



DENIS GABBARDO, 2017

Modèle et standardisation

Effets des politiques de densification du périurbain francilien

Claire Fonticelli
Patrick Moquay

Lorsque l'on évoque la standardisation de l'architecture, deux motifs architecturaux s'imposent : le grand ensemble (construit à partir de préfabriqués selon des espaces publics définis par un pas de grue) et le pavillon (sur catalogue ou produit en série par un lotisseur). Si le premier évoque la banlieue, le second incarne le périurbain. Objet architectural emblématique, c'est le pavillon qu'on retrouve le plus souvent sur les couvertures des ouvrages consacrés au périurbain¹ comme dans le numéro de la revue *Esprit*² qui lui est dédié. Pourtant, le périurbain ne peut être réduit à ces nappes pavillonnaires et aux espaces qui l'accompagnent – la fameuse « trilogie infrastructures routières, zones commerciales, lotissements³ ». Bref, le pavillon ne saurait résumer le périurbain comme le grand ensemble ne suffit pas à rendre compte de la complexité de la banlieue.

Cela est d'autant plus vrai que si l'étalement urbain a été le principal mode de développement des espaces périurbains franciliens depuis une cinquantaine d'années, celui-ci a pris appui sur des noyaux urbains déjà constitués de petites villes, de bourgs, de villages, ou de hameaux (Charmes, 2011 ; Vigneron, 2016). Depuis la Loi solidarité et renouvellement urbains⁴ (SRU), les politiques publiques cherchent à contenir l'étalement urbain, ce qui se traduit par un regain d'intérêt pour les centres historiques du périurbain, vus comme propices à

une densification – elle-même fréquemment présentée comme un antidote à l'étalement urbain.

Comment la mise en œuvre d'une politique générale de densification se décline-t-elle dans les espaces spécifiques que constituent les bourgs périurbains ? Quelles sont les stratégies locales de densification et leurs effets ? L'application aux centres-bourgs d'une politique de densification pensée pour d'autres espaces, et à une échelle plus vaste, semble en effet produire de nouveaux standards, cette standardisation constituant une solution d'accommodement à des exigences fréquemment divergentes. Car le passage d'un mode d'urbanisation – l'étalement urbain – à un autre – la densification – ne se fait pas sans heurts, suscitant contradictions et stratégies d'évitement. Pour y répondre, les opérations de densification menées dans des bourgs ruraux franciliens recourent à des formes urbaines et architecturales spécifiques. Nous tâcherons de démontrer, sur la base d'une enquête en cours, comment l'injonction à densifier, liée à la diffusion d'un modèle de ville dense vue comme durable, se traduit par la généralisation de modèles d'urbanisme et d'architecture reposant sur de nouveaux stéréotypes. Le contexte de mise en œuvre vient ainsi réorienter la logique de densification pour la conformer aux représentations et attentes des parties prenantes. Appliquée à un milieu et à une échelle qui n'avaient pas été spécifiquement pensés et anticipés, une politique générale produit ainsi des effets tout à fait spécifiques. Les dynamiques à l'œuvre sont pour partie prévisibles, malgré une pluralité de schémas de densification.

1. Citons par exemple les ouvrages de R. Dodier, M. Berger et M.-C. Jaille, (2008), *Vivre les espaces périurbains*, Rennes, Presses universitaires de Rennes ; ou de M. Berger, (2004), *Les périurbains de Paris. De la ville dense à la métropole éclatée ?*, Paris, CNRS.

2. *Esprit*, (2013), n°3.

3. X. De Jarcey, V. Rémy, (2010), « Comment la France est devenue moche », *Télérama*.

4. Loi 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains.

Les Annales de la recherche urbaine n°113, 2019, pp. 114-125,
© MTES, MCTRCT, Puca.

Aménager le périurbain : vers l'achèvement d'un cycle ?

À l'origine, les bourgs périurbains sont denses, car résultant d'une urbanisation sous forme de petits collectifs denses sur rue (Fouchier, 1998). Le périurbain s'est développé depuis les années 1950 à travers l'étalement urbain. La remise en question de cette dynamique d'extension induit aujourd'hui la recherche de modalités de densification.

De l'étalement urbain à la densification du périurbain

L'urbanisme « est solidaire du projet de société » (Choay et Merlin, 2010), et c'est au travers de ses fondements idéologiques que l'on peut comprendre le développement du périurbain. L'accession à la propriété, posée comme modèle, passe par l'achat de pavillons dans les espaces périurbains⁵. Cette dynamique est en partie responsable de l'étalement urbain, d'autant plus que jusqu'aux années 1990, la densité était dévalorisée : la ville idéale est alors la ville-campagne, peu dense et hygiéniste (Touati, 2010). Si c'est l'État⁶ qui a à l'origine encouragé et conçu des quartiers pavillonnaires périurbains (Haumont, 1966), ce sont les élus locaux qui ont accordé le droit de construire ces quartiers par la suite (Charmes, 2011) ; l'étalement urbain découle donc de choix politiques assumés. Depuis les années 2000, l'idéal de la ville est progressivement devenu celui d'une ville compacte, dense, accentuant un discours hostile au périurbain (Billard et Brennetot, 2009). La prise de conscience des enjeux du développement durable, de l'importance de l'étalement urbain français et de la faible durabilité a priori des quartiers pavillonnaires produits a contribué à renforcer une idéologie de la ville compacte (Fouchier, 1998). La densification est donc progressivement devenue un objectif des politiques publiques.

