

Densification en controverses

PUCA

Faut-il densifier le tissu d'habitat individuel ? Si la question est souvent posée par les acteurs de la ville, décideurs ou scientifiques, en vue d'intérêt général pour une optimisation spatiale ou d'intérêt particulier pour une adaptation du logement, elle ne peut être posée aussi simplement. La fabrique urbaine fait l'objet d'une densité de thèses et leurs controverses, liées à la diversité des situations ou à la multiplicité des points de vue. Le débat ne peut se contenter du pour ou du contre, au risque d'une simplification aveugle – et alarmante – des concepts. Si les injonctions pour une ville dense sont aujourd'hui ancrées et légitimées par les enjeux durables, les controverses s'amplifient et font basculer les principes établis. Cependant multiplier les controverses scientifiques ne risque-t-il pas de noyer la stratégie collective ? Et au regard des changements de paradigme qui s'imposent sur nos liens avec la nature, les questions sont-elles finalement bien posées ? Le Plan urbanisme construction architecture par ses missions de recherche et d'éclairage des politiques publiques devrait être en mesure d'interroger aujourd'hui cette problématique majeure qu'est l'évolution des territoires périurbains ou néoruraux face à la mutation des modes de vie et les enjeux climatiques. Plus que des controverses sur les 'pleins', n'est-ce pas une complète inversion du regard sur les 'vides' qui s'impose ?

Zone artisanale, Trappes (78).



Intérêts, limites et opportunités... La «densification» en question ?

Mireille Guignard¹, Jean-Baptiste Marie²

¹ Responsable du programme de recherche, PUCA

² Directeur de la Plate-forme POPSU

Produire du logement abordable dans un contexte de pénurie d'offre face à une demande croissante était un des enjeux principaux de l'appel à recherches « *Vers des politiques publiques de densification et d'intensification « douces* » ? Intérêts, limites et opportunités », lancé par le PUCA en 2013. Celui-ci voyait dans le « processus spontané » de la densification des tissus résidentiels d'habitat individuel une opportunité pour répondre à cet engagement économique et social, qui se trouvait être aussi une injonction gouvernementale perpétuée jusqu'à aujourd'hui. Cependant, la transformation urbaine induite soulève diverses questions, tant dans sa définition et son processus, que dans la qualité des réalisations obtenues et leurs impacts à toutes échelles. Quels sont aujourd'hui les avantages, les limites ou les difficultés de politiques publiques accompagnant ce phénomène ? Doivent-elles l'intensifier, le maîtriser, ou simplement mieux l'accompagner ?

La densification est une des pistes souvent avancée par les acteurs de l'urbanisme pour construire des villes moins consommatrices d'espaces et de ressources, permettant de faire des économies en optimisant les réseaux et les équipements. De multiples concepts controversés ont cristallisé cette idée : la ville dense, compacte, intense, adaptable, la ville de la proximité, efficace, marchable... *versus* la ville émergente, diffuse, émietlée, péri-urbaine ou péri-rurale assumée. Le PUCA s'est attelé depuis 25 ans à mieux comprendre cette opposition, en alimentant les problématiques toujours en débat (étalement urbain, isolement, mobilité pendulaire, îlots de chaleur urbains, mutation des tissus pavillonnaires, automobilité, mitage des paysages, etc.). Complexifiant les enjeux, les préoccupations environnementales sont de plus en plus prégnantes, impactant le paradigme même de la fabrication de la ville. Le blanc des cartes ne peut plus, impunément,

être potentiellement constructible. Il est espace de biodiversité, perméable à l'eau, continuité écologique, lieu précieux habité et polarité d'échanges sociaux, percée paysagère ou simple horizon... réduisant souvent les convoitises des « dents creuses » et des « délaissés de radiales » à un contresens voire une perversité du langage, hyperbole métaphorique malheureuse qu'ont instauré trop facilement les acteurs de la densification creusant le fossé entre urbanisme et écologie.

Gérer la raréfaction des sols

L'accompagnement de la « densification douce » par les politiques publiques – entendue comme la densification résidentielle des parcelles d'habitat individuel par la création de nouveaux logements (division parcellaire, appartement accessoire, division interne, surélévation, extension, restructuration, etc.) – en acquiert d'autant plus de valeur que cette ressource du sol apparaît de plus en plus rare, méritant toute notre attention et bienveillance. C'est à la suite de divers programmes sur les formes de l'habitat, « Villa Urbaine Durable », « Habitat pluriel, densité, intimité, urbanité », que le PUCA a lancé ce programme de recherche¹, complément de l'ouvrage *La densification résidentielle au service du renouvellement urbain*,² en écho au Bimby fortement critiqué³.

Interroger les processus et les préconçus

Des trois axes de l'appel d'offres, seul le premier – les effets socio-spatiaux et économiques – et le troisième – la densification spontanée et informelle – ont été traités. Les cinq équipes de recherches retenues ont exploré diverses méthodologies. Certaines ont enquêté sur le terrain, s'approchant d'un travail de micro-sociologie, d'autres ont effectué des analyses quantitatives, appuyées par des données statistiques, beaucoup ont utilisé la comparaison avec des exemples étrangers.

¹ <http://www.urbanisme-puca.gouv.fr/vers-des-politiques-publiques-de-densification-et-a275.html>

² La densification résidentielle au service du renouvellement urbain : filières, stratégies et outils, sous la direction d'Anastasia Touati et Jérôme Crozy, 2015, Documentation Française

³ Relié au programme Build in My Backyard dit Bimby commandité par l'ANR en 2009

Par leurs travaux, les chercheurs démontrent qu'il est encore possible d'interroger pertinemment les processus et les formes de ce phénomène urbain multiformes.

Ils bousculent les *a priori* et, par les dysfonctionnements observés, aident à envisager des pistes de réflexions pour en améliorer les processus, ou les procédures.

Des approches complémentaires

Ainsi, Jean-Marie Halleux et l'équipe de l'université de Sheffield, en interrogeant les préconisations nationales anglaises sur la ville compacte, montrent que les impacts peuvent être parfois contradictoires avec les objectifs de cohésion sociale, accentuant les inégalités territoriales. Concernant le processus de construction de petits lotissements, Marie Llorente et Thierry Vilmin décrivent un système rodé, fermé aux conseils et concepteurs. Au niveau des procédures du permis de construire, s'adossant à un exemple italien, Joël Idt et Margot Pellegrino analysent le rôle des acteurs publics dans la négociation et la régulation de la densification spontanée. Cette conciliation est aussi le sujet de Magali Paris et Rainer Kazig qui observent l'impact des réactions du voisinage et en tirent des enseignements pour une méthodologie participative. Enfin, Rachel Linossier analyse la place des équipements de commerce et de service, souvent ignorée des pouvoirs publics. Aux articles de recherches, s'ajoutent un regard introductif de Jean-Michel Léger et un point de vue conclusif de Sabri Bendimerad qui, avec Roberta Morelli, ont assuré l'évaluation de ces recherches.

