

**L'URBANISME SANS AMÉNAGEUR DANS LES TISSUS D'HABITAT INDIVIDUEL**

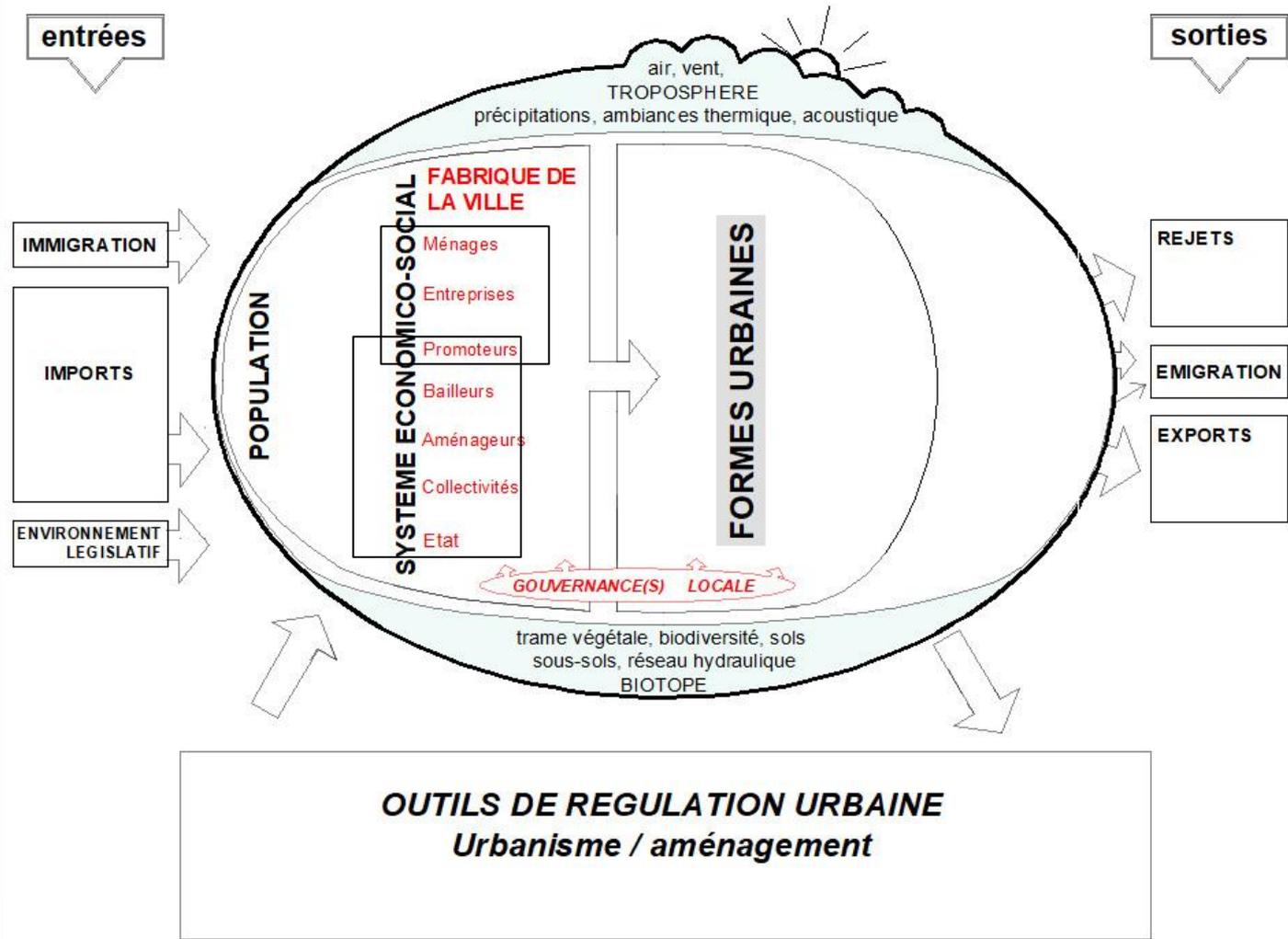
*Le choix des mots, le poids de l'urbanisation induite  
dans la fabrique des périphéries floues*

Philippe Dehan

# Acteurs de la fabrique urbaine

Acteurs officiels ou professionnels versus Acteurs individuels : ménages / entreprises (y compris commerce)  
L'urbanisme produit l'urbain central, les acteurs individuels produisent les périphérie floues  
L'urbanisme réglementaire = outil de régulation très imparfait on peut parler d'urbanisme *semi-spontané*

schéma du système urbain : acteurs de la fabrique urbaine © Dehan 2022



Nombre annuel de logements autorisés en France entière (Mayotte non compris) depuis 1980  
 Source: SDES, Sjt@del2, estimations sur données arrêtées à fin juin 2021 (publication de fin juillet)

Unité : logement								
Année	Nombre de logements individuels purs autorisés	Nombre de logements individuels groupés autorisés	Nombre de logements collectifs (hors résidence) autorisés	Nombre de logements en résidence autorisés	Nombre total de logements autorisés	% mais. ind.pur	% mais. ind.groupé	% mai. ind.totale
1980	231 100	82 200	188 000	2 400	503 800	46	16	62
1981	198 800	76 100	200 400	5 400	480 700	41	16	57
1982	191 900	61 800	167 600	7 300	428 600	45	14	59
1983	182 300	52 300	134 600	6 300	375 500	49	14	62
1984	175 700	51 100	121 800	5 800	354 400	50	14	64
1985	164 000	49 300	134 500	6 100	353 900	46	14	60
1986	169 000	46 200	148 200	4 300	367 700	46	13	59
1987	167 100	50 500	178 400	6 500	402 500	42	13	54
1988	158 700	53 200	203 000	6 500	421 400	38	13	50
1989	148 700	46 900	203 200	4 300	403 100	37	12	49
1990	142 200	47 300	209 300	4 200	403 000	35	12	47
1991	127 100	45 400	209 600	6 900	388 900	33	12	44
1992	112 300	40 900	191 500	8 300	353 100	32	12	43
1993	109 100	40 800	186 800	10 400	347 000	31	12	43
1994	132 500	42 800	198 400	5 400	379 200	35	11	46
1995	121 500	34 000	163 700	3 600	322 900	38	11	48
1996	140 000	35 900	141 300	4 200	321 500	44	11	55
1997	143 700	38 000	140 000	4 500	326 200	44	12	56
1998	172 700	51 600	202 900	12 300	439 500	39	12	51
1999	192 000	38 000	114 400	9 700	354 000	54	11	65
2000	190 100	43 400	143 300	14 200	391 000	49	11	60
2001	183 100	44 300	137 200	15 100	379 600	48	12	60
2002	184 300	44 000	136 000	12 500	376 700	49	12	61
2003	191 600	49 200	157 100	16 000	413 900	46	12	58
2004	204 600	60 900	210 900	24 000	500 400	41	12	53
2005	213 600	68 400	244 600	25 100	551 700	39	12	51
2006	215 800	76 300	278 800	31 400	602 400	36	13	48
2007	208 800	72 600	259 300	30 800	571 600	37	13	49
2008	170 100	68 600	208 000	29 900	476 600	36	14	50
2009	136 200	59 900	154 000	30 900	381 000	36	16	51
2010	169 600	68 100	206 200	33 600	477 500	36	14	50
2011	167 600	70 300	250 600	30 000	518 500	32	14	46
2012	150 100	63 200	233 600	35 800	482 800	31	13	44
2013	130 900	57 700	208 800	26 100	423 600	31	14	45
2014	112 900	45 400	189 700	33 100	381 200	30	12	42
2015	118 100	47 400	207 900	32 200	405 600	29	12	41
2016	132 000	50 100	246 000	36 100	464 200	28	11	39
2017	146 100	49 800	260 200	37 100	493 200	30	10	40
2018	130 900	50 200	245 600	34 600	461 300	28	11	39
2019	134 900	47 600	229 500	37 200	449 300	30	11	41
2020	123 400	42 400	185 000	38 500	389 200	32	11	43

## Contexte statistique :

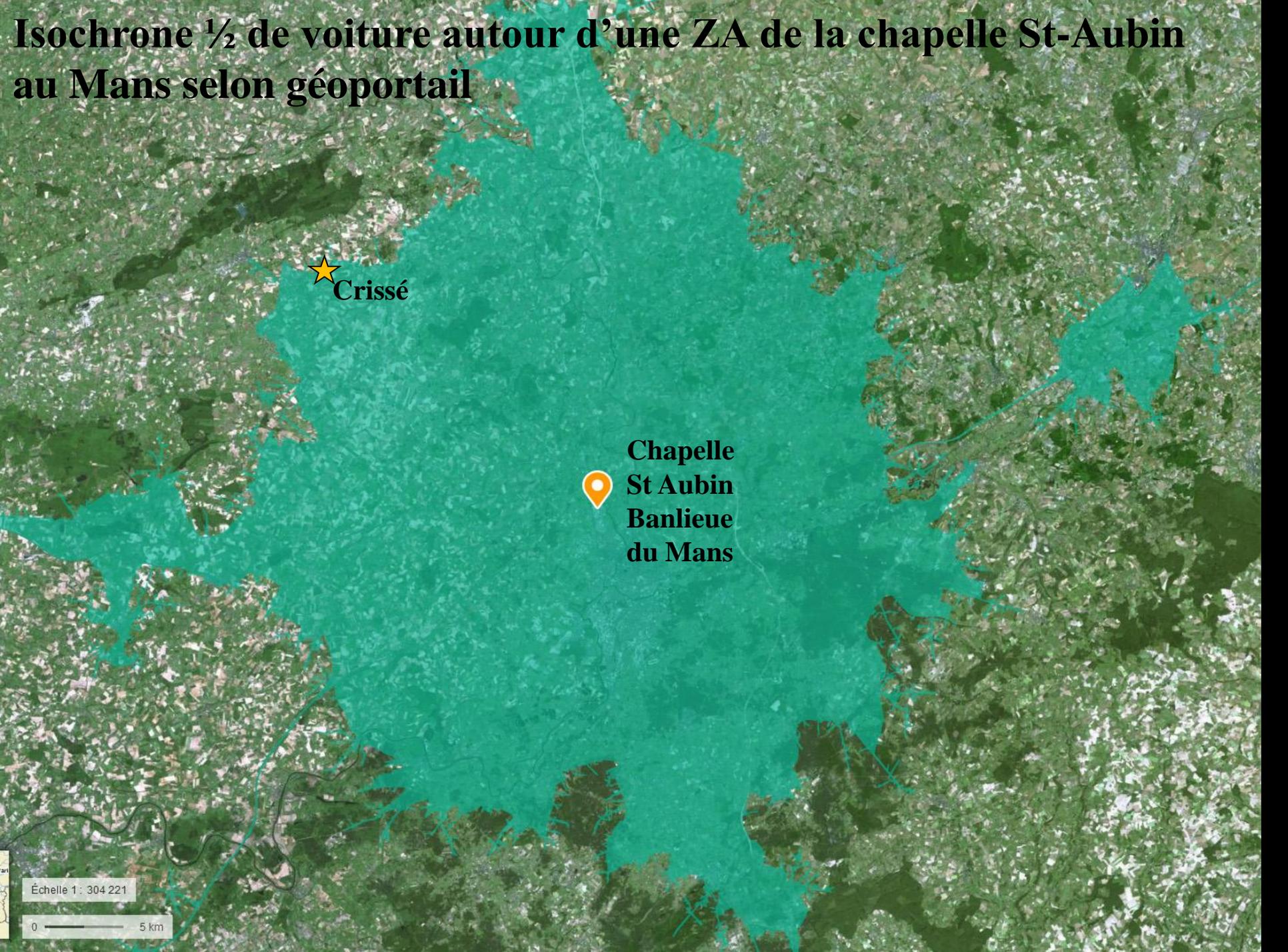
**1947 : 1<sup>ère</sup> étude de l'INED : 74 % des français souhaitent une maison**