Si la densification urbaine, ou l'intensification urbaine, a, dans un premier temps, concerné la métropole dense, elle s'adresse de plus en plus aux espaces périurbains, notamment en Île-de-France⁷, où le programme

de recherche Bimby⁸ (*Build in My Back Yard*), assez médiatisé, a mis en évidence le potentiel de densification important des espaces périurbains pavillonnaires. Ce programme a façonné le débat public sur la densification, en la rendant désirable, tout en inspirant largement la Loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (loi Alur, 2014⁹). Cette densification concerne aussi – et surtout ! – les noyaux historiques qui structurent le périurbain.

Un contexte législatif qui pousse à la densification des espaces périurbains

Ce double objectif – promouvoir la ville compacte et lutter contre l'étalement urbain – s'est traduit règlementairement par des réformes successives : la Loi solidarité et renouvellement urbains (SRU, déjà citée), la Loi Ene (dite Loi Grenelle II)¹⁰, ou plus récemment la Loi Alur. Conduites par des gouvernements de différents bords politiques, elles imposent la densification à l'échelle nationale. Ces réformes ont été déclinées à l'échelle de l'Île-de-France au travers du schéma directeur de la région Île-de-France (SDRIF), qui promeut la densification des secteurs existants, et la limitation des extensions des zones urbanisées.

En réalité, le croisement de différentes lois et règlements conduit, à l'heure actuelle, à la densification des centres-bourgs périurbains, et notamment à l'essor de programmes de logement collectif. En effet, si la législation ne faisait que limiter l'étalement urbain, beaucoup de communes feraient le choix de ne pas se développer, repoussant l'étalement urbain dans les communes du front pionnier de la périurbanisation (Charmes, 2007)¹¹. Mais les injonctions à densifier de la Loi Alur et celles du SDRIF rencontrent les objectifs de construction notamment liés à un autre article de loi, bien connu des élus : l'article 55 de la loi SRU, qui impose aux communes de plus de 1 500 habitants en Île-de-France appartenant à une intercommunalité ayant une commune-centre de plus de 15 000 habitants de posséder au moins 25 % de logements sociaux, sous peine de pénalités financières, voire de la perte de leur compétence urbanisme.

Or, ce seuil de 1 500 habitants en Île-de-France est assez faible (il est de 3 500 habitants dans les autres régions), et la nécessité de construire s'oppose à la difficulté à s'étendre sur des terres agricoles, imposant la

5. 71 % des ménages sont propriétaires dans le périurbain francilien, contre 29 % dans l'aire urbaine, d'après des données Insee 2015 – traitement personnel.

6. Que ce soit avec la loi Loucheur de 1928 qui accorde des crédits intéressants pour des pavillons construits aux normes du logement social pour loger les mal-lotés de l'après-guerre, ou le concours international de la maison individuelle lancé par Chalandon et visant à construire jusqu'à 70 000 maisons individuelles.

7. Charmes et Rousseau montrent que la politique de la densification dans le cœur de la métropole lyonnaise est complémentaire avec la politique de limitation de l'étalement urbain des périphéries, mais que la densification en soi du périurbain n'est pas un objectif majeur (Charmes et Rousseau, 2014).

8. Le programme de recherche Bimby visait à trouver des leviers réglementaires des Plu afin de densifier les quartiers pavillonnaires.

9. Loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové.

10. Loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement.

11. C'est le cas aujourd'hui : l'étalement urbain, de plus en plus contraint en Île-de-France, dépasse actuellement les frontières de la région pour se développer dans l'Oise, le Loiret ou l'Eure-et-Loir.

densification de façon assez drastique, notamment par la construction de logements collectifs. Avec les regroupements intercommunaux liés à la Loi du 16 décembre 2010 (Maptam¹²), le nombre d'intercommunalités devrait passer en Île-de-France de 113 en 2014 à 65 fin 2017. Ainsi, des intercommunalités qui s'étaient autrefois structurées en mêlant un ensemble de communes au nombre d'habitants modeste se sont vues regroupées, ce qui a entraîné le franchissement des seuils posés par l'article 55 de la loi SRU, soumettant un plus grand nombre de communes à l'obligation de construire du logement social¹³.

Cette obligation a rarement été anticipée ou débattue au moment des fusions d'intercommunalités¹⁴, et les communes ont souvent découvert a posteriori ces objectifs de construction, d'autant plus importants que les communes périurbaines possèdent peu de logements sociaux (en moyenne 10 % seulement à l'échelle du périurbain francilien). Ainsi, Saint-Arnoult-en-Yvelines (78), commune de 6 000 habitants, se trouve contrainte de construire 483 logements d'ici 2024 pour ne plus être carencée au titre de la loi SRU. Dans cette commune où le foncier constructible est rare, l'objectif est difficilement réalisable, et les élus¹⁵ s'interrogent sur la capacité de la commune à atteindre cet objectif.

12. Loi n° 2014-58 du 27 janvier 2014 de modernisation de l'action publique territoriale et d'affirmation des métropoles.