EN SAVOIR PLUS :

Rapports de recherche, vidéos du colloque du 28/02/2017 : www.urbanisme-puca.gouv.fr/vers-des-politiques-publiques-de-densification-et-a275.html



© JML Léger



© JML Léger

Avant-après. Densification « spontanée » dans un lotissement à Annecy-le-Vieux (Haute-Savoie).

Voir article suivant page 4, « Étalement urbain et densification douce : des tissus de controverses et de paradoxes ».

Étalement urbain et densification douce : des tissus de controverses et de paradoxes

Jean-Michel Léger¹

¹ Sociologue, chercheur associé IPRAUS, directeur du comité d'évaluation du programme « Densification douce. Intérêts, limites et opportunités »

Le PUCA est depuis vingt-cinq ans un acteur de premier plan dans la réflexion qui oppose la ville dense et la ville dispersée. À un moment où la culture ministérielle comme la culture académique étaient sûres que la ville compacte était la seule forme légitime, le premier programme « Ville émergente » (1995) invitait déjà à mieux organiser l'inexorable extension de la périurbanisation. Le PUCA se trouve ainsi placé au cœur des nombreuses controverses qui n'en finissent pas d'animer la question de l'étalement urbain. Si le réchauffement climatique, fait scientifique avéré, ne donne lieu qu'à des controverses politiciennes, bien d'autres questions font l'objet de débats ouverts. Le dernier en date est celui qui a suivi le succès médiatique de Bimby, filière qui légitime le chacun pour soi mais pour la bonne cause, puisque capable de contenir l'émiettement urbain. Après quoi, les professionnels de l'urbanisme ont appelé à « encadrer Bimby », oxymore signifiant que la demande individuelle de division parcellaire devrait être orientée dans le sens voulu par les PLU.

Permanence des débats

De nombreux autres débats plus anciens perdurent. L'universalité du modèle de la ville compacte, par exemple, doit beaucoup à la fameuse courbe de Newman et Kenworthy, lesquels, en 1989, avaient établi un lien de causalité entre densité et consommation de carburant. Des chercheurs comme Xavier Desjardins ou Gabriel Dupuy doutent pourtant que la simple rétroaction soit positive, c'est-à-dire que la densification des villes suffise à diminuer la consommation d'énergie, tant la densité n'est qu'un des déterminants de la mobilité. Une deuxième controverse sur la mobilité a été appelée l'« effet barbecue », lorsque le bilan carbone vertueux quotidien des habitants des centres est alourdi par leurs déplacements de loisirs à longue distance, en avion notamment, tandis que les habitants périurbains restent davantage chez eux le week-end et partent moins en vacances.

Le tout-urbain contesté

Citons enfin la controverse de l'urbain généralisé. Répéter à l'envi que la société française est dominée par la civilisation urbaine semble oublier une forte résilience rurale, surtout en périurbain diffus, où les habitants ne viennent pas d'une ville mais d'un bourg ou d'un village ; ils n'ont certes plus de lien avec l'agriculture mais ils en ont avec la ruralité de ses paysages ; ils ont encore une culture du bricolage et du jardinage héritée de

leurs origines et en accord avec la condition ouvrière, puisque, malgré la désindustrialisation en marche, les petites usines y sont encore nombreuses.

Une action politique paradoxale

Comme si les controverses ne suffisaient pas dans l'expression des points de vue, s'y ajoutent les contradictions, ou, si l'on préfère, les paradoxes de l'action politique. Le plus répandu est celui des maires ruraux qui sont partagés entre les injonctions nationales de lutte contre l'étalement urbain et la complaisance envers la constructibilité de terrains agricoles. Le mauvais exemple ne vient-il pas toutefois d'en-haut, quand l'État affiche vouloir limiter l'étalement urbain, alors qu'il favorise le prêt à taux zéro ? La lutte contre l'étalement urbain n'est pas non plus exempte d'effets pervers lorsqu'elle accentue l'émiettement urbain. Pour Jean-Charles Castel, l'éloignement de la périurbanisation touche des communes rurales de plus en plus petites ; la restriction des terrains à lotir dans les plans d'occupation des sols n'a fait qu'augmenter la part du diffus sur des parcelles plus émiettées et plus grandes que celles des lotissements.

Une densification « en douce »

Parmi les recherches de cet appel d'offres, deux ont plus particulièrement fait état des paradoxes de la densification spontanée ou organisée. L'étude de Idt, Pellegrino et Baudry a révélé que les cultures et les pratiques urbanistiques, *a priori* très différentes entre l'Ile-de-France et la ville de Rome, avaient de fait de nombreux points de convergence dans la manière dont s'organise la « spontanéité » de l'urbanisation : en première couronne parisienne aussi, les élus et les techniciens assistent impuissants à une urbanisation discrète non planifiée. Et l'on reste également surpris par la démonstration de Jean-Marie Halleux et de ses collègues britanniques sur la situation anglaise, elle aussi marquée par une densification « en douce » en dépit de la rigueur des politiques nationales et locales. L'étude montre surtout que ces politiques amènent à densifier des quartiers populaires déjà denses, tandis que les classes aisées réussissent à déjouer les projets de densification de leurs territoires faiblement denses. Mais, révéler les inégalités sociales et territoriales et l'accentuation de leurs différences par des politiques censées au contraire les réduire, est-ce un paradoxe ?

Les expériences anglaises en matière de densification douce : quel apport pour l'élaboration d'une politique publique construite ?

