'abord financier. L'éparpillement de la population entraîne un besoin accru en équipements publics, tout comme la multiplication des déplacements





entraîne un besoin accru en infrastructures routières ou en transports en commun. Ce coût est ensuite écologique. L'étalement urbain constitue souvent une atteinte aux écosystèmes, il fragile la biodiversité et pollue les ressources naturelles. Mais ce coût est surtout humain. L'étalement urbain a contribué à accentuer les inégalités territoriales et a engendré de la ségrégation sociale. Malheureusement, l'actualité ne me démentit pas.

Les Maires et les Conseils municipaux, qui ont la responsabilité des Plans Locaux d'Urbanisme et de la délivrance des permis de construire, prennent de plus en plus conscience de la nécessité d'arrêter de faire pousser des lotissements. Les inégalités territoriales sont si criantes dans notre département que chacun convient de l'importance de mettre un terme à cette évolution. Le Sud de l'Essonne souffre d'un manque d'activités et de services. Le Nord-Est du département, qui ne représente que 2 % de l'activité économique départementale, rassemble 35 % de l'habitat. Une partie du département est inscrite dans le cône Sud francilien de l'innovation technologique et scientifique, lequel bénéficie de la richesse générée par deux universités, 35 000 étudiants, 10 grandes écoles, 200 laboratoires, 22 000 chercheurs et 35 000 entreprises. Ainsi, l'Essonne bénéficie aujourd'hui de deux pôles de compétitivité mondiaux dans le domaine de l'innovation médicale et celui des logiciels. L'Essonne est le seul département français à bénéficié de deux pôles de compétitivité mondiaux.

En d'autres termes, la question posée par l'étalement urbain est également celle de la cohésion sociale et de la création de richesses sur notre territoire départemental. Parce que nous ne voulons pas consacrer, ou pire renforcer, les déséquilibres entre les territoires, parce que nous ne voulons pas amoindrir l'attractivité de l'Essonne, ni accepter les inégalités, il nous faut ensemble réfléchir à de nouveaux modèles d'aménagement et de développement de notre territoire avec, pour mots d'ordre : cohésion sociale, environnement durable, lieux habités vivables et stratégie globale.

C'est tous ensemble que nous devons porter cette ambition. C'est en favorisant les synergies entre partenaires publics que nous parviendrons à trouver des solutions innovantes. Les communes, les intercommunalités, le Département, la Région et l'Etat poursuivent les mêmes objectifs :

- favoriser l'attractivité des territoires, tant pour les habitants que pour les entreprises ;
- réduire les inégalités sociales et territoriales en développant davantage les solidarités départementales comme régionales ;
- préserver la qualité de vie, notamment dans nos villes ;
- protéger et valoriser les espaces naturels.

Ces quatre objectifs sont devenus non seulement compatibles mais bien indissociables dans l'esprit du développement durable que nous voulons promouvoir dans le département. Ce colloque est un bel exemple de synergies partagées puisqu'il s'inscrit dans une démarche partenariale forte avec l'Etat, la Région, le Conseil général et l'ensemble des acteurs départementaux concernés par ces questions d'urbanisme. Cette

réflexion est menée dans le cadre de la révision du SDRIF et de l'élaboration de notre propre schéma d'orientation « Essonne 2020 ». Pour atteindre les objectifs précédents, il nous faut inventer de nouveaux modèles d'urbanisation pour passer d'une logique exclusive d'expansion à un processus de renouvellement urbain qui doit être aussi social. Pour cela, plusieurs orientations se dessinent et sont actuellement en débat.

Il s'agit d'abord de favoriser la densification des pôles urbains. Jusqu'à récemment, le terme densifier faisait peur. Aujourd'hui, cette idée, devenue nécessité, fait son chemin. Cette exigence ne relève pas du dogme pas plus qu'elle ne sonne le glas de la construction. Au contraire, les besoins en logements sont criants. Ainsi, 60 000 logements par an sont nécessaires soit en constructions nouvelles, soit en réhabilitations, pour l'ensemble de notre région, à l'horizon 2025. Toutefois, il faut sortir d'une logique purement arithmétique. Il ne s'agit pas seulement de répondre à un besoin exprimé en nombre de logements mais de nous interroger sur le type de logement, sur la localisation de ces logements et sur la population visée. Notre ambition est claire : nous entendons attirer de nouvelles populations, surtout les classes moyennes, afin de favoriser la mixité sociale, car notre cohésion sociale en dépend. Notre objectif est donc de construire mieux. Il convient de profiter de la configuration de certains lieux pour en accroître l'attractivité. La densification en centre-ville, autour des gares, apparaît aujourd'hui comme une évidence. Cette démarche passe également par un aménagement urbain conjuguant logements, équipements publics et infrastructures de transports en commun. Plutôt que l'étalement urbain, il faut favoriser un renforcement des pôles urbains existants et améliorer leurs liaisons.

