

# En finir avec l'étalement urbain

# MORCEAUX choisis



# **En finir avec l'étalement urbain**

**Pour un développement durable d'un territoire**



# Édito

## Construire sans s'étaler

Cette première publication constitue un point de départ, dans le droit fil des réflexions territoriales actuellement en débat. Au niveau départemental avec l'Agenda 21 et Essonne 2020, au niveau régional avec les ateliers mis en place à l'occasion de la révision du Schéma directeur de la région Ile-de-France qui dessinera l'espace à l'horizon de vingt ans.

La densification orchestrée dans un souci de qualité urbaine et de services publics constitue une réponse pour concilier social et urbain.

Elle répond aussi aux impératifs de gestion environnementale et énergétique.

Le tissu économique francilien est en mutation. Les besoins en logements exigent une politique subtile répondant à la demande des ménages tout en préservant les harmonies spatiales, en maîtrisant la consommation d'espace.

Cette volonté suscite un profond débat. Il s'agit de développer les réseaux de transports collectifs, créer des pôles urbains vivants et équipés. Savoir construire sans s'étaler, observer une démarche cohérente d'aménagement sont les conditions de création et de maintien des services, écoles, commerces, loisirs, gages de l'équilibre des territoires.

Avec ce recueil de morceaux choisis, d'extraits de recherches, d'analyses de situations spatiales auxquelles se confrontent les acteurs de l'aménagement, le CAUE 91 soutenu par le Conseil général, le Conseil régional, la DDE, l'UME, et avec la participation de l'AUDESO, du PNR du Gâtinais et de la DIREN ouvrent les pages d'une réflexion à long terme sur l'avenir du territoire de la région Ile-de-France et de l'Essonne.

Bruno Piriou,  
Président du CAUE 91  
Vice-président du Conseil général 91



# Une démarche partenariale à poursuivre

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.

**Cette démarche de sensibilisation, qui s'engage avec le colloque de novembre 2005, doit permettre de développer un partenariat susceptible de formuler des propositions constructives pour le devenir de l'Île-de-France.**

Dans une perspective de développement durable et solidaire, le CAUE 91 s'est depuis longtemps posé la question de la densité, comme réponse à l'étalement urbain, écologiquement, économiquement et socialement néfaste. Un cycle de conférences-rencontres sur la *Haute Qualité Environnementale* fut ainsi organisé en 2002 et 2003 en partenariat avec l'Union des Maires de l'Essonne, ainsi qu'un colloque « *Que faire des eaux de pluie ?* » tenu à Evry le 25 novembre 2003.

La recherche menée par le CAUE 91 pour le PUCA (Plan urbanisme construction architecture) du ministère de l'Environnement a permis de faire le

point sur les évolutions possibles dans les quartiers de maisons construites en Essonne.\*

Un groupe de travail mis en place à la demande de la DDE 91 a initié l'idée de ce colloque sur les formes d'urbanisation compatibles avec une gestion durable du territoire, vigilante face aux tendances d'étalement urbain et leurs incidences sur les transports, l'isolement, les choix en matière d'équipements publics.

Au moment où la réflexion menée sur le S.D.R.I.F permet d'envisager quelques orientations pour la région, les départements et les communes ou regroupements de communes, le CAUE 91, lieu d'information et de débat, se devait d'organiser cette rencontre de confrontation d'idées et de mobilisation. Il s'agit maintenant d'entamer un travail de fond et trouver des réponses pratiques aux questions que pose l'avenir de nos territoires.

Ce thème mobilisant de nombreux partenaires, notamment le réseau des CAUE, fera partie de nos priorités dans nos actions de sensibilisation, nos interventions pédagogiques et nos recherches. Nous prolongerons le partenariat entamé, plate-forme de réflexion à la disposition des acteurs de l'aménagement, des élus qui ont à gérer au quotidien le devenir de nos territoires.

Ce colloque est un point de départ, ce recueil de morceaux choisis constitue une préface avant des actes publiés en 2006.