Peter Bibby¹, Richard Dunning¹, Ed Ferrari¹, Jean-Marie Halleux², John Henneberry¹, Hannah Hickman³, Nick Taylor-Buck¹ et Aidan White¹

¹ Département USP (Urban Studies and Planning), Université de Sheffield (Royaume-Uni)

² Département de Géographie, Service de Géographie Économique (ECOGEO), Université de Liège (Belgique)

³ Hannah Hickman Consulting (Royaume-Uni)

Le cadre de la recherche et ses objectifs

Notre recherche est née d'une collaboration entre le Département USP (Urban Studies and Planning) de l'Université de Sheffield (Royaume-Uni) et le laboratoire ECOGEO de l'Université de Liège (Belgique). Elle a été consacrée aux mécanismes qui contribuent à la densification douce des agglomérations anglaises. Nos investigations ont été organisées en deux phases. La première a été consacrée à des analyses statistiques à l'échelle de l'Angleterre. Cela a permis de quantifier l'importance de la densification douce dans la réponse aux besoins en logements. En parallèle, cela a aussi permis de préciser la géographie des phénomènes de densification douce par la mise en avant des principaux mécanismes qui contribuent à la renforcer. Parmi ces mécanismes, nous trouvons l'urbanisation des jardins, un phénomène qui est souvent à l'origine de tensions entre les promoteurs et les riverains. L'expression péjorative de *garden grabbing* – à traduire par « accaparement des jardins » – est d'ailleurs désormais consacrée pour y faire référence. Dans la seconde phase du travail, nous avons analysé comment les autorités locales encadrent la densification douce. Cela a été réalisé grâce à deux études de cas consacrées au borough londonien d'Ealing et au Bristol City Council. Ces autorités locales ont été retenues comme études de cas parce que la croissance démographique y induit d'importants phénomènes de densification douce.

Quantification des phénomènes et caractérisation des processus : une densification douce pas si « douce »

Les calculs réalisés à l'échelle de l'Angleterre confirment que la densification douce des quartiers de maisons représente un mode de croissance urbaine majeur. Sur la base du protocole méthodologique adopté, elle représenterait environ 15 % de la croissance du nombre de logements sur le sol anglais. Nos estimations montrent également que cette nouvelle offre est induite pour les deux tiers par des constructions neuves. Pour le tiers restant, les nouveaux logements ont été créés par une réorganisation du bâti préexistant, cela principalement *via* la division de

logements. L'importance de la densification douce plaide clairement en faveur d'une attention plus soutenue à son égard, tant des chercheurs que des décideurs. L'importance de la densification douce des villes anglaises est indissociable d'une politique d'aménagement nationale inspirée du modèle de la ville compacte. Cette politique qui limite fortement l'offre foncière vierge en périphérie peut s'appréhender comme une politique tacite en faveur de la densification douce.

Des effets inégaux

À l'instar de travaux antérieurs, nos résultats montrent qu'une forte limitation de l'offre foncière vierge en périphérie exacerbe les inégalités d'accès au logement. D'un côté, nous trouvons des populations précarisées, qui vivent dans des quartiers denses continuant à se densifier. D'un autre côté, nous trouvons des populations aisées, qui vivent dans des quartiers peu denses et maintiennent – voire même développent – leurs consommations d'espace. Le fait que des politiques d'aménagement très strictes ne semblent pas avoir de réel impact sur les classes aisées s'explique tant par leur capacité à enchérir sur les marchés du logement que par leur tendance à bloquer les projets immobiliers



© Richard Dunning

Un exemple d'une maison unifamiliale subdivisée en 5 appartements à Ealing (Londres).

susceptibles de modifier leurs cadres de vie. Au final, le fait que la géographie anglaise de la densification douce témoigne d'effets inégaux sur les différents groupes sociaux montre qu'il est nécessaire d'interroger le postulat selon lequel des politiques en faveur de la ville compacte seraient automatiquement bénéfiques en termes de cohésion sociale.

La gestion de la densification douce par les autorités locales

Il est apparu des études de cas à Ealing et à Bristol que l'opposition entre quartiers denses et quartiers peu denses est largement déterminée par les politiques des autorités locales. En effet, leur adhésion au paradigme de la compacité urbaine les pousse, d'un côté, à densifier les quartiers centraux accessibles par les modes de transport alternatifs à l'automobile et, d'un autre côté, à éviter que les franges périphériques de faibles densités n'accueillent davantage d'habitants.

Des autorités locales plus vigilantes

Les investigations menées à Ealing et à Bristol apportent également un éclairage sur l'influence majeure des directives nationales sur les politiques mises en œuvre par les autorités locales. En effet, les autorités locales doivent à la fois assumer leurs responsabilités dans la réponse aux besoins croissants en logements et se conformer à des objectifs très ambitieux en matière de lutte contre l'étalement urbain. Face à ces ambitions difficilement conciliables, il en résulte une attitude plutôt favorable vis-à-vis de la densification, qui ressort en définitive comme la seule voie possible pour répondre aux besoins en logements tout en s'inscrivant dans le paradigme de la ville compacte. Face à ces ambitions difficilement conciliables, il en ressort également une forte pression sur les organes en charge de la délivrance des permis (les *Planning Committees*), qui doivent éviter d'être trop restrictifs tout en bloquant les projets immobiliers dont les impacts négatifs seraient trop dommageables. Afin de répondre à ce défi, les autorités locales sont devenues très vigilantes pour mitiger les impacts négatifs de la densification. Pour ce faire, elles se sont dotées de documents techniques qui détaillent leurs objectifs en matière de division des logements et de construction sur des jardins.



© Hannah Hickman

Construction d'une maison à l'arrière d'un jardin en pente à Bristol.

Des effets cumulatifs problématiques

En dépit de la technicité mise en œuvre par les aménageurs locaux, la difficulté d'anticiper les impacts cumulatifs de la densification douce est reconnue par les acteurs de terrain. Ces effets cumulatifs problématiques concernent en particulier la pression sur les services d'enseignement et sur les infrastructures, mais ils concernent également la qualité esthétique des espaces résidentiels ainsi que la cohésion sociale au sein de quartiers où la mobilité résidentielle tend à s'accroître. Pour certains, cette menace des impacts cumulatifs rend la densification « douce » plus délicate à gérer que la densification « radicale », ce qui justifie pleinement le développement de politiques nouvelles ainsi que la création de dispositifs spécifiques pour l'encadrer.

Les filières de la densification douce. Comment promouvoir une densification douce organisée et abordable ?

Marie Llorente¹, Thierry Vilmin²

¹ Économiste consultante, Société d'études et de conseil "Ville en Œuvre", ex chargée de recherche au CSTB

² Socio-économiste de l'aménagement, Directeur de Logiville, Professeur Master d'urbanisme de Sciences Po

Le programme de recherche « Build in my backyard » a mis en lumière les gisements pour de nouvelles maisons que recèlent les terrains bâtis de maisons individuelles. Cependant, il a porté son attention surtout sur la stratégie des propriétaires en vue d'une densification douce à l'unité, souvent par division « en drapeau » de la parcelle existante.