Il s'agit ensuite d'accélérer le renouvellement urbain. Pour cela, l'intervention d'un établissement public foncier régional est fondamentale pour maîtriser le prix du foncier, agir en faveur de la relance de l'habitat et revaloriser certains secteurs, comme la Vallée de la Seine. C'est bien la solidarité régionale qui doit jouer. La troisième piste consiste à préserver la qualité de vie. La qualité urbaine est une notion nouvelle mais largement partagée. Il convient d'accorder une attention encore plus grande à la place et à la qualité des espaces verts ainsi qu'au respect de l'environnement.

Enfin, il s'agit de valoriser les franges périurbaines, comme le Val d'Essonne, en recréant du lien entre les villes. D'autres pistes existent. Vous en avez vous-mêmes esquissé quelques-unes aujourd'hui. Continuons de réfléchir ensemble pour dessiner les orientations qui nous permettront de renforcer l'attractivité et la cohésion territoriale de notre département. Ces quelques pistes ne constituent que des pistes de réflexion, des idées qui avancent depuis le début de la révision du SDRIF et de l'élaboration du schéma « Essonne 2020 ». Le rôle de chacun au sein de ces deux démarches est primordial car c'est par un engagement collectif que nous dessinerons le nouveau visage de notre département, que nous « réussirons » l'Essonne de demain, que nous parviendrons à embellir la ville et à préserver nos villages.



Bibliographie



Intervenants

- **Hervé Le Bras**, *L'adieu aux masses. Démographie et politique*, coll. Aube poche, La Tour d'Aigues (84), Editions de L'Aube, 2005, 96 p
  Hervé Le Bras, *La démographie*, Paris, Editions Odile Jacob, 2005, 448 p.
  Hervé Le Bras, *La planète au village. Migrations et peuplement en France*, La Tour d'Aigues (84), Editions de L'Aube, 1997, 222 p.
- **David Mangin,** *La ville franchisée. Formes et structures de la ville contemporaine*, Paris, Editions de La Villette, 2004, 398 p.
  David Mangin et Philippe Panerai, *Projet urbain*, Marseille, Editions Parenthèses, 1999, 187 p.
- **Jean-Pierre Vernant,** *Entre mythe et politique.Tome 2 : La traversée des frontières*, Paris, Editions du Seuil, 2005, 189 p.
  Jean-Pierre Vernant, *Les origines de la pensée grecque*, coll. Quadrige, Paris, Editions PUF, 2004, 135 p.
  Jean-Pierre Vernant, *L'homme grec*, coll. Points Histoire, Paris, Editions du Seuil, 2000, 433 p.

Références bibliographiques

- *Le lotissement pour un projet urbain de qualité*, Vannes, CAUE du Morbihan, 2005, 83 p.
- *Le SDRIF en Essonne : premier bilan et diagnostic. Rapport d'étape*, Agenda 21 départemental - Essonne 2020, 13 janvier 2005, Conseil général de l'Essonne, 71 p.
- *Y a-t-il des phénomènes de densification ou de dédensification ? Approche de la question et proposition d'indicateurs*, Lyon, Certu, 2005, 90 p.
- Nathalie Moutarde, « Région Ile-de-France : La consommation des espaces naturels se ralentit », *Le Moniteur des travaux publics et du bâtiment*, n° 5309, 26 août 2005, p. 14
- « Appréhender la densité : 1. Les repères historiques », *Note rapide sur l'occupation du sol de l'Iaurif*, n° 382, juin 2005, 6 p.
- « Appréhender la densité : 2. Les indicateurs de densité », *Note rapide sur l'occupation du sol de l'Iaurif*, n° 383, juin 2005, 4 p.
- « Appréhender la densité : 3. Formes urbaines et densités », *Note rapide sur l'occupation du sol de l'Iaurif*, n° 384, juin 2005, 6 p.
- « La maîtrise foncière : clé du développement rural, Rapport présenté par M. Jean-Pierre Boisson, Conseil économique et social », *La Gazette des communes, des départements et des régions*, Cahier détaché n° 2, n° 18/1788, 2 mai 2005, 53 p.
- « Sortir de l'impasse… Le nécessaire retour à l'urbanité », *Imago* (Publication trimestrielle du Caue du Maine-et-Loire), n° 29, avril 2005, 8 p.