**novembre 2005, CAUE 91**

\* Références : • rapport de recherche *Urbanité domestique face au territoire*, PUCA  
• « Une maison est toujours quelque part », revue *A vivre*, janv-fév 2004

# Avant-propos

## Définir les limites et les liens

**E**tonnants paysages. Étirés loin des bourgs, maintenus par un fil invisible ou juste dessinés par une rue de traverse. Groupes de maisons semblables entre elles, égrenées en campagne.



Semblables mais seules, comme posées là en quelques pelletées de bulldozer. Campées sur leur parcelle, centrées comme si une main d'enfant s'était appliquée à ce qu'elles ne touchent pas les bords. Bords de terrains parfois plantés de haies opaques, affublés d'un garage en attente de l'auto qui annoncera la transhumance du soir. Souvent le bâti cache un horizon, la ligne de la plaine agricole, la silhouette de la ville à laquelle, pourtant, il appartient. Ceux qui vivent ici travaillent ailleurs et peinent à habiter vraiment ces paysages essaimés d'îlots bâtis, sans la vision d'ensemble qui caractérise l'urbanisme, science du temps et de l'espace.

L'envie peut venir de freiner leur dérive, tirer ce fil, libérer les hectares ainsi grignotés, ramener ces quartiers vers le centre, comme une pelote de laine que l'on rembobine avant de se lancer dans un maillage harmonieux. Histoire de donner

de l'allure à la ville, comme si l'on redessinaient le patron d'un vêtement trop ample.

Le quartier peut afficher une densité certaine pourvu qu'elle soit équilibrée, que les hauteurs, les surfaces, les passages, les circulations, les couleurs lui confèrent une allure de ville ou de village, où s'établissent le lien social et la mixité des populations. La densité permet une économie d'espace en laissant vacantes les surfaces susceptibles de nouveaux développements, de nouveaux équipements.

Cesser de grignoter les pourtours et l'espace agricole aidera à définir les limites et les liens entre les territoires. Terre rurale où se profile le grand paysage ; reliefs visibles, espaces naturels sensibles et protégés. Terre urbaine où la densité n'est plus un tabou, où les aménagements de quartiers se réalisent en cohérence avec les îlots anciens, où l'occupation des interstices, des dents creuses permet de redonner de l'allure à des alignements de rue malmenés par le temps.



# Morceaux choisis, Jean-Pierre Vernant

Extrait : *La traversée des frontières*, Éditions du Seuil, 2004

**L'**urbain et la démocratie sont au cœur du dernier ouvrage de Jean-Pierre Vernant. L'historien évoque ces notions inséparables en interrogeant la ville grecque, dont la conception demeure l'exemple originel de la constitution de l'espace et de la cité.



Vers le VIII<sup>e</sup> siècle, avec l'avènement de la cité-État, de la polis, tout change. L'espace urbain ne gravite plus autour d'une citadelle royale qui le domine, il est centré sur l'agora, qui, plus encore que le marché où s'échangent les produits, est par excellence le lieu où circule librement la parole entre partenaires égaux. Le miracle grec (qui n'en est pas un) : un groupe humain se propose de dépersonnaliser le pouvoir souverain, de le mettre dans une situation telle que personne ne puisse l'exercer seul, à sa guise. (...)

Pour les architectes, cela veut dire beaucoup de choses. Un seul exemple : selon les fouilles que l'on a pu faire en Sicile, à Megara Hyblaca, quand les fondateurs de la colonie arrivent de Grèce, dès le VII<sup>e</sup> siècle, ils débarquent sur un terrain vierge

de tout habitat antérieur, sans vestiges. Il n'y a encore rien, tout est à faire ; ils ont seulement des plans. Ils vont donc projeter sur le territoire la conception de l'espace et de la ville qu'ils ont dans la tête, ils vont réaliser des expériences, et la première chose qu'ils font, c'est de dire où il ne faut pas construire. Ils réservent un espace où il est interdit d'établir sa maison, et c'est dans cet espace, au centre précisément, que l'on prévoit de mettre tout ce qui est public et commun.

Ces colons arrivent donc avec l'idée qu'en matière d'architecture et d'urbanisme il doit y avoir quelque chose de commun, et qu'une ville doit refléter dans sa structure cette géométrie, cet espace organisé, qui est en même temps un espace politique ■

# Morceaux choisis, **Hervé Le Bras**

Extrait : *L'adieu aux masses*, Éditions de L'Aube, 2005

**O**n 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. (...)

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. (...)