La question à laquelle a essayé de répondre le groupement CSTB – Logiville est la suivante : peut-on promouvoir une densification douce organisée et abordable, privilégiant les opérations d'ensemble participant au maillage du tissu urbain dans des localisations proches des services et des transports, et accessible aux ménages modestes ?

L'étude a été faite dans deux secteurs géographiques, en Loire-Atlantique et dans le Nord-Est de l'Île-de-France, sur trois à quatre communes choisies de telle sorte qu'elles représentent les différents marchés de la maison individuelle envisagés à travers le mode opératoire : marché « promoteur », le plus tendu, marché « lotisseur » en situation intermédiaire, et marché du « diffus », le plus éloigné et le moins cher.

Cœurs d'îlots

Dans ces communes, le gisement foncier pour des opérations d'ensemble se situe principalement dans les cœurs d'îlots. Ces derniers sont viabilisés et construits sur leur pourtour mais conservent des capacités foncières à l'intérieur qui sont partiellement ou totalement enclavées. Si le cœur d'îlot est occupé par des fonds de jardins, la maîtrise foncière par un seul opérateur est beaucoup plus coûteuse que si le foncier est simple, comme dans le cas d'une « maison bourgeoise » ou d'un bâtiment d'activité. Par nature en densification douce, le différentiel de densité est limité et ne génère pas une plus-value suffisante pour amortir le coût de constitution d'une unité foncière cohérente. La logique économique spontanée de tels cœurs d'îlots est de se remplir progressivement, au coup par coup, avec des constructions « en drapeau ».



Maisons individuelles groupées (MIC), homogénéité mais variété moindre; opération de la Maison Blanche : maisons accolées en vente en l'état de futur d'achèvement (VEFA).

Le contrat de construction de maison individuelle, filière la plus économique

Les maisons abordables sur petits lots sont réalisées selon deux formules distinctes :

- la vente en l'état futur d'achèvement (VEFA) par un promoteur ;
- les maisons en contrat de construction de maison individuelle (CCMI), sur des lots à bâtir achetés séparément.

À densité égale, le prix de sortie des maisons en VEFA par des promoteurs est plus élevé que celui des maisons en CCMI par des constructeurs. Les économies d'échelle, qui devraient théoriquement être à l'avantage des promoteurs, ne jouent pas dans ce domaine. C'est l'inverse qui se produit.

Le « lotissement dense » offrant des petits lots pour des opérations en CCMI est donc une filière à encourager pour produire des maisons abordables dans des opérations organisées proches des services. Il procure une plus grande variété des formes que la VEFA, bien que cela puisse être au prix d'un certain désordre.

BR

La taille des lots peut varier de 200 m² pour des maisons de ville, mitoyennes des deux côtés, à 400 m² pour des maisons accolées sur un côté ou par le garage. Un groupe de maisons de ville, en pratique et compte tenu des contraintes de la double mitoyenneté, ne peut être confié qu'à un seul constructeur (ou à des constructeurs exploitant en franchise un modèle standardisé). Les maisons accolées laissent une plus grande liberté de choix aux acquéreurs de lots mais ceux-ci doivent quand même s'adresser aux seuls constructeurs ayant prévu des modèles adaptés.

Les contraintes propres aux parcelles étroites

La loi CAP (Création, Architecture, Patrimoine) du 7 juillet 2016 rend obligatoire, en permis d'aménager, le recours à un architecte à partir d'un certain seuil. Cependant, après l'obtention de l'autorisation d'aménager, nous pensons qu'une mission d'architecte coordinateur est indispensable en phase opérationnelle. Outre la responsabilité d'urbaniste pour assurer la cohérence du plan d'ensemble et du traitement des espaces communs et publics, l'architecte coordinateur doit faire un suivi rapproché des projets individuels des acquéreurs de lots, en élaborant les prescriptions et les guides de conception et en conseillant les ménages maîtres d'ouvrage pour la conception de la maison et son implantation. En lotissement classique, les lots libres sont de taille suffisante pour admettre la plupart des modèles proposés par les constructeurs sans que ceux-ci aient besoin de se concerter avec les aménageurs.



Lotissement classique sur grandes parcelles : hétérogénéité ; lotissement du Clos de la Vallée du Don.

En revanche, en lotissement dense, il est indispensable que les intervenants travaillent en étroite coopération. Aménageurs et constructeurs doivent se concerter pour définir les modèles de maisons adaptés aux petits lots et doivent aussi travailler avec l'architecte coordinateur. Mais, il est juste de remarquer que ces professions n'ont pas toujours une perception favorable les unes des autres. Les amener à développer des habitudes de travail conjoint et une culture commune de l'aménagement est nécessaire si l'on veut promouvoir les lotissements denses.

Les acteurs publics face aux phénomènes de densification spontanée : une comparaison franco-italienne

Joël Idt¹, Margot Pellegrino²

¹ Maître de conférences en urbanisme, Laboratoire Lab'urba (EA 3482), université Paris Est de Marne-la-Vallée

² Maître de conférences en urbanisme, Laboratoire Lab'urba (EA 3482), université Paris Est de Marne-la-Vallée

Notre recherche s'est focalisée sur les processus de densification « spontanée » du bâti, en dehors des projets d'aménagement portés par les acteurs publics. Nous désignons ainsi les cas où plusieurs propriétaires privés, simples particuliers ou promoteurs, au sein d'un même quartier situé dans un secteur déjà au moins partiellement urbanisé, vont construire de nouvelles surfaces de logement sur les parcelles qui leur appartiennent. Ils agissent bien sûr dans le cadre des règles encadrant le droit des sols, mais chaque opérateur privé décide seul de densifier, indépendamment des autres. L'agrégation de ces décisions individuelles de construire va produire un phénomène global de densification du quartier voire de la commune toute entière. Ces cas de figure de densification spontanée se distinguent des actions plus volontaristes portées par les collectivités locales, lorsqu'elles mettent en place des moyens et des outils opérationnels de pilotage pour enclencher effectivement la densification du bâti.