Le nombre de maisons construites a diminué en 40 ans, passant de plus de 60 % dans les années 80 à un peu plus de 40 % dans les années 2010.

Ce taux reste très important et est significatif des préférences et choix des ménages en matière d'habitat.

Il faut noter que ces statistiques ne distinguent que les « permis groupés » mais ne distinguent pas les maisons en lotissement de celles qui sont bâties selon les règles des règlement PLU ou RNU

# Isochrone 1/2 de voiture autour d'une ZA de la chapelle St-Aubin au Mans selon géoportail

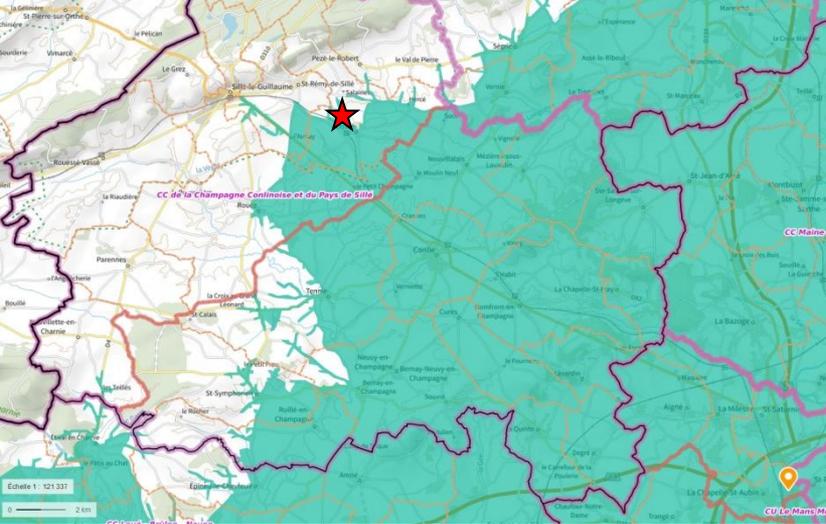


★ Crissé

📍 Chapelle St Aubin  
Banlieue du Mans

Échelle 1 : 304 221

0 ————— 5 km



**Communes et Communauté de communes entre  
Le Mans et Crissé :  
3 communautés et 6 communes entre les deux  
sites**

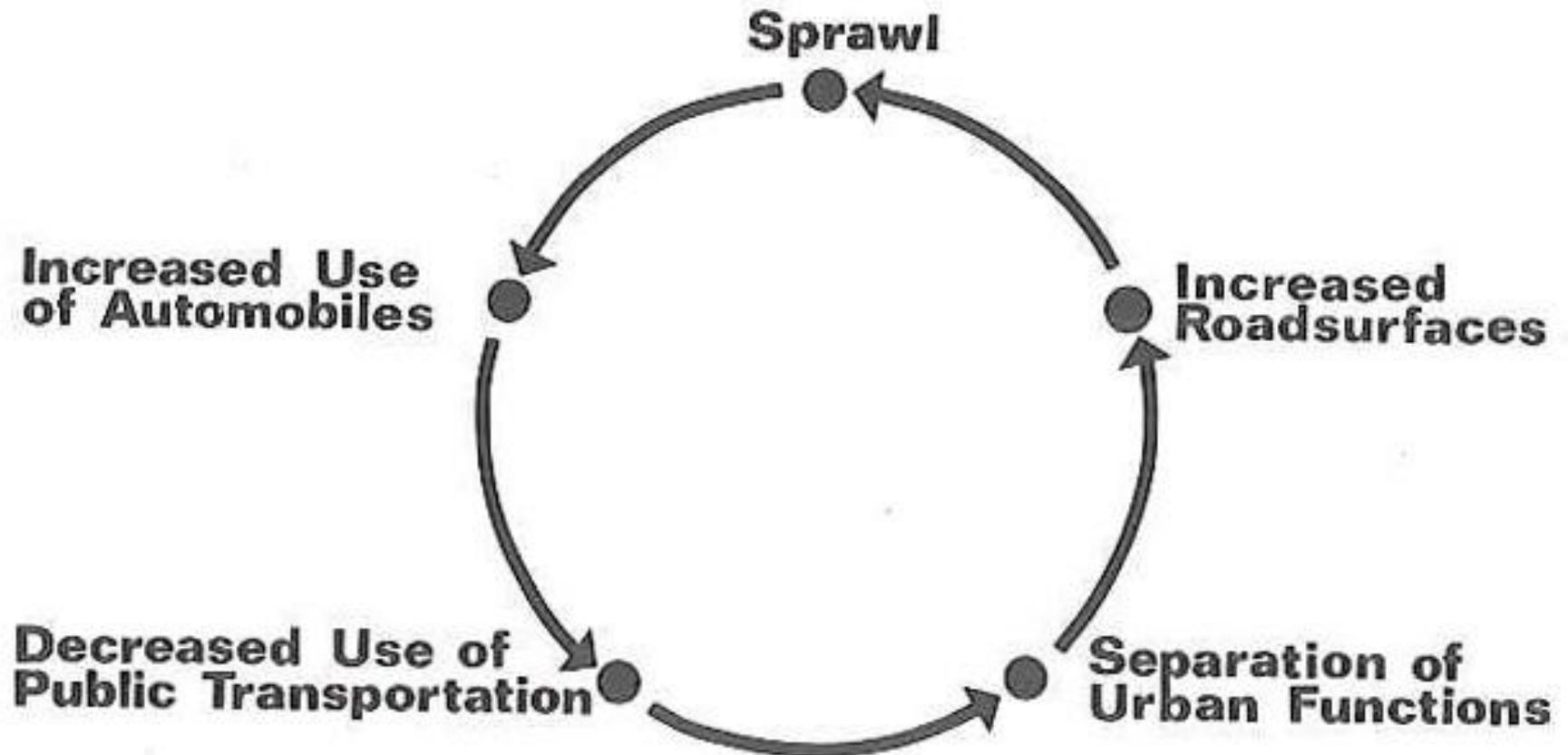
**Situé à à 30 mn du Mans – village de Crissé n’a  
pas de PLU, juste le RNU**



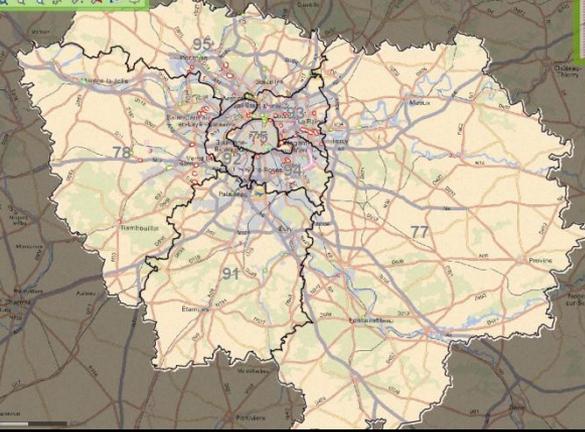
# Le cercle vicieux du sprawl urbain selon Victor Gruen en 1973

« *Centers for the urban environment* »

Figure 4-1 The vicious circle.