Ce partage est indicatif et peut prendre d'autres formes, par exemple un choix selon la semaine ou des périodes plus longues avec une partie du travail effectué à domicile. À plus grande échelle encore, la mobilité a entraîné de nouvelles formes saisonnières de travail.

Ainsi, la faiblesse des migrations entre l'Est et l'Ouest après la chute du mur de Berlin tient en partie au fait que les habitants de l'Est de l'Europe, au lieu de migrer à l'Ouest où sévissait un chômage important, y ont effectué des séjours assez brefs en obtenant des contrats de travail de courte durée. Ils conservaient leur domicile et leur mode de vie à l'Est, en disposant de ressources supplémentaires avec leurs salaires de l'Ouest ■

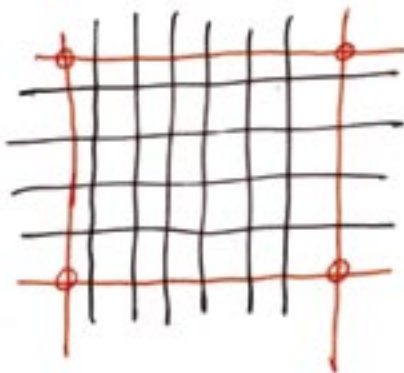


Extrait : *La ville franchisée. Formes et structures de la ville contemporaine*,  
Éditions de la Villette, 2004

**D**ésormais omniprésent, l'étalement urbain combiné à la recombinaison des villes remodèle la géographie fabriquant des territoires hybrides, ni urbains, ni ruraux. David Mangin s'emploie à défendre le principe de la ville passante fondé sur l'idée d'une moindre dépendance automobile, d'une forte hétérogénéité des architectures et d'une véritable diversité d'usages.

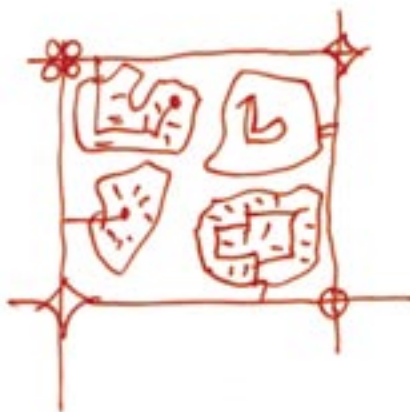
## Tracés

**A**l'urbanisme de secteurs, il faut opposer vigoureusement l'urbanisme de tracés, qui prend en compte la géographie dès la conception des infrastructures. Il s'agit là d'un débat de méthodes urbanistiques, d'un enjeu de formation d'équipes au projet urbain et territorial.



## Ville passante

Pour mettre en application des objectifs de proximité et de densification, il faut prôner une ville passante, par opposition à la ville formée de la juxtaposition d'environnements sécurisés, où l'on ne passe pas et que l'on doit contourner.



## Densités

Nos contemporains acceptent et aiment la ville dense historique, car elle résulte d'une densification progressive et non d'un *a priori* ■

# Morceaux choisis, Liébard & De Herde

Extrait : *Guide de l'architecture bioclimatique*, Observ'ER, 2004

**L**e renouvellement urbain fait partie des politiques récentes, visant à reconstruire la ville sur la ville, qui s'inscrivent dans une problématique phare du développement durable urbain : l'étalement.

Ce que la mobilité croissante a permis est globalement néfaste à l'environnement, à cause des rejets produits par les moyens de transports mais aussi en terme de déperdition de chauffage, de coût des services (éclairage public, ramassage des déchets, réseaux de flux), de disparition de surfaces de territoire rural et de consommation de surfaces artificielles (modification des nappes phréatiques).

La Commission Européenne, depuis la publication en 1990 de son livre vert sur l'environnement urbain, prône *la ville compacte*, concept qui repose sur :

- la densification du bâti, en comblant les espaces interstitiels et en réutilisant les friches urbaines,
- la limitation de l'éparpillement résidentiel par la maîtrise foncière des terrains,
- le contrôle de l'usage des sols,
- la densification des réseaux de transports en commun,
- le renforcement de l'urbanisation autour des points de forte accessibilité, pour localiser les activités économiques et l'habitat à proximité des voies de communication et des réseaux de transports en commun.