Des formes de régulation concrète de la densification

Pour autant, même s'ils n'en sont pas les initiateurs, les acteurs publics occupent un rôle important dans la régulation de ces processus d'apparence spontanée,



DR

Rome.

qui va au-delà de la définition en amont des règlements des droits des sols. Ils interviennent d'une part en négociant les autorisations de construire accordées aux pétitionnaires, et d'autre part à travers la gestion *a posteriori* des « effets induits » de la densification spontanée, c'est-à-dire de ses conséquences collectives non anticipées. À travers une comparaison entre l'Ile-de-France et la région urbaine de Rome, nous avons étudié les rôles des différents protagonistes publics et privés de l'action collective, leurs rationalités, les négociations et les jeux qui se mettent en place. Nous avons ainsi mis en évidence les formes de régulation concrète de ces phénomènes de densification du bâti.

Des situations variées de densification spontanée

À Rome comme en Ile-de-France, nous observons des phénomènes de densification spontanée au sens où nous les avons définis. Ils sont plus ou moins importants selon les quartiers et les communes. Nous avons pu montrer la diversité des situations à cet égard, et notamment la diversité des types de densification et celle des porteurs de projets, du particulier qui s'improvise constructeur au grand promoteur national. On y rencontre par exemple de petits promoteurs locaux, acteurs peu étudiés par la recherche urbaine. À Rome, l'urbanisation illégale tient une place importante, mais l'illégalité n'est pas absente du cas francilien même si le phénomène est beaucoup moins massif.

Une action publique au quotidien

Les acteurs publics interviennent dans les processus de densification spontanée sous d'autres formes qu'en définissant en amont les règlements des droits du sol ou qu'en mobilisant de manière volontariste les outils de l'urbanisme opérationnel. Leur intervention passe par l'action publique au quotidien des services technico-administratifs et des élus des collectivités et de l'Etat, en dehors de leurs opérations les plus médiatisées. Elle renvoie essentiellement à la gestion quotidienne au

concret du droit des sols, à travers l’instruction des permis de construire et, à Rome, à travers un large éventail de procédures complémentaires dont une partie correspond aux régularisations des constructions illégales. Au cours de l’instruction des permis, des relations se nouent entre acteurs publics et opérateurs privés, qui négocient bien au-delà de ce qu’imposent les plans, sur les typologies de logements, leur nombre, la forme des bâtiments et leur architecture, la taille des immeubles, le nom de l’architecte, ou encore la réalisation d’espaces et d’équipements publics.

Des formes d’actions très spécifiques de régularisation

Les degrés de contrôle par les acteurs publics dépendent des situations locales, mais des marges de manœuvre pour orienter les projets existent aussi bien pour les acteurs publics que pour les acteurs privés. D’autres acteurs interviennent dans les processus, que ce soit les nombreuses institutions publiques concernées ou encore les voisins, ce qui ouvre le jeu. Les opérateurs transgressent parfois les règles. Les acteurs publics se montrent relativement impuissants à cet égard. L’antériorité et le caractère massif du phénomène à Rome ont amené les autorités publiques à développer des formes d’actions très spécifiques de régularisation *a posteriori* des constructions illégales. Mais, la régulation de l’urbanisation illégale passe aussi par d’autres biais, notamment par les mutations foncières qui obligent les propriétaires à régulariser s’ils veulent vendre.

Les effets induits de la densification spontanée...

Dans les deux agglomérations, on observe des effets induits au niveau collectif par les phénomènes de densification spontanée. Ils renvoient aux équipements publics, aux espaces publics, aux formes urbaines produites, aux questions environnementales, aux caractéristiques sociologiques des quartiers, et aux



Montreuil.

relations de voisinage. En Ile-de-France, les effets induits les plus flagrants pour nos interlocuteurs concernent les équipements et les espaces publics. À Rome, les effets induits environnementaux sont aussi régulièrement évoqués. Nous avons enfin observé des effets induits inattendus, dont certains sont même perçus positivement, comme le fait que la densification permette aux habitants d’adapter leur logement aux évolutions de leur situation familiale et professionnelle, autrement dit de rester dans leur quartier tout au long du cycle de vie.

... et leur gestion plurielle autant que paradoxale

Les acteurs publics développent des formes d’action spécifiques pour gérer ces effets induits, qui reposent largement sur d’autres secteurs d’action publique que l’urbanisme, et où sont notamment impliqués les gestionnaires des équipements, services et espaces publics concernés, ainsi que des acteurs non institutionnels, comme les *consorzi* à Rome. La gestion des effets induits passe aussi parfois par de nouvelles densifications qui permettent de financer les nouveaux équipements, mais qui induisent des besoins encore plus conséquents.

D'une densification subie à une densification collaborative ? Vécus comparés de la densification douce, Allemagne et France / DENSICO

Magali Paris¹, Rainer Kazig²

¹ Ingénieure agronome et paysagiste, Docteure en urbanisme et architecture, UMR CNRS 1563 Ambiances Architectures Urbanités, Centre de recherche sur l'espace sonore et l'environnement urbain (CRESSON), École nationale supérieure d'architecture de Grenoble

² Géographe, Chargé de recherche, UMR CNRS 1563 Ambiances Architectures Urbanités, Centre de recherche sur l'espace sonore et l'environnement urbain (CRESSON), École nationale supérieure d'architecture de Grenoble

Dans de nombreux quartiers pavillonnaires européens, des habitants riverains d'une densification s'opposent de manière plus ou moins marquée à ces densifications dites « douces ». En s'appuyant sur ces observations, cette recherche propose d'évaluer le vécu de ces habitants non densificateurs à travers deux cas d'étude situés à Munich (Allemagne) et à Vaulx-en-Velin (Grand-Lyon, 69). Trois phases structurent la recherche : la reconstitution du cadre de la densification douce dans les deux pays, une étude de son vécu à partir d'entretiens semi-directifs et, de manière exploratoire, le test avec les habitants d'un outil immersif la simulant. Des éléments pour une politique de densification douce, qui souhaite concilier l'objectif de densifier avec l'intérêt de conserver la qualité d'habiter des habitants existants, sont proposés.

Densifications réalisées...

La densification douce s'exprime de manière très différenciée dans les deux terrains d'étude, à cause des contextes politiques et réglementaires qui agissent aussi bien sur les formes densifiées que sur les modalités d'implication des voisins qui restent néanmoins marginales dans les deux cas. À Vaulx-en-Velin, dans le quartier Pont-des-Planches, on observe majoritairement des extensions horizontales de petites maisons typiques et en second lieu des nouvelles constructions sur parcelle détachée. À Munich, dans le quartier Waldtrudering, une majorité massive de nouvelles constructions après démolition d'une ancienne maison émergent sous la forme de maisons-appartements d'un gabarit supérieur à la maison détruite et réalisées rapidement par des promoteurs.