13. Pour atténuer l'inadéquation de la densification sur certains terrains, deux décrets récents visent à limiter la loi SRU en n'imposant pas d'efforts de construction de logements sociaux supplémentaires aux communes ayant un faible indicateur de pression de la demande de logement social (Décret n°2017-840 du 5 mai 2017 fixant les valeurs des ratios permettant de déterminer la liste des agglomérations et des établissements publics de coopération intercommunale et la liste des communes mentionnés, respectivement aux premier et troisième alinéas du II de l'article L. 302-5 du code de la construction ainsi que de définir les agglomérations de plus de 30 000 habitants sur le territoire desquelles les communes sont susceptibles d'être exemptées de l'application des dispositions de l'article L. 302-5 et suivants en application du III du même article), ou bien dont la desserte de la commune par les transports en commun est jugée insuffisante (Décret n°2017-835 du 5 mai 2017 relatif aux dispositions particulières à certaines agglomérations en matière de réalisation de logements locatifs sociaux et pris pour l'application de la loi n°2017-86 du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté). Au regard du périurbain francilien, espace attractif et relativement desservi par les transports en communs, il est peu probable que beaucoup de communes puissent échapper à l'obligation constructive liée à la loi SRU.

14. Les entretiens réalisés avec des élus de plusieurs communes périurbaines dans cette situation ont fait ressortir que les communes ignoraient l'obligation de construire du logement social au moment de leur rattachement à l'intercommunalité. Il s'agit des communes de Moussy-le-Neuf (77), Saint-Arnoult-en-Yvelines (78) et Bourron-Marlotte (77) (qui sera sans doute prochainement concernée). Parmi les communes enquêtées, seule Itteville (91) mène une politique d'anticipation.

15. Entretien avec l'adjointe à l'urbanisme de la commune de Saint-Arnoult-en-Yvelines, réalisé le 27 mars 2017.

Les obligations constructives rencontrent l'impératif de densification et imposent ce modèle de développement aux communes périurbaines. Or, si la densification est souvent compliquée à réaliser, elle l'est encore davantage dans les territoires périurbains.

Complexité et apories de la densification périurbaine

Si la densification apparaît comme un mode de développement vertueux répondant aux objectifs du développement durable, on peut toutefois s'interroger sur le sens qu'elle revêt lorsqu'elle est réalisée de façon intensive, et dans un territoire a priori peu propice.

Notre enquête réalisée sur 190 bourgs et petites villes périurbains franciliens permet d'éclairer ces enjeux. À l'inverse du programme de recherche Bimby qui s'intéressait aux opérations de densification dans les tissus pavillonnaires, notre enquête s'intéresse aux logements collectifs réalisés en densification – comprise comme incluse dans l'enveloppe urbaine des communes – et dont le permis de construire a été déposé entre 2009 et 2013. Elle a permis d'identifier plus de 200 programmes de logements, dont les deux tiers ont été réalisés dans le cadre de la densification. L'analyse approfondie d'une douzaine de ces opérations a permis d'identifier et d'interroger les acteurs en présence, afin de comprendre la gouvernance des opérations de densification et les difficultés à la réaliser au sein du périurbain francilien.

Une densification adaptée aux centres-bourgs ?

Si densifier peut améliorer la qualité urbaine et architecturale des quartiers, la densification « à tout prix » peut parfois aller à l'encontre de la qualité patrimoniale des bourgs. Les espaces d'intervention privilégiés ne sont ainsi pas toujours adaptés à la densification. Comme l'indique le SDRIF, celle-ci a vocation de se réaliser dans les secteurs de la commune où les densités les plus élevées sont autorisées, c'est-à-dire bien souvent dans le centre-bourg historique ancien, où le patrimoine communal est le plus présent¹⁶.

On densifie en utilisant souvent d'anciennes dents creuses ou des fonds de jardins, alors que ce qui fait le charme des centres-bourgs n'est pas seulement leur bâti, mais l'alternance de pleins et de vides : la densité des constructions à l'alignement sur rue est compensée par les espaces non bâtis en fond de cour qui créent des espaces de respiration agréables à vivre. Densifier en utilisant ces

16. « La densification des tissus bâtis existants devra porter sur les centres anciens des villages qui concentrent une forte "densité patrimoniale", mais devra également concerner les espaces pavillonnaires et ceux voués aux activités », SDRIF, Île-de-France 2030 2 défis, projet spatial régional et objectifs, schéma directeur de la région Île-de-France, adopté par le conseil régional le 18 octobre 2013, p. 73.

vides va donc, pour certains professionnels, à l'encontre de l'identité des quartiers anciens de centre-bourg¹⁷, mais cela peut également en menacer la qualité de vie.

Par ailleurs, pour s'intégrer dans les centres-bourgs, les constructions récentes revêtent le plus souvent une forme architecturale assez neutre, et proposent peu d'ouvertures sur l'extérieur (balcon, terrasses). La volonté de rentabiliser le foncier laisse également peu de place aux jardins privatifs et aux espaces ouverts. Or, beaucoup des habitants de ces programmes de logement aspirent à un espace extérieur privatif¹⁸. Les constructions réalisées en densification risquent alors de devenir un choix par défaut pour les habitants de ces communes, et ne constituent pas une alternative durable au pavillonnaire¹⁹.

Au-delà, la nécessité de construire du logement rapidement peut également conduire à une production très importante de logements en inadéquation avec leur environnement proche. À Itteville (91), la commune, sous la menace d'un arrêté de carence, doit construire plus de 600 logements sociaux. En plein cœur d'un quartier pavillonnaire à R+1, un programme de 58 logements à R+3 est prévu (initialement, la commune souhaitait réaliser une construction à R+5, empêchée par l'architecte des bâtiments de France (ABF) et les protestations des riverains²⁰). Ainsi, la densification peut aussi conduire à des programmes jugés inadaptés, certaines communes souhaitant construire massivement pour éviter l'arrêt de carence et les pénalités financières qui en découlent, au détriment de l'insertion architecturale.