Enfin, la Commission Européenne défend la mixité fonctionnelle et sociale dans les usages du sol, pour réduire les besoins de déplacements et la ségrégation sociale, ainsi que la reconquête des espaces publics, dont les espaces verts. En effet, un des leviers principaux agissant pour la densité urbaine serait de retrouver l'envie d'habiter en ville. Ce qui est bien la difficulté majeure, dans le cadre actuel des aspirations de la majorité des habitants, qui vont vers le pavillon isolé. (...)

En France, la loi Solidarité et renouvellement urbain (SRU 2000) instaure ces préoccupations dans un renouveau des procédures, (les Plans locaux d'urbanisme). La loi impose d'associer aux PLU un Projet d'aménagement et de développement durable (PADD), cadre de cohérence pour toutes les actions d'aménagement engagées par la commune. Ces plans doivent prévoir l'équilibre entre le renouvellement urbain, le développement de l'espace rural, la préservation des espaces d'activités agricoles et forestières, la protection des paysages et des espaces naturels. ■

# Aménager le territoire communal

## Bref carnet pratique à l'usage des élus

**L**e maire, représentant les habitants et la puissance publique est responsable de la qualité des espaces produits et des aménagements qui les constituent. Ces espaces sont appelés à devenir le cadre de vie des habitants et les futurs espaces publics.



### Le bilan communal

L'installation d'un nouveau quartier sur le territoire communal est l'occasion d'un bilan concernant les équipements (écoles, équipements sportifs, culturels), les aménagements (liaisons douces, circulation sécurisée), les documents d'urbanisme (POS/PLU, zones à urbaniser). Trois critères doivent concourir aux choix urbains : le respect et la mise en valeur du paysage, la cohérence urbaine, le degré d'équipement.

Les capacités d'évolution des éléments structurants de la ville sont évaluées, ainsi que l'impact du projet et son ajustement aux documents d'urbanisme. La démarche prospective et l'approche globale garantissent la durabilité de l'armature urbaine.

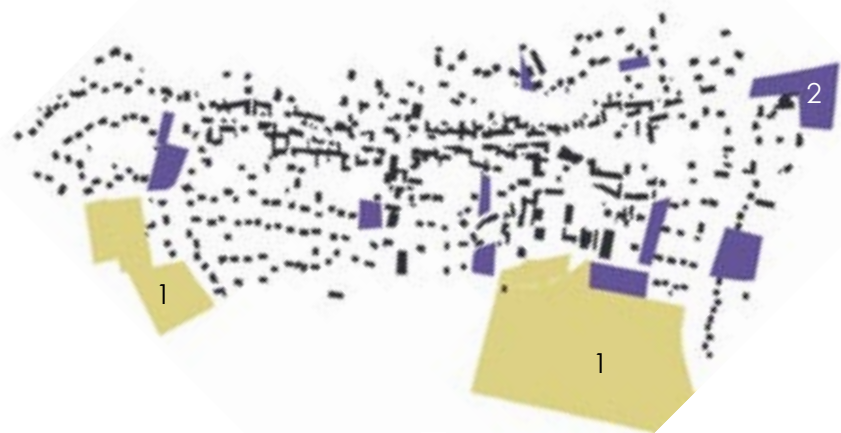
### Éléments de méthode

Dès l'amorce de la réflexion, la commune constitue une équipe capable de traiter les différents aspects du projet.

Le SDAP, les syndicats de rivières, le CAUE, peuvent être sollicités. Un calendrier permet de mieux contrôler la qualité de la production. Les principes à mettre en oeuvre sont les suivants :

- favoriser les opérations en centre-ville.
- éviter l'étalement urbain et l'imperméabilisation des terres,
- refuser l'urbanisation en poches en favorisant une continuité douce des extensions,
- assurer la continuité de la voirie en remplissant les terrains vacants.