... densifications perçues

La comparaison France/Allemagne révèle que les différences dans le vécu de la densification repose plus sur son contexte de développement que sur des préférences culturelles nationales. Les entretiens réalisés avec des habitants non densificateurs nous révèlent l'importance attendue de la préservation de l'intimité

touchée dans de nombreux cas par les densifications réalisées. Lorsque cette intimité est touchée, la perte de qualité de vie ressentie par les habitants est importante, elle l'est d'autant plus dans les situations sensibles : c'est-à-dire en situation de mitoyenneté et lorsque le côté d'habiter, le prolongement de la maison vers le jardin où prend place l'intimité de la famille, est touché. Les adaptations que les habitants réalisent pour retrouver une intimité satisfaisante en érigeant des protections supplémentaires, en changeant de place le côté d'habiter ou en modifiant leur comportement ne sont jamais totalement satisfaisantes car elles enlèvent une liberté, caractéristique principale de la maison individuelle. La rencontre avec ces habitants passifs a également révélée que les transformations liées à la densification douce perturbent leur conception d'un univers pavillonnaire idyllique, à l'échelle du chez-soi comme à celle du quartier. Cet univers repose sur les dimensions matérielles du paysage domestique comme sur les caractéristiques du voisinage, les deux étant liés car le voisin contribue à façonner ce paysage. La dégradation des relations de voisinage a un impact fort à l'échelle de la mitoyenneté. Les habitants sont également touchés, mais moins fortement, par les difficultés fonctionnelles, comme le stationnement véhicule par exemple.



Fig. 1. Vaulx-en-Velin.

8

Enfin, l'étude révèle que le vécu négatif peut être modéré lorsque des habitants expriment des valeurs relatives au développement urbain compatibles avec les transformations, c'est le cas notamment du renouvellement générationnel qui est une des causes et des conséquences de la densification douce. Enfin, à Pont-des-Planches, il semble que le fait d'avoir été acteur de la densification ou de projeter de le devenir modère une possible attitude critique. À Munich, cette logique est moins accentuée à cause de la présence dominante des promoteurs immobiliers qui ne sont pas considérés comme des *alter-ego*.

Lors de la dernière phase, le test de l'outil immersif de simulation a permis de faire émerger les dimensions paysagères qui comptent pour les habitants ainsi que la nécessité d'attentions inter-individuelles pour un développement partagé du quartier.

Vers une politique collaborative de transformation douce

Les résultats mènent à la proposition de 4 volets d'une politique de transformation douce collaborative. Le premier volet a comme objectif de contribuer à la réalisation d'une densification douce respectueuse. Elle exige avant tout que la construction respecte le mieux possible l'intimité des

voisins mitoyens. Elle se traduit dans l'obligation d'inclure dans le permis de construire des vues du projet depuis les parcelles mitoyennes et un texte qui explicite comment la nouvelle construction impacte le moins possible les jardins et les maisons limitrophes, et l'obligation de présenter en amont, avant le dépôt du projet au service urbanisme, son projet aux propriétaires de parcelles mitoyennes afin de rendre possibles d'éventuelles adaptations. Les trois autres volets visent à accompagner une politique incitative de densification douce à l'échelle du quartier ou à réduire ses effets négatifs dans des quartiers qui connaissent une forte dynamique de densification douce spontanée. Une politique d'accompagnement des transformations sociales vise à réduire les ruptures entre anciens et nouveaux habitants. Ensuite, la conception d'une charte esthétique a pour enjeu de conserver les caractéristiques urbanistiques et paysagères qui ont une valeur patrimoniale pour des habitants et contribuent à la construction de l'idylle pavillonnaire. L'outil de simulation s'est révélé prometteur pour impliquer les habitants dans ce processus. Pour finir, nous proposons de prendre la densification comme une occasion pour développer une politique multisectorielle qui inclut la requalification des espaces publics, du stationnement et le développement de lieux proposant des services de proximité.



Fig. 2. Quartier Waldtrudering à Munich.



Fig. 3. Test de l'outil immersif de simulation.

Work in my back yard?

Les activités économiques, potentiel d'intensification urbaine des quartiers pavillonnaires

Rachel Linossier¹

¹ Maître de conférences en aménagement et urbanisme, Institut d'urbanisme de Lyon (Lyon 2), Laboratoire TRIANGLE - (UMR CNRS 5206), université de Lyon

Les recherches sur la densification douce – Bimby en tête – ont attiré l'attention sur les potentiels et processus à l'œuvre en matière de production de logements dans les secteurs pavillonnaires. Si elles font notamment ressortir la faiblesse relative des mesures d'accompagnement par les pouvoirs publics (Petitet, 2013 ; Touati, Crozy, 2015), elles semblent ignorer que la densification, même douce, ne saurait se limiter *a priori* à la seule fonction résidentielle. D'autres travaux appellent pourtant une approche renouvelée, plus « qualifiée », de la densité et des processus de densification, qui s'appuierait sur les potentiels d'usage et de mixité fonctionnelle des espaces, dans une perspective d'action faisant plutôt référence à l'intensification urbaine (Da Cunha, Kaiser, 2009 ; Fouchier, 2010). La diversification des fonctions urbaines, à travers le développement des activités économiques, commerciales et de services, pourrait ainsi représenter une piste complémentaire à explorer pour l'urbanisme, en ce qu'elle recèle de possibilités de structurer de nouvelles centralités de proximité et de fabriquer une ville plus compacte, y compris dans les tissus pavillonnaires réputés lâches.

Ces constats théoriques ont conduit à l'observation des types et des formes d'implantation d'activités économiques recensées dans les tissus urbains pavillonnaires d'une dizaine de communes de la Métropole de Lyon par les fichiers consulaires (CCI et CMA), puis à leur mise en regard des perceptions et des stratégies d'intervention des acteurs publics locaux (services municipaux d'urbanisme, chambres consulaires, développeurs économiques de la Métropole).

Des activités majoritairement tertiaires et artisanales

Les activités de services (à la personne mais aussi aux entreprises) et de la construction (maçonnerie, plâtrerie, menuiserie, métallerie-serrurerie, architecture, etc.) sont les plus nombreuses. Les professions de santé,

notamment celles qui ont une forte composante commerciale (pharmacies, cliniques vétérinaires), la restauration rapide (snacks, pizzerias) et les garages automobiles représentent aussi une part notable des implantations économiques observées.