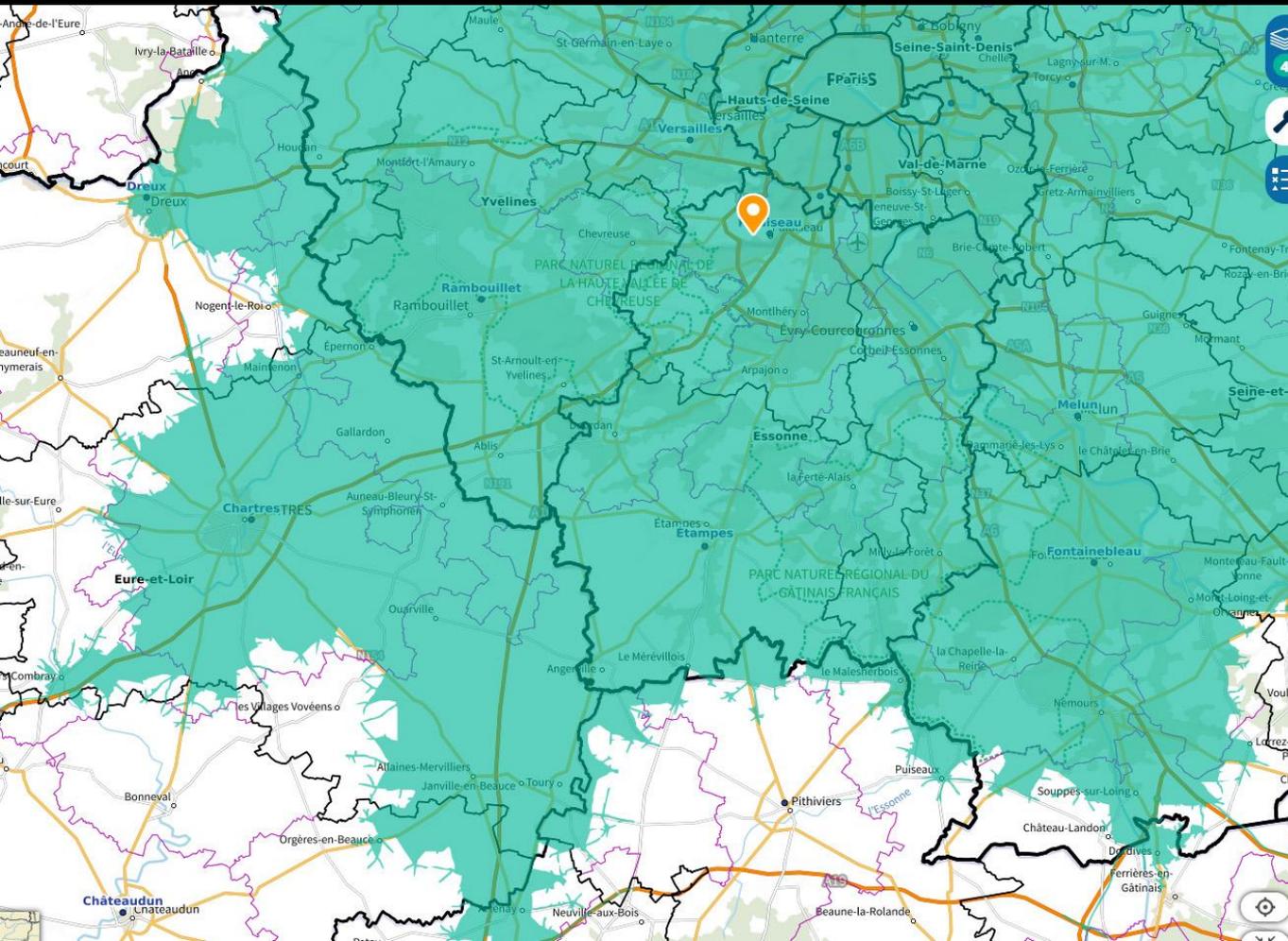






**L'isochrone 1h depuis le plateau de Saclay :  
Pas de coincidence entre l'Isochrone et la Région IDF :  
Chartres ou Creil en sont exclus ;**

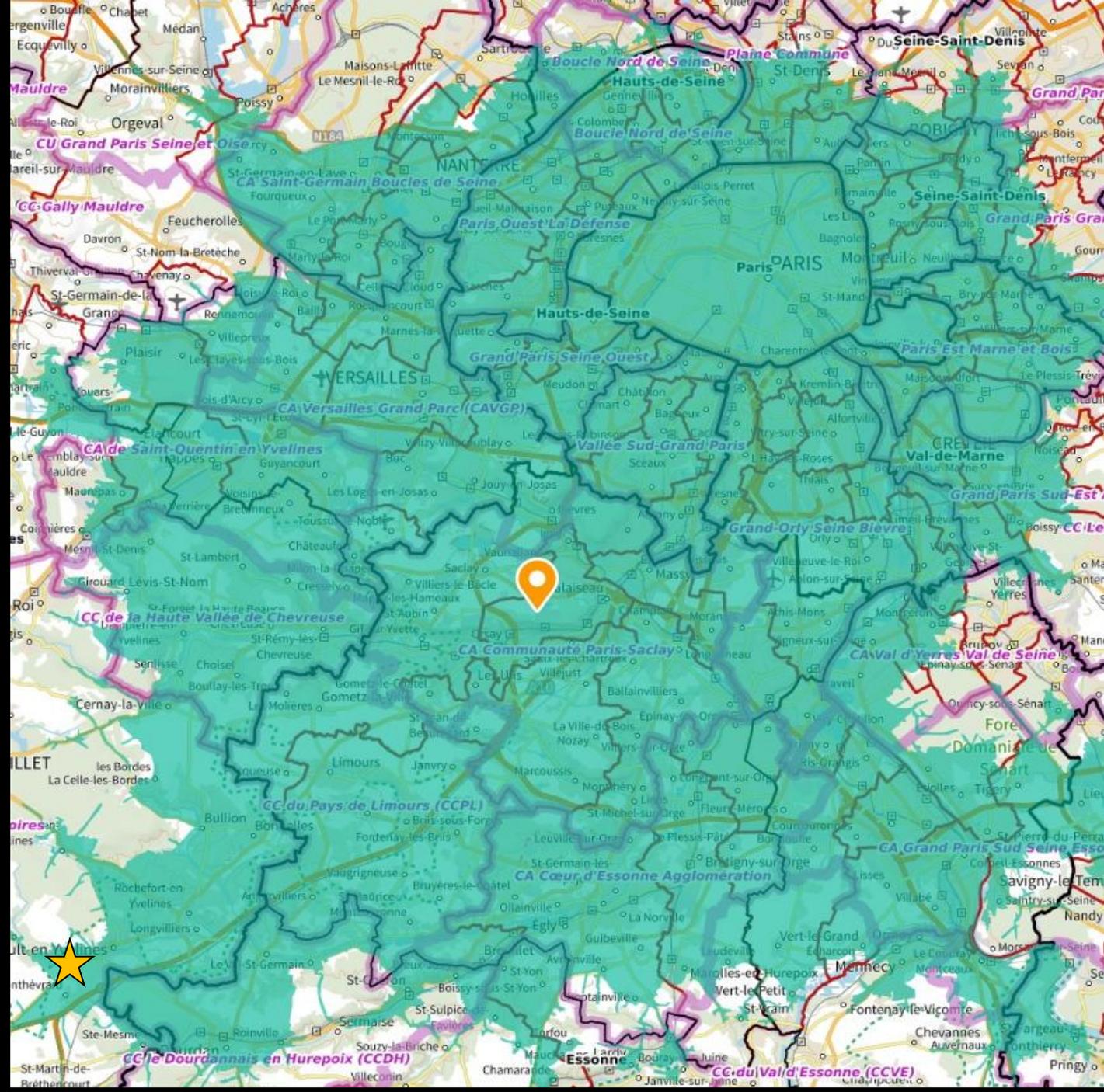
**Comme le montre le schéma des structure administratives,  
communes, communautés de communes, etc. L'approche  
urbanistique doit franchir les limites administratives... Mais  
avec quels outils**



**Illustration :**  
**St-Arnould en**  
**Yvelines / 5800 ha**

**En restant sur un**  
**isochrone d'une**  
 **demi-heure depuis**  
**Saclay, ce qui est**  
**une zone de**  
**confort pour les**  
**cadres, ingénieurs**  
**et chercheurs du**  
**plateau de Saclay**

**On peut regarder**  
**le potentiel**  
**urbanistique**  
**semi-spontané**  
**d'un secteur**  
**comme celui de la**  
**commune de**  
**St-Arnould**



**HABITAT** : St-Arnould (5800 hab) limite entre la forêt de Rambouillet et la plaine agricole de la Beauce ; les hameaux de la Beauce s'urbanisent aussi



# Comparaison avec Francfort : un étalement périphérique en mosaïque



**Aire est de Francfort : les zones agrégées sont compactes à de la dimension d'un bourg : pas d'essaimage ponctuel, pas de grignotages autour des hameaux ruraux**

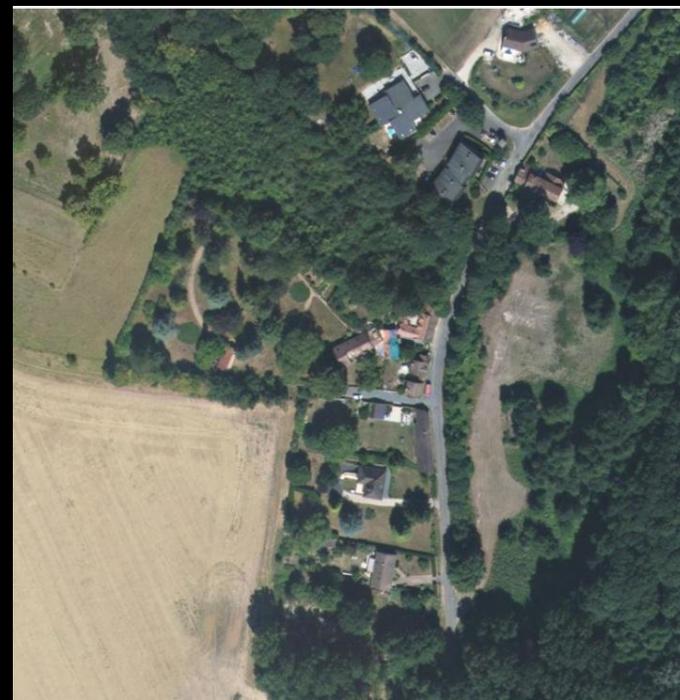


**St-Arnould à l'ouest, le Petit Meurger et les hameaux s'urbanisent aussi ;**

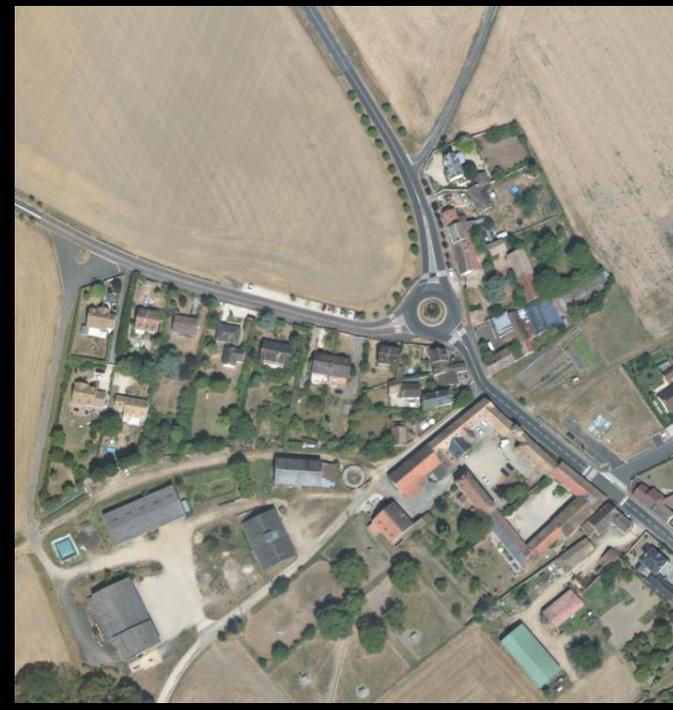


# Aire ouest St-Arnould : Saupoudrage des extensions urbaine des hameaux de la Beauce





**Détail du saupoudrage  
Des extensions urbaines  
dans les hameaux de  
la Beauce**



**COMMERCE :** Le PLU présente la desserte en grandes surfaces hors limites administratives. Il souligne la perte de vitesse de l'activité commerciale de centre ville et note qu'une vacance est en cours de constitution (doc PLU ; diag p 95)