À trop vouloir densifier, on court ainsi le risque d'encourager des constructions de qualité médiocre, faisant fi des espaces publics et du cadre urbain et paysager préexistant, et qui ne pourront pas se constituer comme une alternative satisfaisante pour les ménages périurbains.

La densification, trop coûteuse pour le périurbain ?

La densification n'est pas toujours rentable, le bilan des opérations denses en périurbain étant souvent difficile

17. C'est ce que souligne l'architecte des bâtiments de France de l'Essonne, au sein d'un article (Joanny, 2013), ainsi que durant un entretien réalisé le 10 juin 2016.

18. Une enquête exploratoire portant sur la satisfaction des habitants de cinq programmes de logements collectifs différents regroupant 48 réponses a mis en avant que la principale critique des habitants par rapport à leur logement était l'absence d'une surface extérieure s'ils n'en disposaient pas (60 % des réponses). En revanche, dans le cas d'habitants ayant accès à un jardin privatif ou à une terrasse, ceux-ci sont cités comme un gain important de qualité. Par ailleurs, les ménages avec jardin estiment en moyenne leur satisfaction sur leur logement à 4/5 contre 3,75/5 pour ceux qui n'en ont pas.

19. 85 % des habitants des logements collectifs enquêtés déclarent que leur logement idéal est une maison : 73 % aspirent à habiter en pavillon, 13 % en maison de ville et 15 % en appartement.

20. Une pétition contre le projet a notamment été signée par près de 150 ménages.

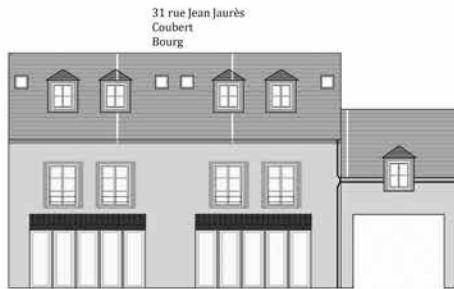
Des exemples d'architecture « néo », d'après des relevés de façade sur quelques constructions périurbaines



à équilibrer, car supérieur à ceux de constructions moins denses (Castel et Jardinier, 2011). En termes de coût de construction, densifier avec de l'habitat collectif ou des maisons de villes est nécessairement plus onéreux que de réaliser un programme de logements individuels de type pavillon (Castel, 2013). D'autre part, le foncier concerné par la densification est souvent cher, car les terrains sont déjà constructibles, même s'ils sont vacants. Beaucoup de communes n'ont pas l'habitude de mener une politique foncière, d'autant plus que l'établissement public foncier d'Île-de-France (Epfif²¹) n'est intervenu que récemment dans les communes périurbaines. La question n'a que rarement été anticipée. Il en résulte que le coût du foncier renouvelable est nettement supérieur à celui des extensions urbaines. Une fois le foncier acquis, il faut encore supporter les surcoûts de démolition ou de dépollution, d'autant que les prix de sortie – vente en cas d'opération privée, ou location en logement conventionné en cas de logement social – permettent difficilement de compenser les dépenses importantes de construction²², et que parfois

21. L'établissement public foncier d'Île-de-France, issu du regroupement des EPF départementaux. Seul l'établissement des Yvelines s'intéressait aux bourgs, villages et hameaux périurbains.

22. Pour les logements sociaux, la modalité de calcul des aides à la construction et des loyers des logements sociaux qui tient compte de la distance avec Paris pénalise la rentabilité de la construction de logements.



Réalisation Claire Fonticelli, 2017.

les logements produits peinent à trouver des acquéreurs²³.

Ainsi, bien souvent, en dehors des poches périurbaines aisées²⁴, le marché ne suffit pas à équilibrer les opérations de densification. Pour les réaliser, les coûts doivent être en partie supportés par les communes ou les établissements publics fonciers, parfois dans des proportions très élevées. Dans les Yvelines, l'aide publique consacrée aux logements sociaux périurbains réalisés en densification peut ainsi être près de sept fois supérieure à l'aide apportée aux communes de banlieue²⁵, qui en ont tout autant besoin et qui disposent en plus de l'avantage d'être desservies par les transports en commun, ce qui n'est pas sans questionner l'économie générale du logement en Île-de-France.

Des acteurs difficiles à mobiliser

La faible rentabilité des opérations de construction en périurbain explique également la difficulté de trouver des acteurs intéressés à construire dans ces territoires. La complexité des terrains impose de réaliser de petites opérations de construction de moins d'une trentaine de logements, peu rentables pour les opérateurs nationaux, qu'ils soient bailleurs sociaux ou promoteurs immobiliers privés. De ce fait, il est parfois compliqué de mobiliser des bailleurs sociaux ou des promoteurs²⁶, même si certains territoires n'hésitent pas à contractualiser avec des bailleurs sociaux afin de les amener à construire sur leurs territoires, ou à recourir aux bailleurs sociaux des départements limitrophes²⁷.