## A l'échelle communale



**1** : La localisation des extensions urbaines tient rarement compte de l'ensemble des parcelles constructibles dans le périmètre urbain.

**2** : L'utilisation de ces espaces permet une urbanisation plus fine en continuité avec l'existant sans consommation excessive d'espaces extérieurs.

### **A**ssurer une gestion cohérente de l'environnement et des paysages

La commune doit s'inscrire dans son environnement en rapport étroit avec les caractéristiques du territoire (affirmer les limites de l'urbanisation, requalifier les entrées d'agglomérations, préserver le réseau des chemins). La programmation est l'occasion de questionner la validité des projets à long terme, de la localisation des terrains à urbaniser.

### **R**especter la logique d'évolution propre à la commune

L'organisation spatiale, la volumétrie, la forme du parcellaire et son rapport au bâti, la silhouette urbaine permettent de déterminer une densité

bâtie compatible avec l'existant, cohérente avec les perspectives de développement.

Les constructions et les organisations proposées seront suffisamment variées pour accueillir à moyen terme une population diversifiée, porteuse de dynamique sociale et urbaine. Ces modalités de l'urbanisation sont à transcrire dans les règles d'urbanisme.

Les programmations d'équipements et d'aménagements, ainsi que les projets de financements et les demandes d'aides, découleront de cette analyse.

## A l'échelle du quartier



continuité viaire



continuité au parcellaire



maintien dans  
le périmètre urbain

### **P**réserver l'évolutivité du tissu

Équipement, extension, zone naturelle... l'ensemble de l'opération doit pouvoir s'ouvrir à un aménagement futur, à une densification progressive. Le découpage parcellaire doit permettre au quartier d'évoluer.

### **A**nticiper sur la voirie et les réseaux

Appelés à entrer dans le domaine public, ceux-ci sont à prendre en compte dès le départ de l'opération. Leur réalisation n'incombe pas au seul aménageur, la voie d'un nouveau quartier doit être maillée au reste du réseau viaire pour prendre sa place au sein des rues de la commune. Les chemins participent au système de circulation sécurisé. Ils constituent un réseau de promenades et de nouvelles ambiances urbaines.

### **P**réserver les qualités existantes

Le découpage parcellaire existant est souvent le résultat de l'adaptation au relief, à l'eau, au végétal. L'utilisation de ces caractères structurants dans les nouvelles opérations favorisent la continuité entre les quartiers anciens et nouveaux en respectant les lieux et leurs usages.

### **I**ntroduire la diversité fonctionnelle

L'installation d'un équipement communal favorisera la perméabilité et l'adoption plus rapide du nouveau quartier par les habitants.

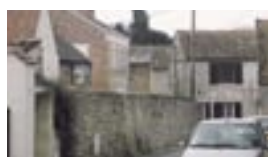
Un échantillonnage de parcelles diversifiées sera propice aux diverses formes d'accès au logement : de l'accession - aidée ou libre - à la location, sans omettre les opérations de logement social.

## A l'échelle de la parcelle

**E**conomie du terrain, protection des lieux privatifs, intégration du bâti sont autant d'éléments à étudier. Dans le cadre du POS et du PLU, les implantations sur les mitoyens ou les alignements sur la rue seront permis en fonction de l'implantation historique du bâti dans les différents quartiers de la commune et des espaces publics recherchés.

L'implantation sur les limites implique une meilleure utilisation de l'espace disponible sur la parcelle, permet de créer des espaces extérieurs différenciés et d'aménager les bordures du terrain de manière à prendre en compte la relation de voisinage.

Les cohabitations visuelles et sociales sont ainsi optimisées.



# Projet urbain et projet agricole :

## Deux composantes d'une politique locale

**O**ffrir un cadre de vie de qualité et favoriser le lien social ont présidé au choix politique d'aménagement du quartier du Pont Neuf à Saulx-les-Chartreux. Cette démarche s'est appuyée sur deux principes complémentaires : la qualification du territoire non bâti et la délimitation de l'enveloppe urbaine.

**R**épondre aux besoins de constructions, favoriser les rencontres et la socialisation urbaine, nécessite de produire une ville compacte.

Comment densifier ?