### Un contexte concurrentiel local bien développé

Dans l'aire de chalandise élargie (plus de 600 mètres), 13 pôles commerciaux sont identifiés à un temps de transport estimé à un temps de trajet en voiture de 10 à 21 minutes. Ils offrent une surface de vente totale de près de 41 000 m<sup>2</sup>.

### Le contexte concurrentiel commercial de la commune de Saint-Arnoult-en-Yvelines



## *SYNTHESE ACTIVITES ECONOMIQUES ET EMPLOI*

Chef-lieu d'un canton composé de petites communes rurales, Saint-Arnoult-en-Yvelines constitue un pôle commercial local dont le rôle est d'offrir les commerces et services de proximité des arnolphiens et des communes environnantes.

Le dynamisme commercial du centre-ville tend à se fragiliser non seulement face à la concurrence des commerces et services implantés en périphérie du centre urbain et dans les communes environnantes, mais aussi du fait de l'évolution des pratiques individuelles et de l'importance des migrations alternantes des ménages arnolphiens.

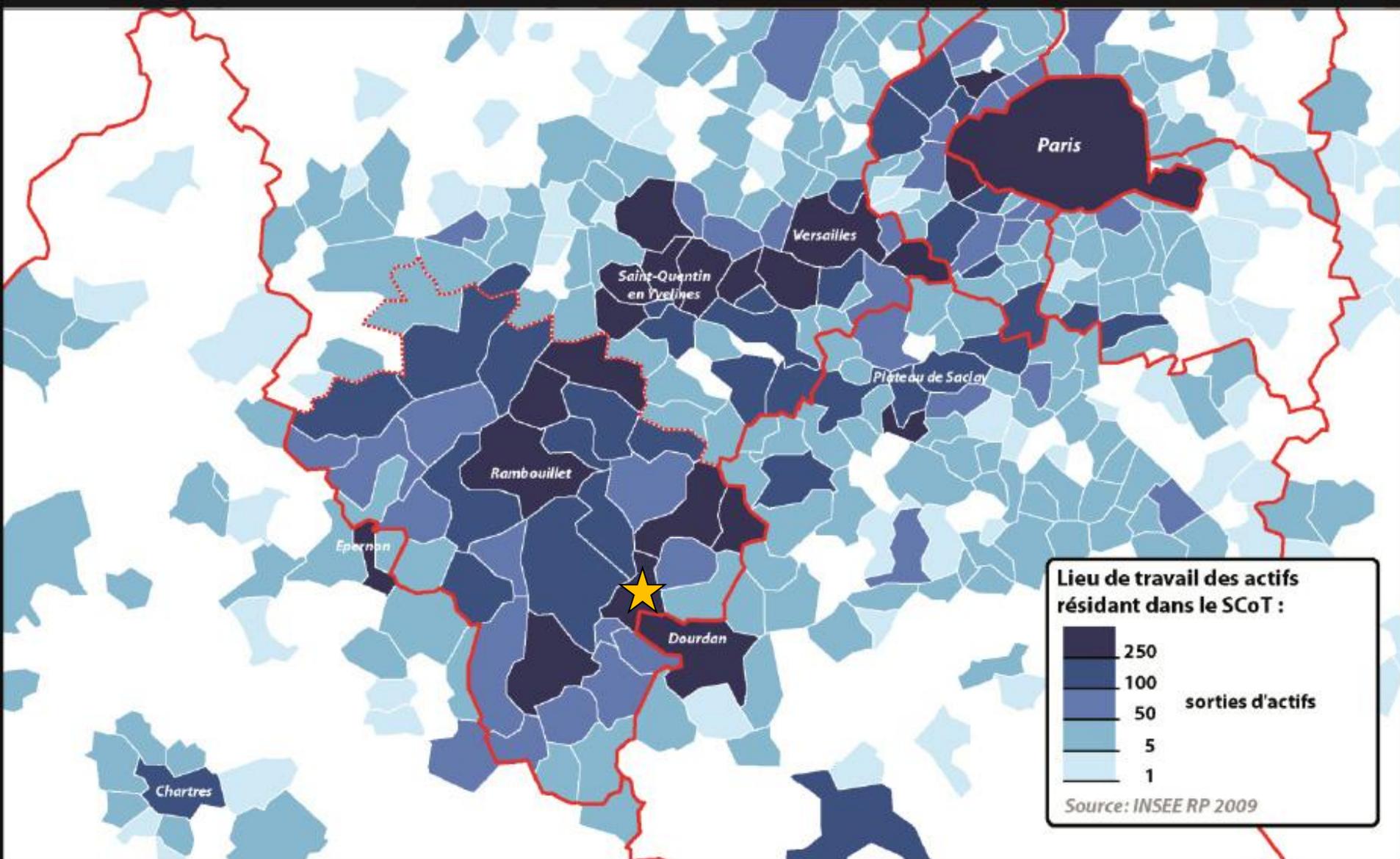
Son maintien ne semble pas nécessiter le déploiement d'une offre commerciale supplémentaire mais plutôt la reconnection des commerces du centre-ville avec la moyenne surface alimentaire existante afin qu'elle joue son rôle de locomotive en synergie avec l'offre commerciale de l'avenue Charles de Gaulle.

L'habitant consommateur est aussi acteur de ces implantations avec des isochrones d'environ 20 mn pour les courses hebdomadaires.

# TRAVAIL / ACTIVITE dans le SCOT Sud-Yvelines

SCoT SUD - YVELINES

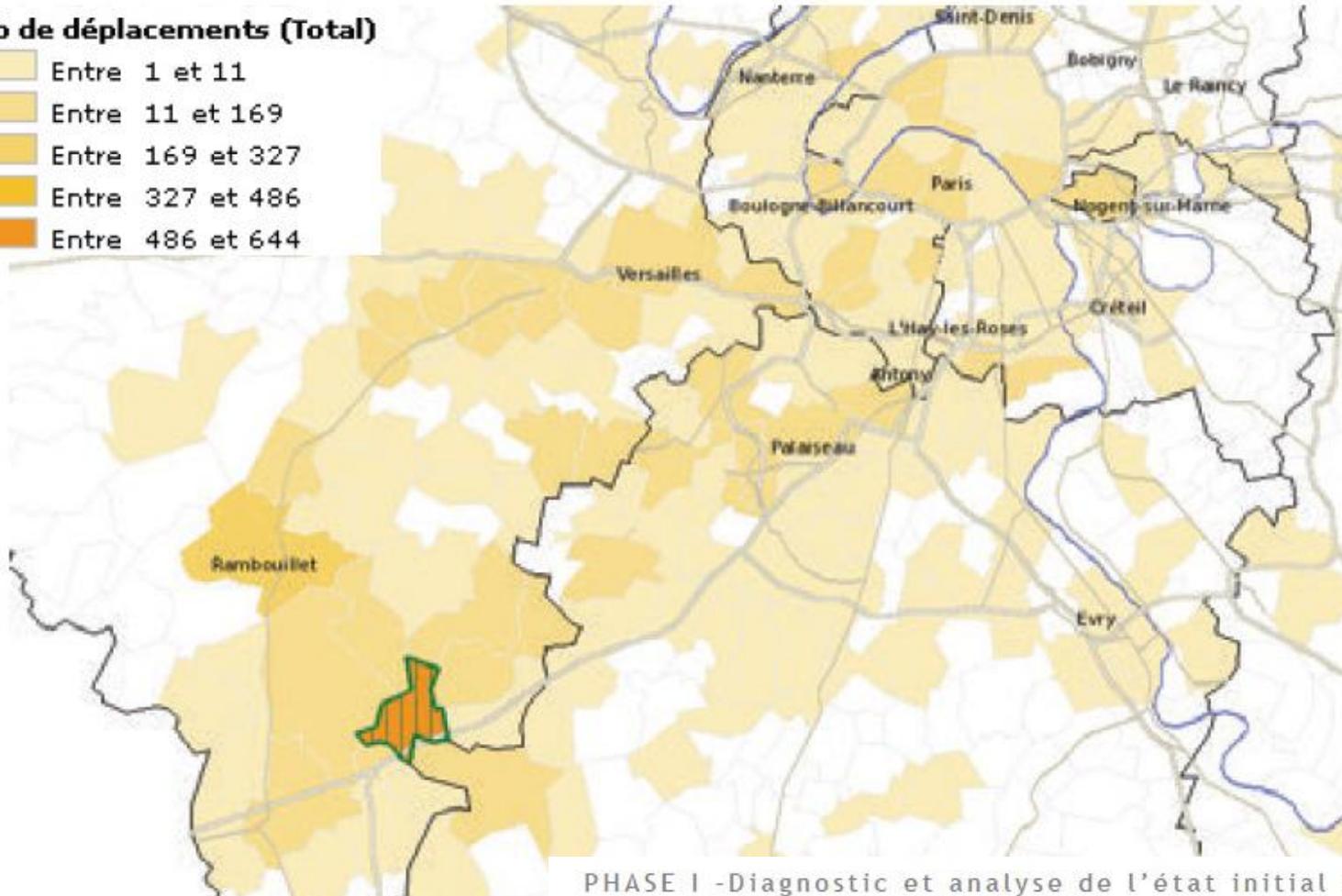
## LES MIGRATIONS DOMICILE -TRAVAIL EN 2009