Ainsi, certaines communes périurbaines éprouvent une réelle difficulté à réaliser des opérations de densification, malgré une implication forte de certains élus, d'autant qu'elles peinent à mobiliser une ingénierie pour les aider à porter ces projets – à l'exception des communes situées en parc national régional (PNR). Le recours aux conseils d'architecture, d'urbanisme et d'environnement

23. Ainsi à Plailly (60), dans l'opération du Clos Saint Martin comprenant 14 logements sociaux et 17 logements en accession, réalisée par l'Opac de l'Oise, un quart des logements en accession demeure invendu.

24. Parmi ces poches périurbaines aisées, citons notamment une partie des Yvelines, certaines communes de Seine-et-Marne autour de Fontainebleau et une partie des communes près de Roissy-Charles-de-Gaulle.

25. Notamment dans le cas de programmes comportant peu d'appartements, ou bien pour des réhabilitations de petit patrimoine communal, d'après un entretien avec le responsable du pôle Développement à l'Epff, réalisé le 22 septembre 2016.

26. D'après des entretiens réalisés avec les maires de Chevannes le 23 août 2016 et de Bouray-sur-Juine le 10 juin 2016, ainsi qu'un chargé de mission au sein du parc naturel régional (PNR) de Chevreuse, le 4 mai 2016.

27. Par exemple, les OPH de l'Oise comme l'Opac de l'Oise interviennent fréquemment dans le Val-d'Oise pour y réaliser des programmes de logements sociaux.

(CAUE) ou aux agences départementales (lorsqu'elles existent) est très variable, alors que les intercommunalités ne sont pas encore assez constituées pour qu'elles exercent ce rôle de conseil. Cela questionne l'adéquation du modèle de la densification à ces territoires, d'autant plus que les communes périurbaines demeurent encore majoritairement hostiles au logement collectif, notamment social (Geneste, 2013).

Les contraintes juridiques et financières importantes qui pèsent sur les opérations de densification en périurbain, dans un contexte politique et social loin d'y être unanimement favorable, soulèvent la question de la qualité de cette densification. Celle-ci peut en effet jouer un rôle dans l'acceptation locale des opérations.

Vers un nouveau standard architectural ?

Il ne s'agit pas tant ici d'interroger la densification et son adéquation aux centres-bourgs que les formes qu'elle y prend. Si la densité nette n'a, en théorie, que peu d'impact sur la forme urbaine²⁸, la densification en centre-bourg se traduit pourtant le plus souvent sous la forme de petits collectifs standardisés. On passerait ainsi de l'homogénéisation des façons de construire à une architecture qui elle-même s'homogénéise.

Une production de logement standardisée

Du fait des contraintes multiples qui freinent la construction en périurbain, les opérations de densification aboutissent bien souvent à des productions d'un style architectural pastichant. Il ne s'agit pas ici d'émettre un jugement de valeur sur la qualité esthétique des constructions – le pastiche n'a pas pour nous de caractère péjoratif –, mais simplement de faire ressortir des traits objectifs communs aux productions urbanistiques étudiées, composant un nouveau standard architectural.

L'analyse des constructions réalisées dans le cadre de la densification des bourgs périurbains révèle en effet un archétype, quel que soit le nombre de logements créés ou leur implantation. Le style architectural, que l'on se trouve au nord du Vexin ou au sud de la vallée de Chevreuse, est quasiment identique, faisant fi des particularismes territoriaux auxquels pourtant se rattachent les communes pour légitimer leurs programmes de construction. Ces architectures sont souvent qualifiées du préfixe néo- suivi du qualificatif de l'architecture locale : « néovexinoise », « néobriarde »²⁹... Si les centres-bourgs vexinois ou briards

disposent bien d'une architecture caractéristique, l'architecture « néo » est pour sa part quasiment similaire d'un bourg périurbain à un autre. On remarque ainsi, dans les constructions récentes, la présence de chiens assis, certes présents dans l'architecture traditionnelle briarde, mais absents des constructions anciennes du sud de l'Oise et rares dans l'architecture vexinoise traditionnelle (voir images pages précédentes).

Cette architecture « néo » imite les constructions traditionnelles historiques des villages par des renvois à l'architecture vernaculaire locale (matériaux, ornements architecturaux), ou en utilisant des éléments évoquant l'architecture pavillonnaire. Parmi les éléments récurrents, on peut citer les toits en pente 35-45°, la tuile petit moule, les chiens assis. Le traitement des façades est souvent assez sobre : elles sont recouvertes d'enduit de couleur crème, ne comptent que peu de modénatures et jamais de balcons saillants sur la façade sur rue. Une même fenêtre accueille fréquemment deux types de volets : des volets roulants, plus adaptés au mode d'habiter contemporain, et des volets de bois peints qui rappellent l'imaginaire villageois, ce qui souligne leur rôle purement décoratif (voir ci-contre). La forme urbaine, elle aussi, reprend une lecture typomorphologique des bourgs : alignement sur rue ou sur l'espace public, hauteurs réduites (rarement au-delà du R+2+C).

Les élus imposent bien souvent ces architectures, que ce soit dans les documents d'urbanisme ou dans les discussions avec les maîtrises d'ouvrage, mais les promoteurs et bailleurs sociaux³⁰ proposent également un style classique, qui « se vend bien³¹ ». Ils y sont par ailleurs fréquemment influencés par les architectes des bâtiments de France, très présents dans les centres-bourgs, où les communes disposent quasiment toutes d'une église ou d'un monument inscrit impliquant un périmètre de protection, et qui, s'ils ne promeuvent pas nécessairement un style pastichant, orientent fortement l'architecture des constructions. Enfin, si ce style pastichant peut s'expliquer dans les centres-bourgs patrimoniaux, l'enquête a fait ressortir la présence de ces formes, parfois dégradées – l'alignement sur rue est souvent abandonné pour une implantation en retrait, des petits balcons émergent parfois, mais les toits en pentes, chiens assis, l'enduit de couleur crème et les tuiles sont conservés le plus souvent –, au sein de quartiers de toutes natures (dans les secteurs proches du bourg, mais aussi près des gares, au sein de quartiers pavillonnaires, dans les quartiers industriels ou de grands ensembles), voire dans des programmes d'extension urbaine.