L'observation du territoire a permis de définir des enjeux géographiques et urbains. Activités agricoles, continuités écologiques, paysages ont ainsi été clairement reconnus et définis.

Il s'agit alors de qualifier le vide.

Le territoire ainsi identifié et la reconnaissance de ses qualités ont permis d'accepter une certaine densification de l'urbain.

La mise en œuvre d'un urbanisme dense s'appuie au préalable sur l'étude de l'existant, en commençant par construire dans les dents creuses, la requalification des zones commerciales ou industrielles, la requalification si nécessaire des limites d'urbanisation (espaces bâtis/espaces ouverts).

La densification implique de considérer toute nouvelle opération d'aménagement comme un quartier à part entière de la ville. Ce nouveau quartier sera doté de dessertes en transports en commun et mis en réseau avec les équipements, les espaces publics et le maillage des rues de la commune.

Enfin, mixité sociale et mixité des fonctions urbaines créeront les véritables conditions d'une connexion réussie avec le reste de la ville.

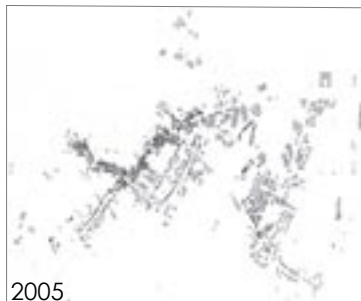
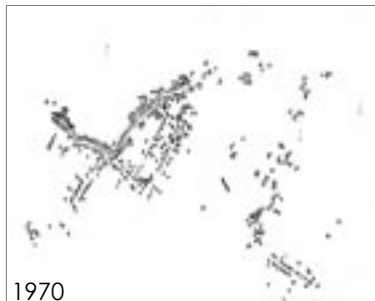
Les pages suivantes illustrent cette démarche dans la commune de Saulx-les-Chartreux (91).

Il s'agit alors  
de qualifier le vide

# Un cas pratique :

## L'exemple de Saulx-les-Chartreux

**À** 15km au Sud de Paris, cette commune est encore constituée pour 2/3 d'espaces naturels, agricoles ou récréatifs. La pression foncière est forte dans ce secteur. Le maintien de l'agriculture et un développement urbain raisonné fondent le projet de territoire.



### Le projet agricole

Le foncier agricole a pu jusqu'à aujourd'hui maintenir sa vocation grâce aux différents documents d'urbanisme. La Municipalité, estimant que l'urbanisation risquait de condamner à terme l'espace agricole, a refusé une zone partiellement urbanisable (zone pyjama) instituée par le Schéma Directeur de 1994.

Cinq communes se sont regroupées en association avec les agriculteurs pour assurer la pérennité de leur activité (l'association du Triangle Vert des communes maraîchères du Hurepoix). Cette démarche inscrite dans le projet de Ceinture Verte de la région Ile-de-France suit plusieurs objectifs : lutter contre le fractionnement des unités agricoles, préserver des continuités à grande échelle, assurer le maintien de la biodiversité, lutter contre le mitage.

### Le projet urbain

Les habitants choisissent Saulx-les-Chartreux pour la qualité de son environnement. Il ne s'agit pas toutefois de sanctuariser le territoire, mais de répondre aux besoins en logements, activités et équipements.

Développer et maîtriser l'urbanisation exige de construire dans une enveloppe définie en fonction des enjeux de territoire. L'urbanisation nouvelle vient peu à peu compléter le cœur de bourg, comblant des dents creuses, instaurant des continuités entre le bourg et le hameau de Saulxier en réalisant une ZAC pour créer les logements, activités et équipements qui faisaient défaut dans les années 70. Aujourd'hui la commune manque de petits logements et d'un parc locatif répondant aux besoins. La ZAC sera terminée afin de compléter l'urbanisation dans l'enveloppe initialement prévue.



## Plusieurs objectifs

Créer un nouveau quartier de 300 logements connecté au reste de la ville et réalisé en trois phases pour une meilleure intégration des habitants.



Réaliser un maillage des circulations qu'il s'agisse des rues ou des sentes piétonnes afin de ne pas créer de quartier autarcique. Favoriser les déplacements à pied.