- « Les valeurs de la ville », *Urbanisme*, Hors-série n° 24, mars-avril 2005
- Martine Berger, *Les périurbains de Paris. De la ville dense à la métropole éclatée ?*, Paris, CNRS Editions, 2004, 314 p.
- Christophe Guilly et Christophe Noyé, *Atlas des nouvelles fractures sociales en France. Les classes moyennes et précarisées*, Paris, Autrement/Le Mémorial de Caen, 2004, 64 p.
- Catherine Sabbah, « La résistance contre l'étalement urbain », *Le courrier des maires*, n° 172, septembre 2004, pp. 16-17
- Dossier « Campagnes de ville, campagne des champs », *Diagonal*, n° 166, juillet-septembre 2004, pp. 30-54
- Jean-Yves Chapuis, « Le périurbain est aussi dans la ville », *Etudes foncières*, n° 111, septembre-octobre 2004, pp. 29-30
- Amélie Peyrou, « Les politiques foncières périurbaines de sept agglomérations européennes », *Etudes foncières*, n° 107, janvier-février 2004, pp. 24-26
- « Dossier Urbain/Rural », *Urbanisme*, n° 338, septembre-octobre 2004, pp. 39-72
- Michel Corajoud, « La ville diffuse dans les traces du tissu rural », *Urbanisme*, n° 338, septembre-octobre 2004, pp. 48-50
- « Les disparités territoriales. 24e rencontre nationale des agences d'urbanisme, 5-7 novembre 2003 », *Les Cahiers de l'Iaurif*, n° 137, 4e trimestre 2003, 272 p.
- Alain Cluzet, « Etalement urbain : l'heure des choix », *Le Moniteur des travaux publics et du bâtiment*, n° 5185, 11 avril 2003, p. 442
- Vincent Fouchier, « L'étalement de la motorisation en Ile-de-France », *Etudes foncières*, n° 96, mars-avril 2002, pp. 10-15
- Marie-Geneviève Dezès, Nicole Haumont, Antoine Haumont et Henri Raymond, *L'habitat pavillonnaire,* Paris, L'Harmattan, 2001, 115 p.
- Marie-Geneviève Dezès, *La politique pavillonnaire*, Paris, L'Harmattan, 2001, 314 p.
- Nicole Haumont, *Les pavillonnaires*, Paris L'Harmattan, 2001, 151 p.
- François Ascher, « Peut-on stopper l'étalement urbain ? », *Le Moniteur des travaux publics et du bâtiment*, n° 5091, 22 juin 2001, p. 450
- Martine Kis, « Maisons individuelles. Comment faire rimer qualité et densité », *Le courrier des maires*, n° 137, 1er juin 2001, pp.34-37
- Jérôme Chaib et Jean-Paul Thorez, *Ecocitoyen au quotidien*, Paris, Editions Sang de la terre, 2000, 192 p.
- Vincent Fouchier, *Les densités de la ville nouvelle d'Evry. Du projet au concret*, Paris, Editions Anthropos, 2000, 320 p.
- Catherine Chavelet, « Maîtriser l'étalement urbain », *Diagonal*, n° 141, janvier-février 2000, pp. 55-56



Bloc-notes



Sommaire

Édito

Vers une densité raisonnée 6

Ouvertures

Construire sans s'étaler 7

Introduction

Quel mode de développement pournos territoires ? 11

Échanges 15

Comment rendre la ville passante ? 19

Comment rapprocher la ville de la campagne ? 21

Échanges 23

Table ronde 1

Quels projets pour un territoire durable ? 25

Échanges 31

Table ronde 2

Un enjeu pour le territoire, la forme urbain ? 35

Clôture 45

Bibliographie 48

Bloc-notes 50



Novembre 2005
Photos, illustrations CAUE 91- Photos page 6, Éric Morency - Illustration page 9, David Mangin

Maison Départementale de l'Habitat
CAUE91
1 boulevard de L'écoute s'il pleut
91035 Evry cedex

Tél : 01 60 79 35 44 - Fax : 01 60 78 45 81
E-mail : caue91@caue91.asso.fr
site web : www.caue91.asso.fr

Conception graphique : CAUE 91 - Impression : Lufhringer