28. Comme l'exprime É. Charmes, « C'est désormais presque un poncif de souligner que l'on peut atteindre avec de l'habitat pavillonnaire en bande une densité nettement supérieure à celle de la plupart des grands ensembles de banlieue » (Charmes, 2010).

29. D'après un entretien au sein du CAUE 77, réalisé le 20 septembre 2016.

30. D'après nos entretiens avec les promoteurs City-Arago et Projim, et les bailleurs sociaux Logement Français et Soval.

31. CAUE 77, *op. cit.*

Relevés de fenêtre sur des immeubles récents de collectif en bourg



Réalisation Claire Fonticelli, 2017.





CLAIRE FONTICELLI, 2017

À Moussy-le-Neuf, un programme de constructions neuves à proximité de l'église

Un nouvel idéal villageois

Plus qu'une allégeance au pastiche, ce style architectural se caractérise par un rejet de l'architecture contemporaine (Ferrari, 2015), assimilée à une architecture trop urbaine³². Au-delà, l'architecture des centres-bourgs se veut la plus consensuelle possible pour ne pas susciter de crispations des habitants. La volonté de construire du collectif s'accompagne d'une rupture avec les formes d'urbanisation récentes des centres-bourgs et notamment avec le pavillonnaire, d'où un paradoxe. Si la rupture est réelle en matière d'implantation urbaine puisqu'on renoue avec la rue, les allusions à l'architecture pavillonnaire n'en sont pas moins marquées. Ainsi, si le pavillon imitait à l'origine la maison rurale et les corps de ferme, l'immeuble tel qu'il est créé aujourd'hui dans ces centres-bourgs reprend en quelque sorte les codes de l'habitat individuel. Spontanément, les riverains des constructions neuves les décrivent comme « de gros pavillons³³ ».

32. Lors des entretiens, les élus des bourgs ont utilisé de nombreuses références au village pour expliquer le parti pris de l'opération de construction : « On a imposé que ça soit quand même dans l'esprit du bourg-village. On a imposé des toits, des chiens assis, des volumes » (maire de Moussy-le-Neuf) ; « en fait si vous voulez, vous avez un centre de village où on va essayer de donner de la vie » (maire de Chevannes).

33. D'après des questionnaires réalisés auprès d'habitants et de riverains des programmes de construction, à Moussy-le-Neuf, Plailly, Houdan et Itteville, en avril et mai 2017.

Ces immeubles sont parfois inclus dans des réalisations plus larges de quartiers allant jusqu'à la recréation ex nihilo de centres. Ainsi, à Moussy-le-Neuf, une commune située à quelques kilomètres de l'aéroport Roissy-Charles-de-Gaulle, une halle à charpente bois à l'allure très classique a été réalisée pour accueillir un marché, ainsi qu'une centaine d'appartements construits tout autour (voir ci-dessus). Ces constructions articulent l'espace public, qui entérine cette patrimonialisation artificielle. Ce n'est plus seulement l'immeuble briard que l'on pastiche, mais tout le village. Le projet de cœur de village de cette commune vise à imiter et à recréer ce qui fait l'imaginaire du village : une halle, des locaux commerciaux, du petit collectif³⁴. Comme l'explique V. Jousseume (2016), ces projets d'aménagement sont inspirés par « le champ de l'imaginaire du tourisme » (Viard, 2004), dont la production de petits collectifs standardisés n'est que l'une des expressions.

Vers un urbanisme endogène ?

Au-delà du pastiche et de la recréation factice – mais parfois efficace – d'une atmosphère villageoise, le

34. Ce projet a par ailleurs été bien accepté par les habitants de la commune, car, selon eux, il « s'intègre bien dans le bourg » : sur dix questionnaires réalisés en avril 2017 auprès des riverains de l'opération de Moussy-le-Neuf, neuf ont déclaré que l'opération réalisée « s'intègre bien dans le bourg » et un qu'elle « ne change rien ».



CLAIRE FONTICELLI, 2017

À Houdan, le programme de réhabilitation-extension des Rives de la Vesgres

périurbain peut constituer un laboratoire pour inventer de nouvelles manières de faire la ville, de nouvelles façons d'habiter, qui ne soient pas pour autant antinomiques avec la densification.

La réalité de la densification périurbaine n'est pas uniquement celle d'opérations de logement pastichant et peinant à faire sens. On y trouve également des projets de logement dense, longuement mûris et réfléchis, qui peuvent être porteurs d'une forte qualité. À Chevannes (91), un projet autour de la réhabilitation d'une ferme en une trentaine de logements sociaux a intégré une réflexion sur la réintroduction de commerces (un café et une boulangerie), la place du piéton et la limitation de la voiture dans l'espace public. À Houdan (78), la densification par l'habitat collectif est un point d'appui de la politique municipale depuis une vingtaine d'années, et dont la réussite fait que la commune dispose aujourd'hui de commerces, d'emplois et de services remarquables pour ses 3 500 habitants (voir ci-dessus). À Bouray-sur-Juine, une opération de réhabilitation d'un ancien presbytère en logements avec une extension a été réalisée en concertation avec les habitants, portée notamment par le Parc naturel régional du Gâtinais.