## Lieu de travail dans le Sud-Est de la région parisienne des actifs arnolphiens ayant un emploi

### nb de déplacements (Total)

- Entre 1 et 11
- Entre 11 et 169
- Entre 169 et 327
- Entre 327 et 486
- Entre 486 et 644



**Lieu de travail des habitants de St-Arnould selon le diagnostic du PLU**

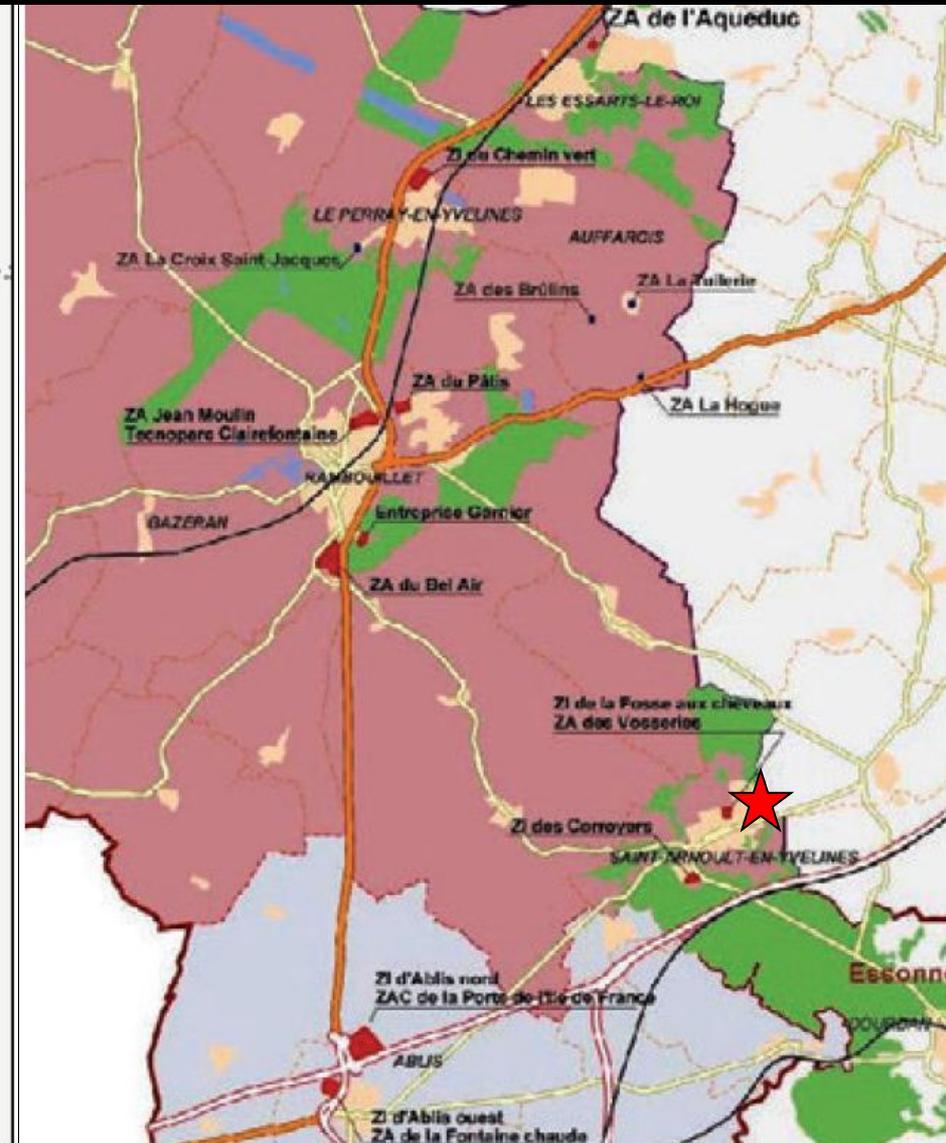
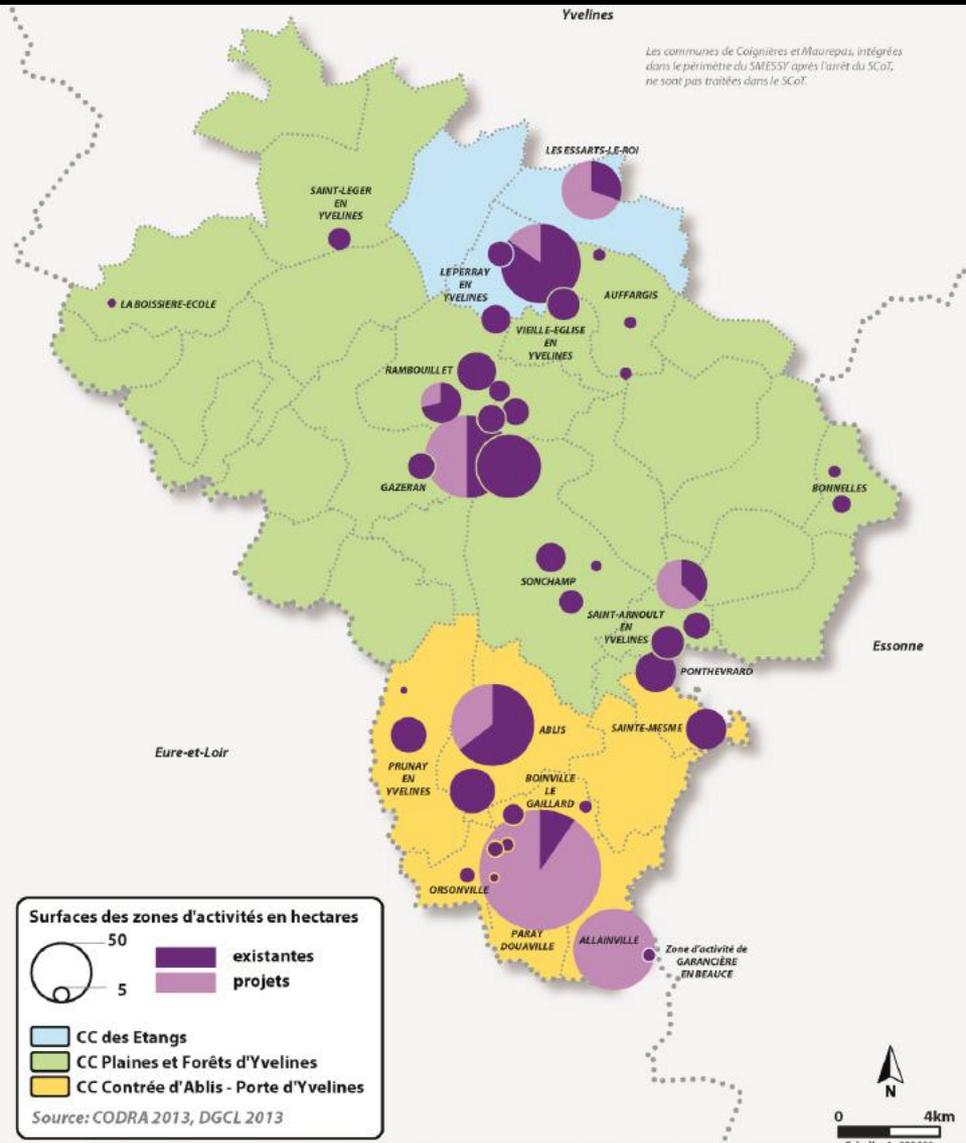
**L'axe biais vers Paris est clair et sera renforcé par le développement du plateau de Saclay (source Iaurif)**

PHASE I -Diagnostic et analyse de l'état initial de l'environnement

### ***SYNTHESE ACTIVITES ECONOMIQUES ET EMPLOI***

L'activité économique arnolphienne s'appuie sur un réseau d'entreprises composé majoritairement de petites entreprises artisanales. Avec une part d'actifs et un taux d'activités importants, la commune présente un taux d'emplois très faible et des déplacements domicile-travail massifs.

**ZA communes environnantes ; pour l'activité, SCOT et PLU raisonnent dans les limites administratives ! De plus, ce document ne recense pas toutes les petites implantations périphériques spontanées qui contribuent à l'emploi mais aussi à la disparition de l'activité des bourgs** *(le Scot ;* *le diagnostic du PLU, p87)*





**Illustration de  
la dimension,  
de la position  
et surface des  
ZA**

**L'Exemple de  
Pontarlier**

## Change from non urban use to:



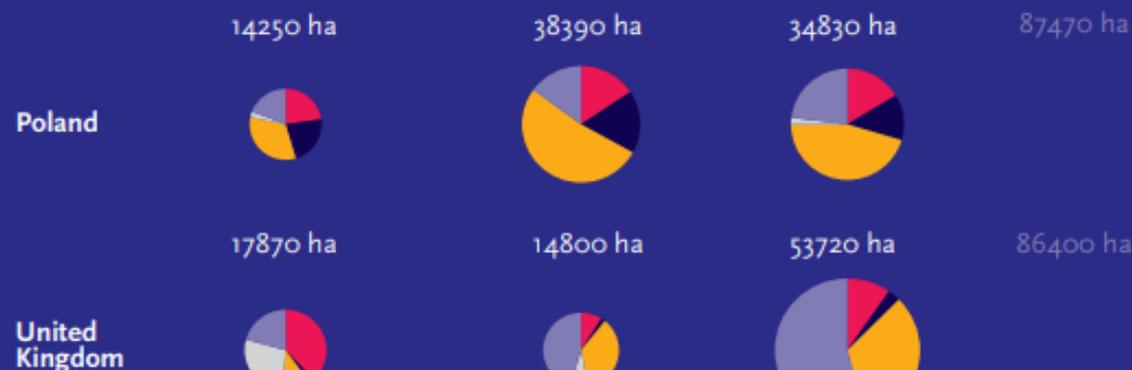
## Doc tiré de « SUPER, Guide to sustainable urbanisation and land-use »