Des types d'implantation variables

Leurs modalités d'insertion dans le tissu urbain sont très variables, à l'échelle de la parcelle et dans le rapport au bâti résidentiel, mais aussi à l'échelle du quartier et de l'agglomération. Elles dépendent d'abord des besoins spécifiques et des contraintes logistiques propres à chaque activité : l'accueil du public implique des normes d'accessibilité et de sécurité à respecter ; la dimension commerciale nécessite une visibilité depuis la rue (vitrine, enseigne) et une localisation stratégique sur un axe passant ou à proximité d'autres commerces ; le stationnement de la clientèle ou des véhicules utilitaires, le stockage de matériaux et l'entreposage du matériel exigent des surfaces dédiées, ce qui peut conduire à une séparation des espaces résidentiel et d'activité au sein de la parcelle.

Cinq types d'implantation à la parcelle se dégagent :

- Les activités occupant une partie du pavillon d'habitation, généralement le rez-de-chaussée, le garage ou le sous-sol (cas n°1) ;
- Les activités implantées dans un bâtiment annexe situé sur la même parcelle que le pavillon (cas n°2) ;
- Les pavillons entièrement dédiés à l'activité et dans lesquels la fonction résidentielle n'est généralement pas présente ;
- Les bâtiments dont la conception architecturale d'origine est dédiée à la fonction économique et qui sont implantés sur leur propre parcelle ;
- Les implantations dans le bâti résidentiel, sans modification des ouvertures et des volumes construits (dont de nombreuses domiciliations de sièges sociaux, sans activité effective sur place).

Des phénomènes de concentration relative au sein du tissu urbain ont aussi été relevés :

- Le long des axes structurants (liaisons intercommunales), contribuant à la formation de polarités commerciales de proximité ;
- Au contact des zones d'activités, dans des poches pavillonnaires résiduelles.

Une situation mal connue des pouvoirs publics

Si les relevés de terrain n'ont pas particulièrement fait ressortir de problèmes de voisinage, c'est souvent par la problématique des nuisances ou du non-respect des règles d'urbanisme (alignement, occupation abusive de l'espace public, enseignes, absence d'autorisation, etc.) que les autorités municipales ont connaissance du phénomène. Plus rarement, elles le découvrent lorsqu'un porteur d'activité les interpelle pour trouver une solution de développement sur sa parcelle résidentielle ou ailleurs, dans un local dédié. L'acceptation du phénomène est variable selon les communes : certaines objectent un refus de principe ; d'autres sont plus conciliantes voire bienveillantes. Les documents d'urbanisme actuels n'abordent que très succinctement la question de la densification, la reliant rarement à la mixité fonctionnelle et encore moins au cas des zones pavillonnaires. Des « secteurs de mixité fonctionnelle » seront introduits dans le prochain PLU-H métropolitain pour favoriser le maintien de la fonction économique, mais ils ne concerneront pas les quartiers résidentiels.

Du côté des développeurs économiques, la perception du phénomène est occultée par une approche des implantations d'activités encore dominée par les produits immobiliers standardisés. Seule la Chambre des Métiers et de l'Artisanat pointe le fait que les secteurs pavillonnaires sont des zones de refuge pour leurs ressortissants, faute d'offre de surfaces adaptées.

L'intégration des activités économiques dans les quartiers pavillonnaires nécessite donc une prise en considération rapide de la part des pouvoirs publics, pour ne pas rester un « urbanisme de passager clandestin » (Petitet, 2013).



Cas n°1 - Salon de coiffure et studio photo, Rillieux-la-Pape



Cas n°2 - Esthéticienne, Vénissieux

Références :

- Da Cunha A., Kaiser C., 2009, « Densité, centralité et qualité urbaine : la notion d'intensité, outil de gestion adaptative des formes urbaines ? », *Urbia*, pp.13-56
- Fouchier V., 2010, « L'intensification urbaine », *Etudes Foncières*, n°145, pp.35-36
- Petitet S., 2013, « Densifier l'habitat pavillonnaire. Entre solutions individualistes et projets collectifs », *Etudes Foncières*, n°161, pp.27-31
- Touati A., Crozy J., 2015, *La densification résidentielle au service du renouvellement urbain : filières, stratégies et outils*, La Documentation française

À la recherche de la densification douce

Sabri Bendimerad¹

¹ Architecte DPLG, Maître-assistant ENSA de Normandie, Laboratoire ACS Architecture Culture Société (UMR AUSser 3329), membre associé de la société Paris U

La densification douce existe-t-elle ? Si nous nous contentons de saisir le phénomène dans les quartiers pavillonnaires, on peut le supposer. Mais, celle-ci est souvent critiquée par les riverains, les élus et certains professionnels car la multiplication des constructions pose des problèmes de voisinage occasionnant des nuisances de chantier, surchargeant des réseaux qui ont été dimensionnés le plus souvent à l'économie, artificialisant les sols, faisant disparaître la végétation et rapprochant dangereusement, au-delà d'une « juste distance », des voisins qui n'avaient pas prévu de vivre si près les uns les autres.

Une douceur bien relative...

Est-elle toujours si douce alors, cette densification ? Et n'assistons-nous pas plus simplement à une transformation silencieuse qui, si elle se poursuivait, aboutirait à une congestion irréversible de ces quartiers ? Car ce processus de division du sol, de petites extensions et de reconfigurations internes au bâti est-il soutenable sans que rien ne soit profondément modifié ?

C'est ce qu'a notamment montré le programme de recherche à tonalité européenne que le PUCA lui a consacré. Qu'il s'agisse de la périphérie de Rome où l'auto-construction n'en finit pas d'être légalisée, des *garden-cities* anglaises, où les *infill garden* font disparaître la trame verte, de la banlieue de Vaulx-en-Velin ou de Munich où les maisons font place à de grandes bâtisses qui seront bientôt remplacées par de petits immeubles, de la ville dense aux confins, la densification n'est pas bien douce.

Quant aux termes... Qualifier de « douce » la densification relève de l'oxymore diront certains, de l'idéologie, ou du slogan diront d'autres comme le fut pour d'autres raisons Bimby. Rappelons, en effet, que ce qui est « doux » est⁴ « agréable, exclut ce qui est trop intense, violent ou accentué », « est conciliant, gentil ». Bienveillant pourrait-on dire ? Ce qui est doux « se dit (aussi) d'une science, d'une technique qui utilise des moyens naturels qui ne forcent pas la nature ». En quoi avons-nous affaire, avec la densification douce, à un processus spécifique respectant l'environnement ?