Si les exemples de densification réussie ne manquent pas, certains acteurs institutionnels comme les PNR préfèrent parler d'urbanisme endogène plutôt que de densification (Poulot *et al.*, 2016). Ce changement de vocabulaire n'est pas uniquement lié à une volonté de moins stigmatiser des opérations – déjà sensibles pour

certains habitants –, mais se justifie parce qu'il recouvre des façons de faire différentes se traduisant par des qualités différentes. Il s'agit de porter un renouvellement des pratiques dans le périurbain, d'inventer un nouveau mode de production de la ville – ou plus exactement des bourgs-centres.

Finalement, les opérations de densification réussies reposent sur des éléments récurrents : une volonté politique forte, un soutien institutionnel – notamment des PNR –, un foncier maîtrisé et l'inscription dans un temps long. À l'inverse, à trop imposer un modèle uniforme de construction dense dans le périurbain, en regard et au nom de l'urgence à construire du logement, notamment social, on perd les éléments qui permettent de faire accepter cette densification : la qualité des opérations (tant dans la fonctionnalité des appartements proposés que dans l'insertion dans l'environnement urbain), l'implication des habitants et le temps long nécessaire à l'appropriation des objectifs d'aménagement et des opérations elles-mêmes (Geneste, 2013).

L'injonction à densifier telle qu'elle est dorénavant portée par les politiques publiques d'urbanisme et de logement se traduit par divers types d'opérations dans les bourgs périurbains, selon les volontés politiques locales et les stratégies de développement qui en découlent : rénovation et extension de bâti ancien, petites opérations isolées, voire occasionnellement construction de quartiers nouveaux. Les effets produits sont convergents, malgré

la diversité des approches. De nombreuses opérations nouvelles voient le jour, notamment pour répondre aux obligations légales en matière de logement social, et une forme de standardisation architecturale s'impose. Les opérations se rattachent très majoritairement à un style architectural pastichant, une sorte de syncrétisme francilien généralement identifié par le préfixe « néo », qui se trouve beaucoup plus uniforme que ne l'étaient les architectures vernaculaires dont il s'inspire. Ce caractère pastichant est destiné à prévenir et atténuer les réticences des habitants à l'égard des opérations nouvelles et notamment de l'habitat collectif.

Ainsi, alors qu'elle voulait instaurer un renouveau au sein des territoires périurbains, la densification conduit à y implanter une nouvelle forme standardisée de construction. Ce mouvement peut être rapproché de ce que F. Ferrari (2015) nomme le « populisme esthétique », qui promeut des formes architecturales standardisées, inspirées de modèles vernaculaires, constituant un répertoire de références idéal-typiques de l'architecture de la classe moyenne (ou du moins à laquelle on prête cette appréciation). Les mouvements architecturaux ainsi caractérisés se révèlent à proprement parler réactionnaires, car ils reflètent un profond rejet de ce qui fut l'architecture moderne – dans ses utopies comme dans ses dérives fonctionnalistes. Ce faisant, ils offrent une architecture lisse, facile à apprécier et donc susceptible de minimiser les conflits liés à l'implantation des opérations de construction.

Cependant, cette architecture lisse et répétitive, qui pourrait être le gage d'une densification acceptée, n'offre aucune garantie quant à la qualité de l'habiter, ni dans la fonctionnalité des appartements proposés, ni dans l'insertion dans l'environnement villageois. Ce n'est pas

tant la densification qui questionne, mais plutôt son application à un territoire qui ne lui est pas nécessairement adapté, et dans des conditions d'urgence et de limitations budgétaires peu favorables à l'émergence d'une qualité architecturale et urbaine, en adéquation avec les attentes et les aspirations des habitants. Dans un territoire où le choix des habitants se porte majoritairement sur l'habitat individuel et l'accession à la propriété, la diversification de l'offre de logement, et notamment de logement collectif social, répond à un besoin indéniable, pour encourager la maturation périurbaine (Berger *et al.*, 2014) et loger des publics qui n'ont pas les moyens – ou pas l'envie – d'accéder à la propriété d'un pavillon : familles monoparentales, personnes âgées isolées, jeunes ménages d'écohabitants... Mais, en concevant ainsi l'aménagement périurbain, on risque de perdre ce qui fait l'identité, la qualité et les forces de l'habiter périurbain : le lien aux espaces ouverts, aux aménités paysagères... Une articulation fine entre standards architecturaux et modèles urbanistiques reste à inventer, pour répondre aux aspirations des résidents tout en valorisant les qualités périurbaines.

À calquer des solutions urbaines se traduisant par un habitat standardisé, on risque avant tout de repousser plus loin les périurbains, qui entendent rester en relation, même purement potentielle, avec l'espace environnant. En proposant des logements dont la qualité est dans le meilleur des cas équivalente à celle des logements en centres urbains, et notamment sans ouverture sur l'extérieur dans ces territoires où l'envie de posséder un jardin est tellement prégnante, ne risque-t-on pas de faire de ces constructions récentes de nouveaux espaces de relégation, dans lesquels le choix d'habiter en appartement périurbain serait dicté par la contrainte financière plutôt que parce qu'il offre une façon différente d'habiter ?