ESPON 2020

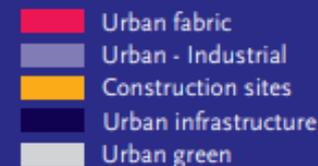
On peut noter :

1- la diminution progressive des surfaces déruralisées

2- L'importance croissante de l'activité dans cette consommation



### Change from non urban use to:





: 96E

**St-Arnauld : Au nord zone artificialisée / au sud zone « non artificialisée » de la Beauce ; Le vocable *artificialisé* semble particulièrement inadéquat : l'aire agricole industrielle est clairement artificialisée ; il vaudrait mieux parler de *déruralisation* qui indique que l'usage n'est plus rural, mais en terme de **biodiversité végétale ou animale, ou de pollinisation**, la zone urbanisée est plus riche que la zone agricole...**

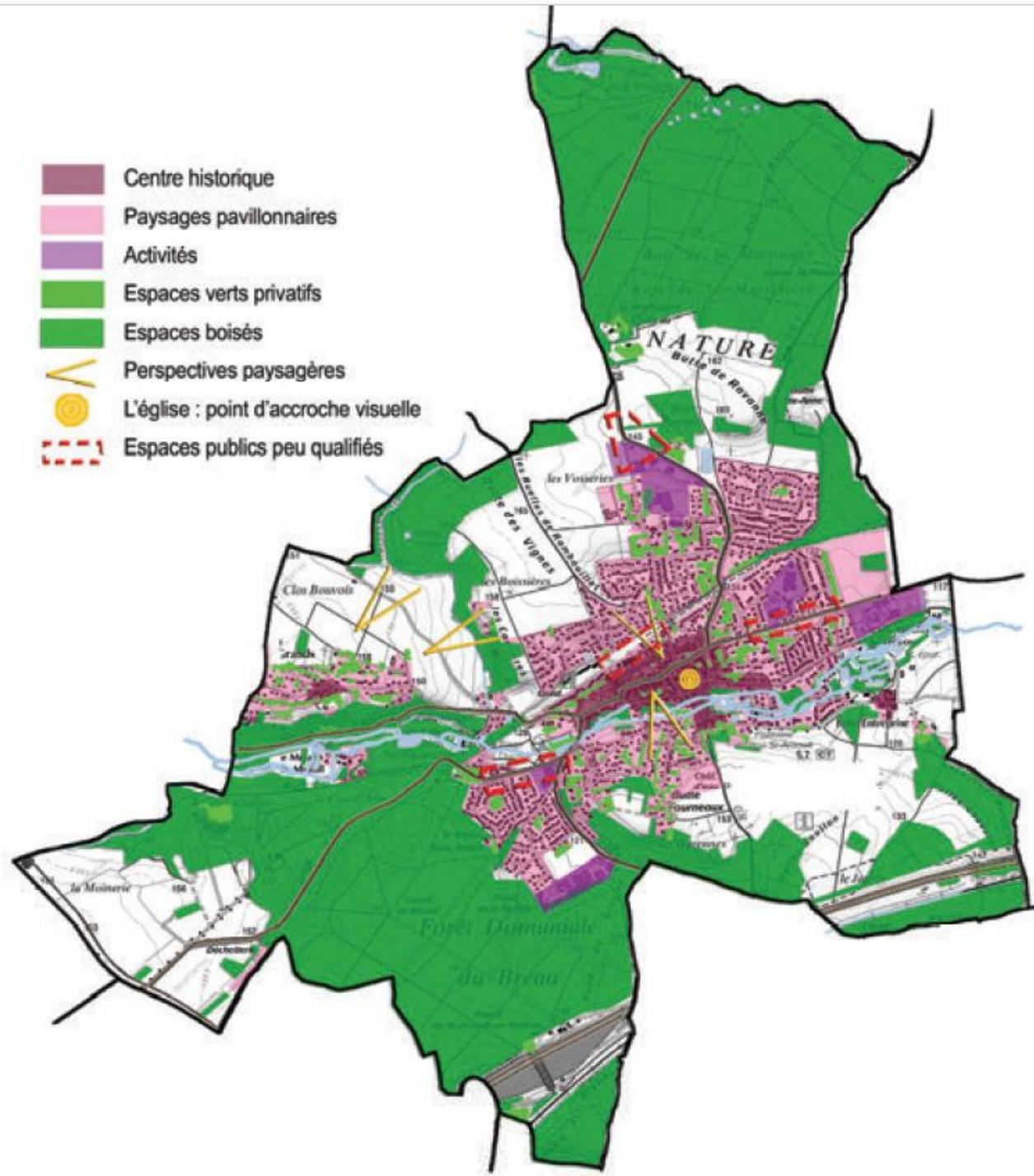
## Type d'occupation des sols / formes urbaines ?

### PLU de St-Arnauld:

Les légendes varient  
suivant les échelles  
À cette échelle certains  
équipement publics sont  
intégrés aux activités

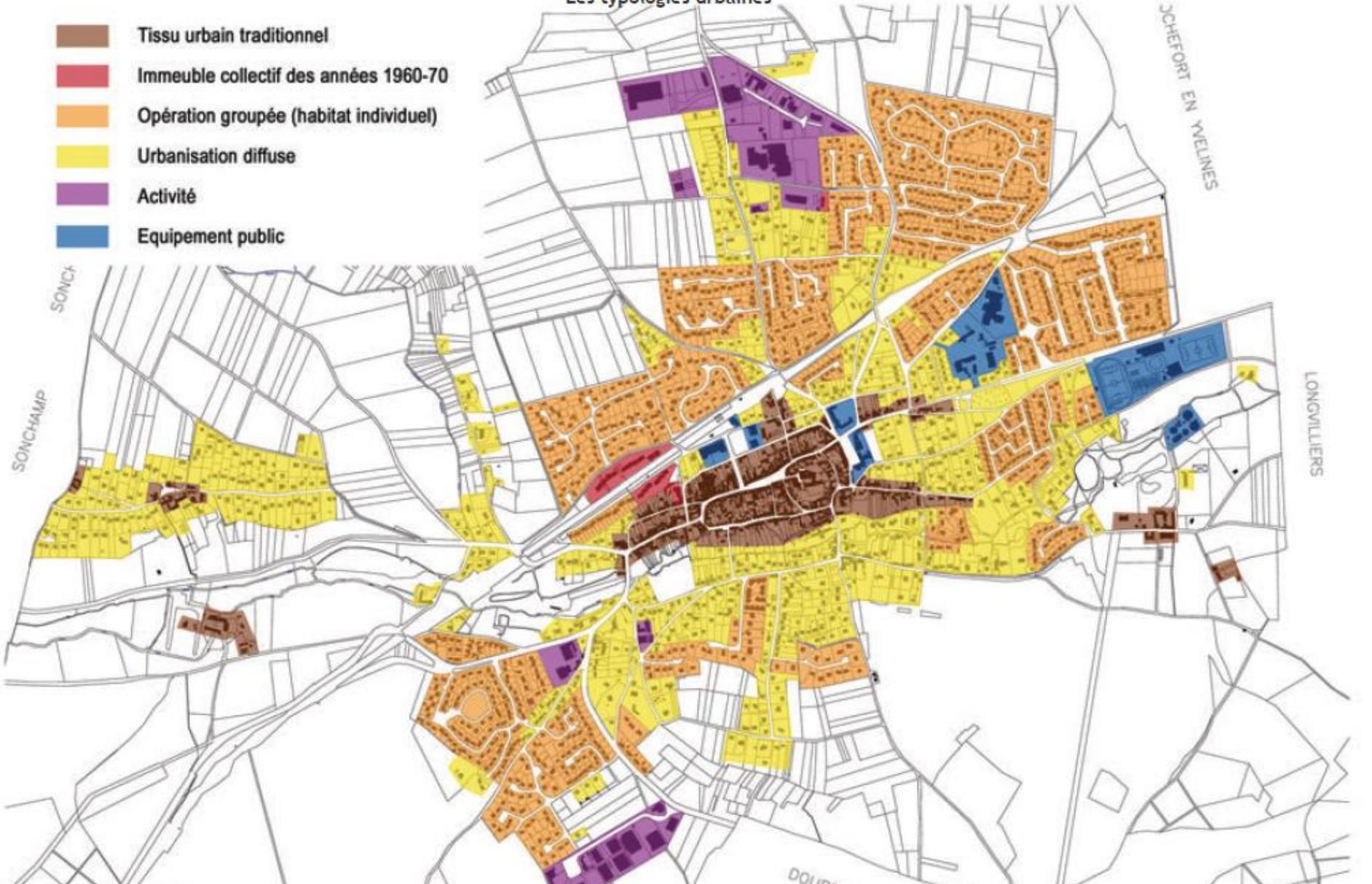
Les « paysages  
pavillonnaires » ne  
distinguent pas de  
typologies de tissus  
urbains

- Centre historique
- Paysages pavillonnaires
- Activités
- Espaces verts privés
- Espaces boisés
- Perspectives paysagères
- L'église : point d'accroche visuelle
- Espaces publics peu qualifiés



### Les typologies urbaines

-  Tissu urbain traditionnel
-  Immeuble collectif des années 1960-70
-  Opération groupée (habitat individuel)
-  Urbanisation diffuse
-  Activité
-  Equipement public



**HABITAT / typologies urbaines : PLU de St-Arnauld : comparer les surfaces des centres anciens et des extensions ; Le « pavillonnaire » est divisé entre « opérations groupées » (mêlées aux lotissements) et « urbanisation diffuse »**

Petit Meurger périphérie ouest St Arnould une **urbanisation linéaire en drapeau** typique des urbanisation semi-spontanées : on maîtrise la pente des toits et les velux, mais ni la densité, ni l'implantation ; le **potentiel de densification** est laissé au hasard.



# Travailler à une typo-morphologie plus fine des zones d'habitat individuel Exemple : « Métropole Marseillaise : Densité et forme urbaines » 2005

## Lotissement Les Ombrées

Quartier résidentiel périphérique fermé.