Une nécessaire concertation

Pour que la densification soit douce, ne faudrait-il pas que le processus qu'elle sous-tend soit accepté, négocié, organisé, désiré ? Les raisons d'y croire nous sont aussi données par les recherches menées dans le programme du PUCA. En effet, le tissu pavillonnaire n'est pas si monofonctionnel que l'on pourrait le penser. On y travaille, on y commerce ; on y produit de la richesse (Linossier). C'est un espace de transactions, de négociations, de « petits arrangements » (Idt/Pellegrino) mais aussi de projets et potentiellement d'invention de nouvelles pratiques. Des solutions existent pour mieux l'organiser et maîtriser les coûts et modes de production des logements qui pourraient y être réalisés comme l'a montré l'équipe du CSTB, associée au bureau d'études Logiville. Des outils facilitant dialogue et concertation proactive peuvent y être déployés comme le proposent les chercheurs de l'équipe du CRESSON.

Vers une densification douce et exemplaire

Ce programme de recherche ouvre ainsi des pistes pour d'autres champs d'investigation permettant d'identifier les formes résultantes de la densification douce et de réfléchir à des types d'habitat adaptés dès lors que l'on admet que la densification douce n'est pas seulement motivée par la maîtrise de l'étalement urbain, par des questions économiques ou de rente foncière mais répond aussi à une demande sociale, culturelle et générationnelle. Cela pose donc des questions très actuelles d'évolutivité, de flexibilité de l'habitat, voire d'une certaine réversibilité de ses transformations. Il faudra alors s'attacher à montrer comment la densification douce peut aider à générer de nouvelles solutions de mobilités, d'équipements et de services qui soient adaptées à l'échelle des quartiers en cours de transformation. Dans ce cas, il est possible d'espérer que la densification douce soit exemplaire, génère des pratiques transposables à d'autres échelles, qu'elle aide à repenser le rôle des concessionnaires et de la gestion des réseaux dans la fabrication de la ville, fasse un peu plus de place à l'agriculture urbaine en intégrant les enjeux climatiques. La densification douce ne serait plus alors seulement la réponse à la transformation soutenable des quartiers pavillonnaires, elle pourrait aussi faire par petites touches un grand projet pour la ville de demain.

⁴ Selon la définition qu'en donne le Larousse



Liberté • Égalité • Fraternité

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Ministère
de la transition
écologique
et solidaire

Ministère de
la cohésion
des territoires

PUCA

plan
urbanisme
construction
architecture

Direction générale de l'Aménagement,
du Logement et de la Nature.

Le plan | urbanisme | construction | architecture | PUCA a été créé en 1998 afin de faire progresser les connaissances sur les territoires et les villes et éclairer l'action publique. Dans cette optique, le PUCA initie des programmes de recherche incitative, de recherche-action, d'expérimentation et apporte son soutien à l'innovation et à la valorisation scientifique et technique dans les domaines de l'aménagement des territoires, de l'habitat, de la conception architecturale et urbaine et de la construction.

Agence d'objectifs, le PUCA se caractérise par :

- **une diversité de domaines de connaissance**, au croisement de multiples approches disciplinaires, socio-économiques comme techniques sur l'aménagement des territoires, l'habitat, la conception architecturale et urbaine et la construction ;
- **une pluralité de partenaires** issus à la fois des milieux scientifiques, alliant les sciences humaines et sociales aux sciences de l'ingénieur, des milieux professionnels de la maîtrise d'ouvrage, de la maîtrise d'oeuvre et des entreprises ainsi que des décideurs urbains, administrations et collectivités locales ;
- **une variété d'échelles d'intervention** en accompagnement d'initiatives locales, régionales, nationales ou à l'échelle européenne.

Les missions du PUCA

- **Des actions de veille scientifique**, d'inventaire bibliographique de l'état des lieux et de capitalisation des savoirs par, notamment, l'organisation d'ateliers ou séminaires entre professionnels et chercheurs sur des thèmes émergents et l'édition des Annales de la recherche urbaine.
- **Des actions incitatives** dans le cadre de programmes finalisés, par le lancement d'appel à propositions de recherche et d'appel à projets d'expérimentation, et par un soutien à l'innovation.
- **Des actions d'animation de réseaux** au plan national et régional, comme au plan européen.
- **Des actions de valorisation scientifique et technique** de diffusion des résultats des travaux du PUCA. Par l'organisation de colloques et rencontres et par ses nombreuses publications, il constitue un centre de ressources à disposition des professionnels, des chercheurs et des étudiants.

plan urbanisme construction architecture

► Production urbaine de solidarité

Développement local et logement : typologie des questions territoriales

La ville ordinaire et la métropolisation

Métropolisation

Mise en tourisme des lieux ordinaires

Politiques locales de l'habitat

Vers des politiques publiques de densification et d'intensification « douces » ?

► Transition éco-énergétique

Amélioration énergétique du patrimoine rural : quelles parts et perspectives pour l'auto-réhabilitation ?

Amélioration énergétique en copropriétés

Approche globale des rénovations énergétiques des logements privés

BEPOS, smart grids, territoires et habitants

BIM Maquette numérique

Immeubles à vivre en bois

L'appareil industriel français face à l'exigence de réduction des émissions de GES

PRÉBAT - Plate-forme de recherche et d'expérimentation sur l'énergie dans le bâtiment

Réduction de la précarité énergétique

REHA : requalification à haute performance énergétique de l'habitat

S'adapter/atténuer les changements climatiques : alternative bioclimatique pour l'habitat

Vers des bâtiments à énergie positive

Vers une énergie positive augmentée : du bâtiment au territoire

► Adaptabilité des villes, des modèles et des territoires

Approches économiques des dynamiques urbaines

Plateforme d'Observation des Projets et Stratégies Urbaines - POPSU

Des gares au cœur de l'innovation urbaine

European

L'international comme ressource et contrainte des modes de faire la ville-cité

Sites exceptionnels et développement équilibré des territoires

Université et territoire

Ville intelligente

► Hors champ de la production urbaine et architecturale

Le hors champ de la production urbaine

Logement Design pour tous

Normes et fabrique du bien commun

Retour sur vingt ans d'évolutions des modes d'action publique urbaine

PUCA - plan urbanisme construction architecture

Grande Arche de la Défense
92055 La Défense cedex
tél. 01 40 81 24 37 - fax 01 40 81 63 78
www.urbanisme-puca.gouv.fr