Références bibliographiques

Berger M., Aragau C., Rougé L., (2014), « Vers une maturité des territoires périurbains ? Développement des mobilités de proximité et renforcement de l'ancrage dans l'ouest francilien », *EchoGéo*, n° 27.

Billard G., Brennetot A., (2009), « Le périurbain a-t-il mauvaise presse ? Analyse géoéthique du discours médiatique à propos de l'espace périurbain en France », *Articulo - Journal of Urban Research*, n° 5.

Castel J.-C., (2013), « Quel prix de revient des constructions ? », *Constructif*.

Castel J.-C., Jardinier L., (2011), « La densité au pluriel, un apport à la recherche sur les coûts de l'urbanisation », *Études Foncières*, n°152, pp. 12-17.

Charmes É., (2007), « Le Malthusianisme foncier », *Études foncières*, n° 125, pp. 12-16.

Charmes É., (2010), « La densification en débat », *Études foncières*, n° 145, pp. 20-23.

Charmes É., (2011), *La ville émietée : essai sur la clubbisation de la vie urbaine*, Paris, Presses universitaires de France.

Charmes É., Rousseau M., (2014), « Le pavillon et l'immeuble : géopolitique de la densification dans la région métropolitaine de Lyon », *Géographie, économie, société*, vol. 16, n°2, pp. 155-181.

Choay F., Merliin P., (2010), *Dictionnaire de l'urbanisme et de l'aménagement*, 3^e éd., Paris, Presses universitaires de France - Puf.

Ferrari F., (2015), *Le populisme esthétique. L'architecture comme outil identitaire*, Gollion, Infolio.

Fouchier V., (1998), *Les densités urbaines et le développement durable : le cas de l'Île-de-France et des villes nouvelles*, Paris, Éditions du SGVN.

Geneste S., (2013), « Rendre acceptable la densité en tissu pavillonnaire », *Métropolitiques*.

Haumont N., (1966), *Les Pavillonnaires : étude psychosociologique d'un mode d'habitat*, Paris, L'Harmattan.

Joanny C., (2013), « Les cœurs de bourg face à la densification », *Les Cahiers de l'IAU*, n°167, pp. 42-45.

Jousseume V., (2016), « Suffit-il de densifier ? Trois réflexions sur les enjeux d'un urbanisme rural contemporain », communication au colloque *La renaissance rurale d'un siècle à l'autre*, Toulouse, LISST Dynamiques Rurales/CNFG.

Poulot M., Aragau C., Rougé L., Mettetal L., (2016), « L'urbanisme endogène dans le périurbain ouest francilien : des morphologies négociées ? », in F. Saunier et J. Séry (dir), *Ruralités et métropolisation. À la recherche d'une équité territoriale*, Publications de l'université de Saint-Étienne (Espace rural et projet spatial), n°6, pp. 119-135.

Touati A., (2010), « Histoire des discours politiques sur la densité », *Études Foncières*, n°145, p. 24.

Viard J., (2004), *Le sacre du temps libre : la société des 35 heures*, La Tour-d'Aigues, Éditions de l'Aube.

Vignerot R., (2016), *Formes et enjeux sociotechniques du périurbain durable : comparaison de Bimby et du New Urbanism*, thèse de doctorat, Grenoble.

Biographies

Urbaniste de formation, **CLAIRE FONTICELLI** est doctorante en sciences du paysage au sein du Larep. Elle débute une thèse sous la direction de Patrick Moquay en 2015, financée par la Région Île-de-France. Depuis le début de son parcours académique, elle s'intéresse à la maturation et à la diversification du périurbain francilien, notamment aux centres-bourgs. Elle travaille sur les jeux d'acteurs et la gouvernance des projets d'architecture et d'urbanisme sur ces territoires spécifiques. Elle a notamment publié : « Habiter en appartement dans les campagnes urbaines franciliennes », *Sur-Mesure*, 2018.

claire.fonticelli@gmail.com

Politologue de formation, **PATRICK MOQUAY** est professeur à l'École nationale supérieure de paysage (ENSP) de Versailles, responsable du département sciences humaines et sociales, et directeur du Larep (laboratoire de recherche en projets de paysage), unité de recherche interdisciplinaire de l'ENSP. Tout au long de son parcours, il a allié préoccupations académiques et goût pour l'action, ce qui l'a amené à exercer, de 2008 à 2014, des fonctions électives locales (maire et président de communauté de communes). Auparavant, il a travaillé au sein de l'École nationale du génie rural, des eaux et des forêts (Engref) puis du Centre national du machinisme agricole du génie rural, des eaux et des forêts, Cemagref (aujourd'hui respectivement AgroParisTech et Institut national de recherche en sciences et technologies pour l'environnement et l'agriculture (Irstea) sur la gouvernance des territoires ruraux, l'intercommunalité et les recompositions territoriales, ainsi que l'analyse et l'évaluation de l'action publique locale. Ses travaux actuels portent sur l'articulation entre projet de territoire et projet de paysage, l'élaboration collective de projets relatifs aux aménités naturelles (paysage, environnement...), l'analyse des dilemmes du développement durable et la mobilisation du paysage dans les controverses qui y sont liées. Il a récemment publié : « L'appartenance au rural à l'épreuve des réformes territoriales », *Pour*, n°228, 2016, pp. 201-208.

p.moquay@ecole-paysage.fr