Assurer la mixité sociale et urbaine par des logements locatifs et en accession, de tailles diversifiées. Les opérations d'habitat individuel ou collectif se répartiront également entre immeubles et maisons de ville afin d'éviter toute forme de ségrégation.



Favoriser la densification par des immeubles construits en fonction de l'environnement bâti et des volumétries existantes.



Implanter des équipements publics de rayonnement communal pour assurer le lien social entre anciens et nouveaux habitants : une salle culturelle entre école primaire et collège, un mille club pour les jeunes et leur radio locale.



Assurer la mixité des fonctions. Un petit secteur d'activités en bordure de la voie principale viendra s'implanter en continuité des premières installations. Une exigence de qualité architecturale, volumétrique et environnementale sera imposée dans le cahier des charges.



## Une fois le projet abouti...

Minimiser les impacts environnementaux : toitures végétalisées des constructions, bâtiments économes en énergie, imperméabilisation minima des sols, déviation du trajet du bus qui traversera l'opération incitant à un moindre usage de la voiture particulière.



Gérer et récupérer les eaux de ruissellement. Des noues, fossés, bassins secs accompagnent les voies et coeurs d'îlots. L'espace boisé existant est conservé en limite basse du terrain, pour récupérer les eaux de pluie en cas de forts ruissellements.



# Morceaux choisis, Michel Corajoud

Extrait : *La ville diffuse dans les traces du tissu rural*, revue *Urbanisme* n° 338 sept.oct 2004

**C'est sur la campagne que la ville avance et essaime. Il n'est plus temps de considérer ces deux entités comme inaliénables et opposées, mais de réfléchir à ce qu'elles peuvent s'apporter l'une l'autre, selon leurs qualités respectives, en s'entremêlant.**

Quand je dis que la campagne peut être le monument de la ville contemporaine, j'entends par là que, dans la ville diffuse, périphérique, on trouve peu de monuments, non pas au sens d'édifices souvenirs, mais au sens d'édifices majeurs représentatifs. Il y a bien sûr une mairie et des écoles, mais elles sont tellement diluées dans le tissu urbain que leur pouvoir de ponctuation n'existe pas comme dans la ville sédimentaire. Ces bâtiments faisant défaut, la monumentalité pourrait alors être celle de la campagne. J'emploie ainsi le terme monumentalité dans le sens d'évènement dans la ville.

(...) On pourrait réimplanter des vergers à l'abord des villes, revenir à une forme d'agriculture moins intensive. C'est dans cette orientation que nous nous situons. Il y a pour le moment deux mondes qui s'opposent, qui se rejettent, faisons en sorte qu'ils s'intéressent l'un à l'autre. Cela aurait des avantages. Beaucoup de personnes vont s'installer dans la ville périphérique parce que l'idée d'aller vivre à la campagne est très fortement ancrée dans les mentalités. Or, curieusement, les résidences proposées par les urbanistes et les promoteurs

sur le territoire qu'ils ont emprunté à la campagne sont conçues sur des plans-masses complètement intériorisés, retournés sur eux-mêmes, dans un système en cul-de-sac et caché derrière des thuyas.

(...) Je crois que la promotion urbaine actuelle est pervertie par le phénomène sécuritaire. Alors que la campagne est un système ouvert, tout le contraire de ce type d'habitat réservé.

(...) Les gens ont certes besoin d'intimité, mais certaines formes urbaines y répondaient déjà très bien, par exemple le modèle anglo-saxon avec le jardin du devant public et le jardin arrière privé. Bien sûr, les contradictions sont vecteurs de projet. Mais, avec la fermeture, on répond de façon élémentaire. Je suis d'ailleurs persuadé qu'il y a beaucoup de misère dans ces quartiers-là. Les femmes qui ne travaillent pas, par exemple, s'y ennuiant, enfermées dans leur pavillon au centre de leur parcelle. Et puis cela contribue à fabriquer de la haine. C'est terriblement anti-civil.



# Le paysage questionné

## De la connaissance à la reconnaissance

**L**es mutations rapides que connaît le territoire de l'Essonne depuis les dernières décennies se sont traduites par un développement urbain et spatial morcelé. L'urbanisation réalisée souvent au coup par coup a altéré la lisibilité d'un paysage pourtant très présent, fondé sur un socle géographique riche.