Densité bâtie/COS réel	0,28
Densité logements/ha	10
Niveaux	RdC à R+2
Emprise bâtie	10903 m <sup>2</sup>
Emprise non bâtie	55456 m <sup>2</sup>

Répartition des emprises



Traille

## Ilot du boulevard Gavoty

Ilot d'un quartier pavillonnaire situé en limite d'un noyau villageois et caractérisé par un parcellaire en lanières.



Densité bâtie/COS réel	0,27
Densité logements/ha	15
Niveaux	RdC à R+1
Emprise bâtie	1582 m <sup>2</sup>
Emprise non bâtie	6189 m <sup>2</sup>

Répartition des emprises



105

COS 0.5 à 0.25 35 à 57. boulevard Gavoty

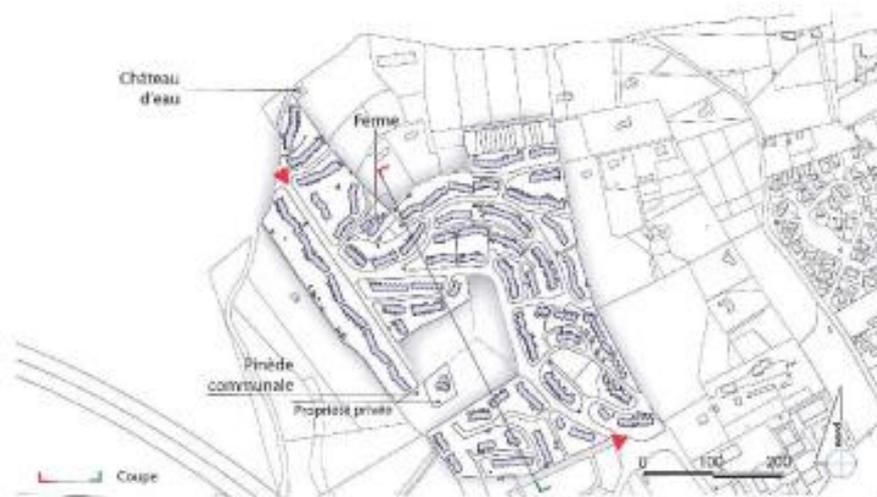
## Castors Isabella

Quartier autoconstruit par ses habitants dans le cadre du Mouvement des castors.



Densité bâtie/COS réel	0,53
Densité logements/ha	28
Niveaux	R+1
Emprise bâtie	25940 m <sup>2</sup>
Emprise non bâtie	119832 m <sup>2</sup>

Répartition des emprises



## Cité-jardin de Saint-Just

Ancien quartier ouvrier réalisé sur le modèle des cités-jardins en rive de zone industrielle.



Densité bâtie/COS réel	0,37
Densité logements/ha	49
Niveaux	RdC à R+1
Emprise bâtie	16377 m <sup>2</sup>
Emprise non bâtie	44030 m <sup>2</sup>

Répartition des emprises





Deservi par la nationale 7 sur laquelle s'érigent commerces de gros et de détail, la villa du Bol d'Air est un des nombreux lotissements du plateau.

© Andros - Source BD Orno 2003



Le découpage parcellaire est très orthogonal et s'appuie sur quelques axes plus importants sans doute vestiges des chemins ruraux originaux.

© Degré cadastre © Droit de l'Etat et/ou, Les droits cadastraux disponibles au DIF

## Portes de l'Essonne

Athis-Mons



### Villa du Bol d'Air

Réalisée dès la fin de la première guerre mondiale, la villa du Bol d'Air est un des nombreux lotissements (3 400 lots sur 150 hectares) qui se sont implantés entre les deux guerres sur le plateau d'Athis Mons, proche de Paris. A l'origine, composé de «cabanons», l'habitat individuel s'y est progressivement transformé pour connaître ses formes actuelles.

contribution de l'Agence d'Urbanisme et de Développement Essonne Seine Orge

### 1. IDENTIFICATION

nom de l'opération : **Villa du Bol d'Air**  
 adresse : **rues Jean Jacques Frugier, des Coquelicots et de la Concorde**  
 maîtrise d'ouvrage/aménagement : **lotisseur privé inconnu**  
 promoteurs : **n.r.**  
 urbanistes : **découpage foncier par un géomètre**  
 maîtres d'œuvre : **constructeurs individuels**  
 date de réalisation : **1920**  
 typologie : **individuel discontinu**

### 2. DESCRIPTION DE L'OPÉRATION

#### éléments de contexte :

Coincidant avec une période économique un peu plus florissante, un fort accroissement démographique et une crise du logement dans la capitale, les idées coopératives et mutualistes faisaient des progrès après la première guerre mondiale. Quelques sociétés immobilières s'emparèrent de grandes propriétés agricoles pour les lotir et les revendre à de petits acheteurs qui se constitueront en sociétés mutuelles d'épargne. Cependant, seul le foncier est concerné, les frais de viabilisation des routes, les adductions diverses et les frais de construction (provisoire ou en dur) restaient alors à la charge des acquéreurs.

#### morphologie urbaine :

Les volumes sont divers et plus ou moins importants en fonction des disponibilités financières des acquéreurs à l'origine. Quelques «cabanons» d'origine subsistent d'ailleurs dans le tissu actuel. La maison en meulière, au centre de la parcelle avec jardin à l'arrière et petit jardinet à l'avant, reste, encore aujourd'hui, le modèle le plus courant. Les transformations sont progressives et se font généralement par adjonction de volumes, plus rarement par densification (un petit collectif sur deux parcelles par exemple) ou par reconstruction.

#### description fonctionnelle :

Les stationnements se font sur les parcelles ou dans des garages intégrés mais également le long des voies publiques. Tous les logements sont individuels de type non aidé. Quelques rares commerces ou petits ateliers survivent dans ce tissu exclusivement pavillonnaire.

### 3. INDICATEURS

surface du terrain d'assiette totale : **69 580 m<sup>2</sup>**  
 surface du terrain d'assiette hors voirie publique : **56 870 m<sup>2</sup>**  
 SHON totale : **15 350 m<sup>2</sup>**  
 proportion habitat : **98 %**  
 densité bâtie avec voirie publique interne : **0,22**  
 densité bâtie sans voirie publique interne : **0,27**

nombre de logements : **170**  
 surface moyenne de logement : **90 m<sup>2</sup>**  
 densité de logements : **30 logts/ha**  
 densité de population : **64 hab./ha**  
 coefficient d'emprise au sol : **0,21**  
 espaces ouverts : **79 %**  
 nombre de niveaux : **R à R + 2 + combles**  
 stationnement : **garages individuels, parcelles, voies publiques**



© ALPESIO 2005



© ALPESIO 2005



© ALPESIO 2005



© ALPESIO 2005

1. Rue des Coquelicots : un cabanon d'origine côté une maison en meulière caractéristique des matériaux locaux utilisés.
2. Rue Jean Jacques Frugier : plusieurs types de pavillons sont présents et témoignent des époques de construction.
3. Rue Jean Jacques Frugier : le stationnement longitudinal est courant. Noter la relative ancienneté des réseaux (électricité, éclairage public et téléphone).
4. Un exemple de densification à l'origine de deux rues et sur deux parcelles donne naissance à un petit collectif de quatre logements.



Une opération d'habitat groupé dense réalisée dans le cadre de la Ville nouvelle.



Une géométrie contemporaine réinvente le hameau.

## Lille Métropole



Villeneuve d'Ascq

### Hameau du Château I

Réalisée dans le cadre de la Ville nouvelle de Villeneuve d'Ascq, cette opération résidentielle illustre :

- la possible compatibilité entre forte densité et habitat individuel groupé ;
- la réinterprétation du thème vernaculaire du «hameau» adapté à de nouveaux usages comme celui de la voiture ;
- l'innovation typologique portée, dans les années 70, par la dynamique des villes nouvelles.

contribution de l'Agence de Développement et d'Urbanisme de Lille Métropole

### 1. IDENTIFICATION

nom de l'opération : **Hameau du Château I**  
 adresse : **Quartier du Château, Villeneuve d'Ascq (59)**  
 maître d'ouvrage : **SEDAF**  
 maître d'œuvre : **J.P.Watel**  
 date de réalisation : **1976**  
 typologie : **individuel groupé**

### 2. DESCRIPTION DE L'OPÉRATION

#### éléments de contexte :

Située à côté du centre du village de Fiers, à proximité de l'ancien Château aujourd'hui transformé en équipement municipal, cette opération privée bénéficie d'un environnement privilégié en bordure du lac du Château, dans un contexte de mixité sociale lié à l'histoire de la Ville nouvelle (taux d'habitat social élevé).

#### morphologie urbaine :

Les maisons, bâties sur une trame carrée, sont accolées et parfois discrètement décalées afin de casser les alignements. Les habitations ainsi regroupées sont organisées selon deux directions à 45°. Ce plan masse engendre des cheminements étroits et des espaces dilatés proches de l'échelle et de la forme irrégulière d'un hameau, sans toutefois chercher le mimétisme.

Cette disposition du bâti génère un espace viaire sous forme d'espaces interstitiels plus ou moins étroits irriguant l'intérieur de l'ensemble et qui changent d'usages selon leur échelle.

#### description fonctionnelle :

L'ensemble de l'îlot est traversé par un réseau de cheminements spécifiques pour les piétons. Le stationnement couvert et collectif est situé à l'intérieur du hameau et desservi par une voirie privée.

Les espaces publics en cœur d'îlot permettent également le stationnement automobile. Cette opération a aujourd'hui conservé sa vocation initiale exclusivement résidentielle.

### 3. INDICATEURS

surface du terrain d'assiette totale : **13 825 m<sup>2</sup>**  
 surface du terrain d'assiette hors voirie publique : **11 710 m<sup>2</sup>**  
 SHON totale : **7 630 m<sup>2</sup>**  
 proportion habitat : **100 %**  
 densité bâtie avec voirie publique interne : **0,55**  
 densité bâtie sans voirie publique interne : **0,65**  
 nombre de logements : **60**  
 surface moyenne de logement : **127 m<sup>2</sup>**  
 densité de logements : **51 logts/ha**  
 densité de population : **152 hab./ha**  
 coefficient d'emprise au sol : **55 %**  
 espaces ouverts : **45 %**  
 nombre de niveaux : **R + 1**  
 stationnement : **intégré dans les bâtiments (en rez-de-chaussée)**



1



2

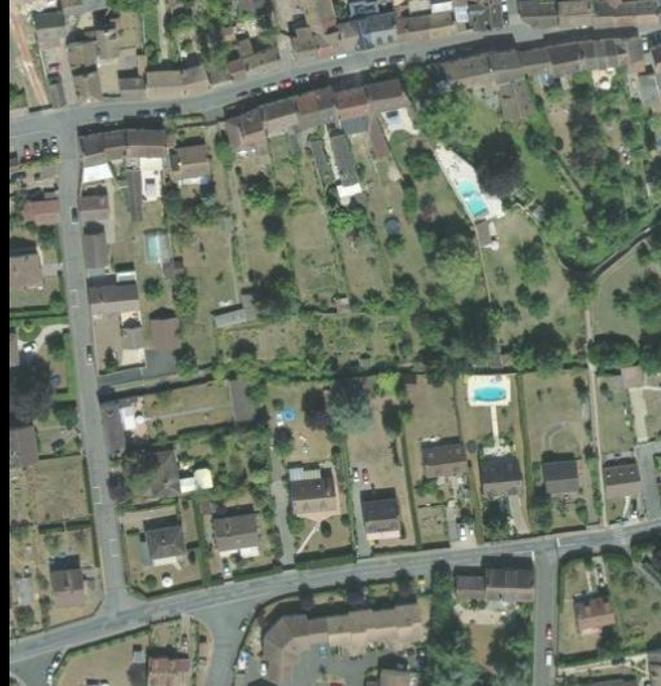


3



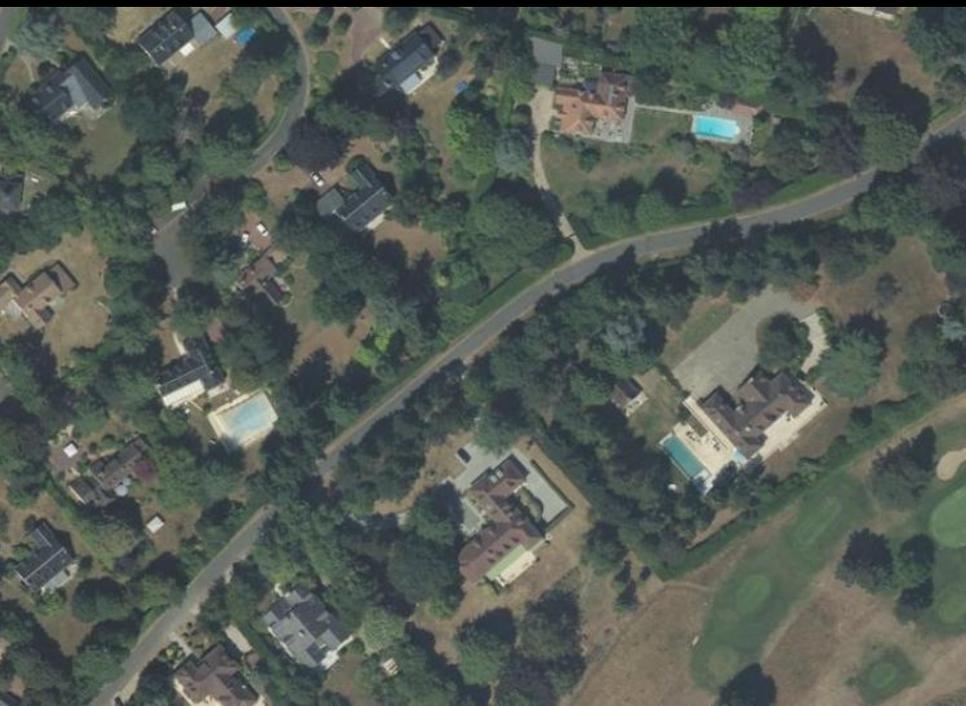
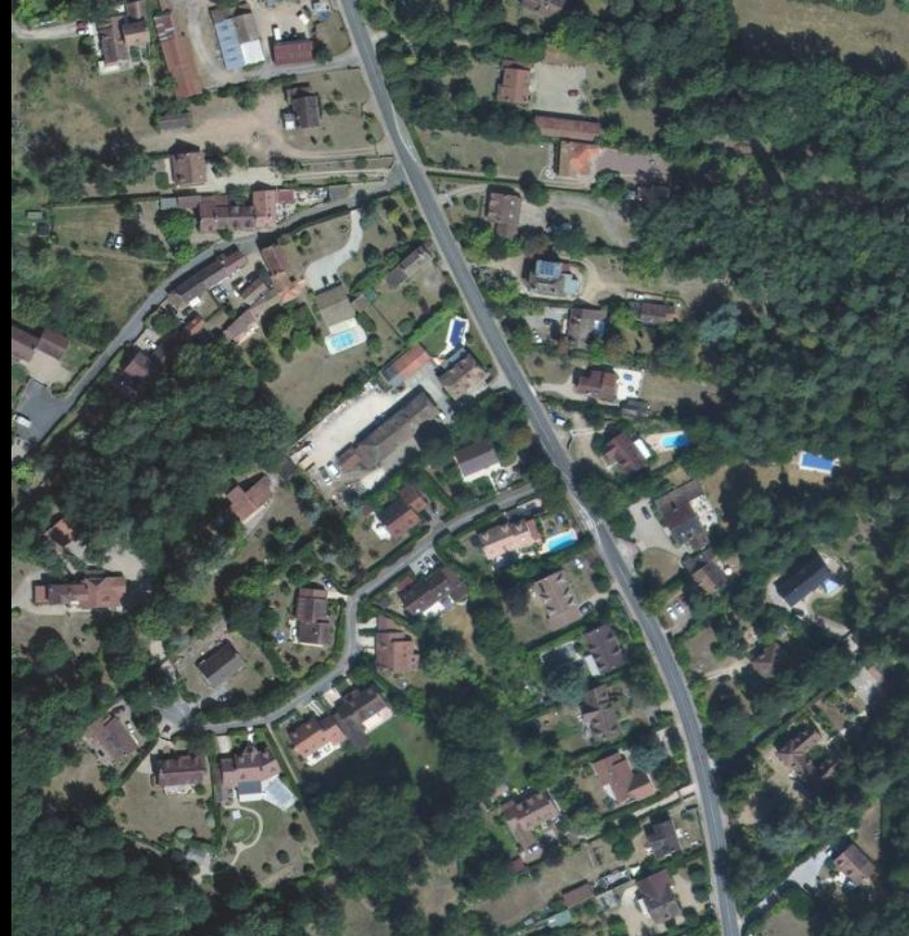
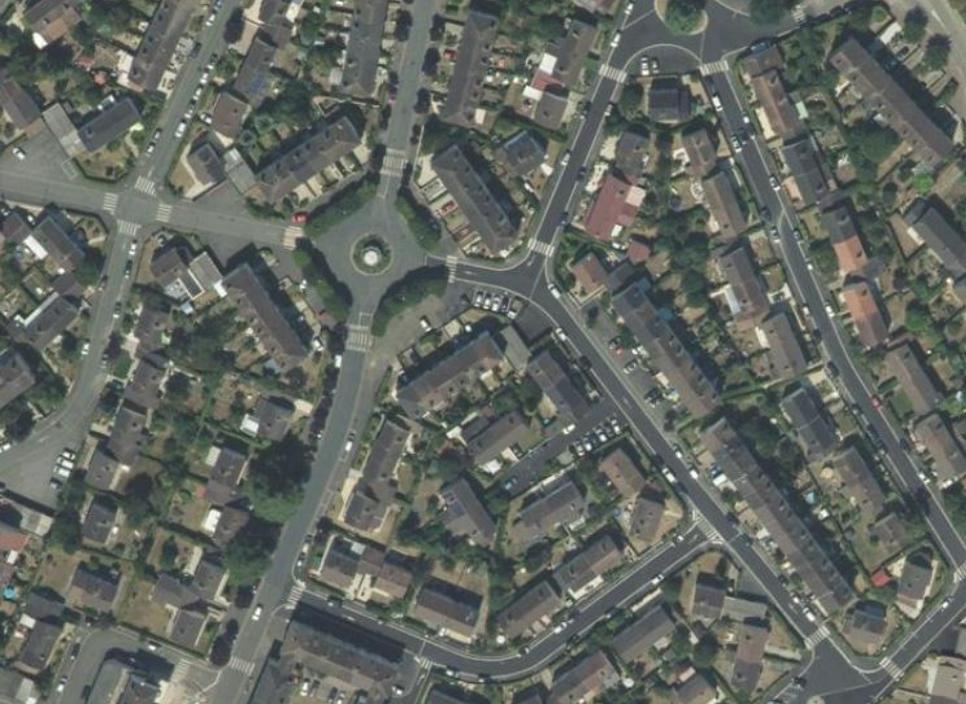
4

1. Le réseau des cheminements internes organisé par des venelles.
2. Maison individuelle et son jardin privatif.
3. Les aires de stationnement couvertes.
4. Le Hameau du Château dans son environnement.



**St-Arnauld**  
A même échelle  
différents tissus  
urbains de  
maisons  
individuelles  
Des densités et  
des impacts de  
*déruralisation*  
très variables





**A même échelle différents tissus urbains de maisons individuelles dans le 78 : on peut passer de 10 lgt à 50 lgt à l'hectare ; Peut-on parler de « pavillonnaire » sans préciser sa structure et sa densité ? Un enjeu des PLU est de prescrire des formes urbaines et **densités congruentes****

# *Des outils pour les PLU des petites communes des périphéries floues*

*Un référentiel pratique des formes urbaines*

*Une pensée réglementaire adaptée aux mutations de l'existant*

*Une pensée compositionnelle*

*Une pensée morphologique prospective : morphogénèses prospectives*

**La loi Alur l'autorise mais il faudrait que des entités aux compétences supra communales prennent en charge de tels développements, inaccessibles aux petites communes et même à leurs intercommunalités.**