Les continuités se fragmentent entre ces nombreuses vallées, ces plateaux d'où émergent encore des sites exceptionnels, entre les grands axes de transport le long desquels se développent les multiples zones d'activité, malgré l'addition d'opérations très autonomes, voire isolées, d'habitat collectif et individuel.

Des sites remarquables sont déjà identifiés de façon consensuelle mais les véritables enjeux du développement se concentrent sur les paysages en mutation. La plupart d'entre eux sont peu valorisés, leur rayon d'attraction se limitant souvent au voisinage proche. Certains font simplement office d'arrières en attente d'urbanisation.

Les qualités peu reconnues de cet espace péri-urbain demeurent fragiles. Un pavillon mal implanté, une nouvelle zone d'activité ou une infrastructure mal placées peuvent être fatales à des pans entiers de paysage.

Pour valoriser ce territoire constitué de pleins et de vides et assurer sa préservation, il est indispensable de réorienter le regard et d'enrichir les connaissances des différents acteurs, élus comme habitants.

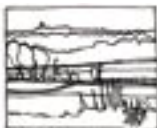
Les questions de l'étalement urbain et de la consommation des espaces ouverts d'Ile-de-France sont donc au centre des débats sur la qualité des paysages futurs.

En tant que CAUE, nous sommes, convaincus que la valorisation et la mise en réseau de ces différents lieux dans leur richesse et leur diversité peuvent être un des atouts du territoire de la Région Ile-de-France : une variété d'espaces publics à l'échelle de la mégapole francilienne.

*certains lieux font office  
d'arrières en attente d'urbanisation*



Fermeture des vues



vues ouvertes



Quatre maisons implantées sur un site belvédère privatisent le grand paysage...



... grand paysage, patrimoine à découvrir, patrimoine à découvrir.



L'accès aux zones humides préservées est banalisé. Panneau d'interdiction, plots et enrobé.



Pourtant, l'espace naturel émergeant par derrière n'est pas une île isolée.



Murer les sentes, c'est se priver du paysage intérieur...



...paysage de jardins privés appartenant aussi au paysage urbain.



Quand le thuya...



... cache le colza.

## Jeu d'observation



Comment la ville tourne le dos à l'eau.



Alors que la rivière trace un trait d'union entre deux communes.



Infrastructures : les couloirs qui ignorent le paysage de proximité...



... mais juste à côté, le réseau de sentes révèle le paysage intérieur des communes.



Évènement spatial : la confluence de l'Yvette et de l'Orge à disposition des voitures !



un peu plus loin, sur une île, jardins familiaux et saules pleureurs.



Terres agricoles à bâtir.



Terres agricoles comme socle.

# Bibliographie

## I ntervenants

- **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.

## R éférences 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. 24<sup>e</sup> rencontre nationale des agences d'urbanisme, 5-7 novembre 2003 », *Les Cahiers de l'aurif*, n° 137, 4<sup>e</sup> 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, 1<sup>er</sup> 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



## Édito

Construire sans s'étaler ..... 4

Une démarche partenariale à poursuivre ..... 5

## Avant-propos

Définir les limites et les liens ..... 6

## Morceaux choisis

Jean-Pierre Vernant ..... 7

Hervé Le Bras ..... 8

David Mangin ..... 9

Liébard & De Herde ..... 10

## Aménager le territoire communal

Bref carnet pratique à l'usage des élus ..... 11

A l'échelle communale ..... 12

A l'échelle du quartier ..... 13

A l'échelle de la parcelle ..... 14

## Projet urbain et projet agricole

Deux composantes d'une politique locale ..... 15

## Un cas pratique

L'exemple de Saulx-les-Chartreux ..... 16-18

## Morceaux choisis

Michel Corajoud ..... 19

## Le paysage questionné

De la connaissance à la reconnaissance ..... 21

Jeu d'observation ..... 22-23

Bibliographie ..... 24-25

**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](mailto:caue91@caue91.asso.fr)**

**site web : [www.caue91.asso.fr](http://www.caue91.asso.fr)**